

Znalec: **Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD.**
Brižitská 63, 841 01 Bratislava
v odbore: stavebníctvo,
odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností
pozemné stavby
telefón: 0903 756 213

Zadávateľ: **Hlavné mesto Slovenskej republiky**
Oddelenie majetkových vzťahov
Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): č. OTS2000918 SNM/20/028/MR, zo dňa 4.3.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 17/2020

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov registra „C“ KN parc. Č. 958/10, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5515 m², parc. 958/25, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 70m² a parc. 958/27, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 7m² v k.ú. Devín, LV č. 2171 vo vlastníctve ROXY Invest s.r.o.

Počet strán: 26 z toho príloh: 10

Počet vyhotovení: 2+1xarchív

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca a predmet skúmania:

Úlohou je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení a predmetom skúmania je: **skupina pozemkov registra „C“ KN parc. Č. 958/10, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5515 m², parc. 958/25, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 70m² a parc. 958/27, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 7m² v k.ú. Devín, LV č. 2171 vo vlastníctve ROXY Invest s.r.o.**

1.2 Účel znaleckého posudku: právny úkon - uzatvorenie kúpnej zmluvy medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku pod stavbou spevnenej plochy, komunikácie.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre stanovenie technického stavu): ku dňu obhliadky 9.3.2020

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

ku dňu obhliadky 9.3.2020

1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

a) Dodané zadávateľom :

- Objednávka č. OTS2000918 SNM/20/028/MR, zo dňa 4.3.2020, elektronicky.
- Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUP 45823/2020-94204 zo dňa 6.3.2020
- Mapa polohy pozemkov v území – www.zbgis.sk s vyznačením polohy parcel z 2.3.2020
- Ortofoto mapa s vyznačením polohy p.č. 958/10
- Výsek katastrálnej mapy s určením polohy parcel

b) Získané znalcom :

- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 9.3.2020, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností - informatívny charakter.
- List vlastníctva č. 2171 – čiastočný výpis zo dňa 2.3.2020, vytvorený cez www.katasterportal.sk, informatívny, aktualizácia údajov dňa 28.2.2020.
- Záznam z obhliadky pozemku zo dňa 2.3.2020 – fotodokumentácia skutkového stavu a zakreslenie zistení do poskytnutej mapy.
- Analýza trhu s nehnuteľnosťami v danom území a čase.
- Analýza verejne prístupných kúpnych zmlúv: https://visit.bratislava.sk/dp/id_ktg=1015&p1=63800

1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších zmien a doplnení.
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch.
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších zmien a doplnení.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Marián Vyparina a kol., vydala Žilinská univerzita v roku 2001.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 182/1993 Z. z. Zákon Národnej rady Slovenskej republiky o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnení
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z., v znení neskorších zmien a doplnení, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a

o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

- Ďungel K.: Kataster nehnuteľností, vydala STU v Bratislave, Stavebná Fakulta, ÚSZ v roku 2003.
- Majdúch, D.: Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov, STU v Bratislave, Stavebná fakulta, ISBN 80-227-2433-5, v roku 2006
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, vydavateľstvo Mlpress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- Webové stránky: www.katasterportal.sk, www.zbgis.sk, www.mapa.zoznam.sk, www.nehnuteľnosti.sk, https://visit.bratislava.sk/vismo/zobraz_dok.asp?p1=63800&id_ktg=1015&tzv=1&poce t=25&stranka=1

1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

V nasledujúcej kapitole sú uvedené základné definície posudzovaných veličín týkajúce sa predmetu posudku a k nim používané postupy v zmysle platnej legislatívy.

Vyhláška MS SR č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších zmien a doplnení. V znení neskorších zmien a doplnení

Všeobecnou hodnotou majetku výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty

Objektivizáciou znalecké stanovenie všeobecnej hodnoty majetku zohľadňujúce technický stav, vplyv trhu, ekonomické vplyvy a iné špecifické faktory.

Východiskovou hodnotou je nadobúdacia a znovunadobúdacia hodnota majetku v čase ohodnotenia alebo pre vybrané zložky majetku hodnota, ktorá je ustanovená v prílohách tejto vyhlášky (príloha č. 3).

Príloha č. 3 vyhláške č. 492/2004 v znení neskorších zmien a doplnení (výber definícií a postupov k predmetu ohodnotenia):

POSUDZOVANÉ VELIČINY

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- a) porovnávací metóda,
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- d) metóda polohovej diferenciacie.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Pri ohodnocovaní nehnuteľností a stavieb nemocníc a zdravotníckych zariadení sa ako jedna z metód vždy použije metóda polohovej diferenciacie

a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor – súčasný technický stav.

Porovnávací metóda

Pri výpočte pozemkov sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Pri porovnávaní trvalých porastov bez pozemkov sa merná jednotka určí v závislosti od ich druhu (napríklad kus, 1 ha plochy a pod.).

Hlavné faktory porovnávania:

- d) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- e) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- f) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.)

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Metóda polohovej diferenciacie stavieb

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciacie na účely tejto vyhlášky delia na skupiny:

- E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.
- E.3.1.2 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu orná pôda alebo trvalý trávny porast.
- E.3.1.3 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu chmelnica, vinica, ovocný sad a záhrady mimo zriadených záhradkových osád.
- E.3.1.4 Lesné pozemky⁸⁾ mimo zastavaného územia obcí.

Všeobecná hodnota pozemkov skupiny E.3.1.1 sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} [€]$$

kde

M – výmera pozemku v m²

VŠH_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

$$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot k_{PD} [€/m^2],$$

kde

V_{H_{MJ}} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky uvedenej v prílohe 3 vyhlášky v závislosti od klasifikácie obce.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú cenu

do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R [-],$$

kde:

- k_S – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)
- k_V – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00)

Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.

- k_D – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)
- k_F – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00)

Uplatnenie hodnoty koeficientu funkčného využitia sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.

- k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50)

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napríklad komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením

- k_Z – koeficient povyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00)

Povyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

- k_R – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99)

Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Pri závadách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závady.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.).

Text pre zatriedenie objektivizačných koeficientov do výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie je uvedený v platnej legislatíve.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: neboli zistené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktoré sú predmetom prevodu vlastníckych práv porovnávaním nebudem vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti (pozemok pre rekreáciu v prírodnom území, určený na oddych a športové aktivity, zastavaný inžinierskou stavbou – komunikáciou, parkoviskom a uložením IS) nemám k dispozícii preukázateľné a hodnoverné podklady pre porovnávanie. Analyzované sú zverejnené kúpnopredajné zmluvy v k.ú Devín na <https://visit.bratislava.sk/vismo>, z obdobia blízkeho k dátumu ohodnotenia. V rámci lokality Devín nenachádzam žiadne relevantné zmluvy. Zistené zmluvy sa týkajú odpredaja častí pozemkov v záhradných lokalitách, zmlúv o zriadení vecného bremena

o práve prechodu alebo uloženia sietí do pozemkov pod komunikáciami v záhradkových lokalitách a podobne. Ponukové ceny pozemkov na rekreáciu, výstavbu záhradných chát na celoročné užívanie, uvádzané v realitných kanceláriách sa pohybujú od 120 eur/m² až 150 eur/m² pre rekreačné účely a od 220 až po 400 eur/m² pre účely výstavby rodinných domov. Ponukové ceny sú bez možnosti preverenia účelu využitia a možnosti napojenia na IS, informácie sú mnohokrát zavádzajúce, ponuka nadhodnotená o výšku provízie sprostredkovateľa neznámej hodnoty a spôsobu určenia. Analýza kúpnych zmlúv a realitných ponúk je v tomto prípade pre znalca len orientačným ukazovateľom o zrealizovaných transakciách na trhu nehnuteľností v k.ú. Devín a týka sa najmä pozemkov určených na bývanie rekreáciu. Pozemky určené na verejné priestranstvo so športovými aktivitami a rekreačnými aktivitami veľkých výmer sa v realitách nenachádzajú, nie sú bežne obchodovateľným artiklom na trhu s nehnuteľnosťami. Taktiež sa v ponukách nenachádzajú plochy s využitím na parkovanie, či komunikácie.

METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Pri stanovení všeobecnej hodnoty vecného bremena bude pri odhade nájomu vychádzané z všeobecnej hodnoty pozemku stanovenej metódou polohovej diferenciácie, nakoľko túto považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou, obvykle na úrovni vrátane DPH.

V odborných literatúrach sa výška ceny pozemkov slúžiacich na komunikáciu, zhromažďovacie plochy, pre obsluhu územia na úrovni rentability uvádza v hodnote 1/3 až 1/2 z ceny pozemkov určených na zastavanie, v závislosti od veľkosti sídelného útvaru a významu polohy a účelu pozemku vzhľadom k obci.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

b.1) List vlastníctva č. 2171

Ohodnocované parcely sú evidované v registri C KN na LV č. 2171 v k. ú. Devín, obec Bratislava MČ Devín, okres Bratislava IV nasledovne (výber týkajúci sa predmetu ohodnotenia):

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parc.č.	Výmera v m ²	Druh poz.	Spôsob využitia	Právny vzťah	Umiest. poz.
958/10	5515	Zastavaná plocha a nádvorie	22		2
958/25	70	Zastavaná plocha a nádvorie	22		2
958/27	7	Zastavaná plocha a nádvorie	22		2

Legenda:

Umiestnenie pozemku: 2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce
 Spôsob využitia pozemku: 22 – Pozemok na ktorom je postavená inžinierska stavby - cestná, miestna alebo účelová komunikácia.....

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo č. (IČO) číslo a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Roxy Invest, s.r.o. (viď list vlastníctva v prílohe posudku)
Spoluvlastnícky podiel 1/1
IČO:

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva V-446/05 zo dňa 8.3.2005 - Vz 49/05

Kúpna zmluva V-674/05 zo dňa 9.3.2005 - Vz 50/05

(Viď list vlastníctva v prílohe posudku)

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

2 HELIPRO, s.r.o. (viď list vlastníctva v prílohe posudku)
Spoluvlastnícky podiel /
IČO:

Titul nadobudnutia:

K vlastníkovi č. 1 je nájomný vzťah na pozemok registra C KN parc.č. 958/10, 958/21, 958/22 od 01.03.2016 na dobu päť rokov podľa zmluvy o nájme zo dňa 01.03.2016, N-62/16 - Vz 214/16, GP č. 1445/2017

ČASŤ C: ŤARCHY

Vecné bremeno v zmysle § 4 zákona č. 66/2009 Z.z. v znení neskorších predpisov - právo držby a užívania pozemkov registra 'C' parc.č. 958/10, 958/25, 958/27, na ktorých sa nachádza stavba miestnej komunikácie, v prospech vlastníka tejto stavby: Hlavné mesto SR Bratislava (IČO 603481), Z-13336/17

Záložné právo v prospech J & T, a.s., IČO 47115378 na pozemky reg. CKN p.č. 958/10, 958/21, 958/22, 958/11, 958/25, 958/27, 960/10, 960/51, 961/3, 961/4, 961/17, 961/18 podľa V-11933/14 zo dňa 9.6.2014 - Vz 301/14, GP 08/2015, GP č. 1445/2017

Záložné právo v prospech Ing. Ondrej Hrnčířik r. Hrnčířik (23.10.1971) na pozemky parc.č. 958/10, 958/21, 958/22, 958/11, 958/25, 958/27, 960/10, 960/50, 960/51, 961/3, 961/4, 961/17, 961/18 podľa V-23040/15 zo dňa 27.10.2015 - Vz 682/15, GP č. 1445/2017

Iné údaje:

- 1 Zmena názvu obchodnej spoločnosti podľa výpisu z obchodného registra.
- 1 Zápis GP 08/2015 (č. over, 288/2015), V-27594/14
- 1 Zápis GP č. 1445/2017, Z-13336/17
- 2 K vlastníkovi č. 1 je nájomný vzťah na pozemok registra C KN parc.č. 958/10, 958/21, 958/22 od 01.03.2016 na dobu päť rokov podľa zmluvy o nájme zo dňa 01.03.2016, N-62/16 - Vz 214/16, GP č. 1445/2017

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka posudzovaných nehnuteľností bola vykonaná dňa 9.3.2020. Na obhliadke bol preverený skutkový stav využitia skupiny pozemkov, na ktorých je spevnená asfaltová komunikácia a plocha pod Hradiskom Devín. Preverené boli možnosti napojenia na inžinierske siete, možnosti využitia MHD. Zakreslenie zistení je v prílohách posudku.

d) Technická dokumentácia k predmetu ohodnotenia:

Pre splnenie znaleckej úlohy nebola potrebná projektová dokumentácia.

K dispozícii bola UPI, ktorá je vydaná pre parkovisko pod hradom - podhradie zo dňa 6.3.2020 a mapka s polohou pozemku. Z technickej informácie - str.1-2 vyplýva, že ide o pozemky vo vlastníctve právnickej osoby na ktorých je umiestnená stavba – spevnená asfaltová plocha s parkoviskom a časťou komunikácie, ktorá je vo vlastníctve Hl.m. SR Bratislava. V čase obhliadky a vydania UPI parkovisko a časť komunikácie nie sú zaradené do siete miestnych komunikácií. Podľa zonálnej úpravy UPN_Z Devín I. z roku 2018 sú pozemky súčasťou záujmového územia aj VPS: kód D11 (plochy dopravnej vybavenosti a VK2 (verejné komunikačné priestory.)

Vlastníctvo stavby na pozemkoch je preukázané aj evidenčným zápisom ľarchy na liste vlastníctva – práva držby a užívania pozemkov, na ktorých sa nachádza stavba miestnej komunikácie v prospech vlastníka tejto stavby – Hl.m. SR Bratislava.

Vo výpočte uvažujem s intenzitou využitia podľa skutočného stavu a využívania – parkovisko, zhromaždisko – námestie, časť komunikácie a funkčným využitím v zmysle dodanej UPI - číslo funkcie 1003 a UPN_Z Devín I. z roku 2018, kód D11 a VK2.

Z technickej dokumentácie -UPI str. 2 – vyplýva tiež účel znaleckého posudku.

Technická dokumentácia je v danom prípade postačujúca k vykonaniu ohodnotenia. Určené využitie je v súlade so skutočným využívaním v zmysle obhliadky.

e) Údaje katastra nehnuteľností k predmetu ohodnotenia:

Parcely sú vedené na liste vlastníctva, v registri „C“, zastavané plochy a nádvoria mimo zastavaného územia, so stavbou spevnenej plochy, zakreslené v grafickej časti evidencie katastra nehnuteľností – na katastrálnej mape.

Na liste vlastníctva je uvedená ľarcha – záložné právo v prospech peňažného subjektu ako aj v prospech fyzickej osoby.

Zároveň je na liste vlastníctva k predmetu ohodnotenia zapísaný nájomný vzťah na základe zmluvy z roku 2016 na dobu 5.-tich rokov.

K predmetu ohodnotenia sa viaže vecné bremeno – právo držby a užívania pozemkov na ktorých sa nachádza stavba miestnej komunikácie v prospech vlastníka tejto stavby – Hl.m. SR Bratislava. V zmysle platnej legislatívy, pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby .

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- pozemok registra „C“ parc. č. 958/10, situovaný v Bratislave, k.ú. Devín, okres Bratislava IV vo veľkosti 5510 m², zastavané plochy a nádvoria – parkovisko, spevnená asfaltová plocha, Slovanské nábrežie.
- pozemok registra „C“ parc. č. 958/25, 27, situovaný v Bratislave, k.ú. Devín, okres Bratislava IV vo veľkosti rozsahu vecného bremena 70 +7m², zastavané plochy a nádvoria – časti komunikácie ul. Muránska.

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: vyplýva z účelu posudku a vlastníckych vzťahov; stavba asfaltovej spevnenej plochy – parkoviska a stavba časti asfaltovej komunikácie .

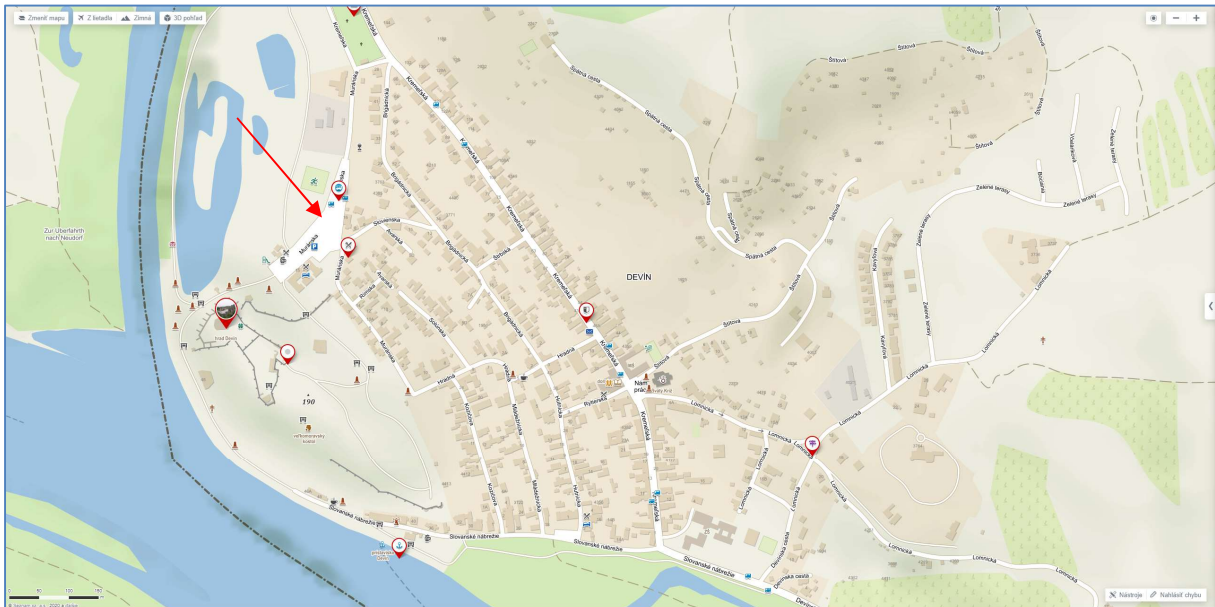
2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmet znaleckého posudku je pozemok p.č. 958/25 a 958/27, ktorý tvorí obdĺžnikový pozemok pod časťou asfaltovej komunikácie na ul. Muránska v Bratislave a pozemok p.č. 958/10 trojuholníkového tvaru s veľkou výmerou, ktorý tvorí pozemok pod spevnenou asfaltovou komunikáciou s parkoviskom na Slovanskom nábreží v Bratislave.

Ulica Muránska a Slovenské nábrežie v Bratislave má polohu v okrajovej mestskej časti hl.m. SR Bratislavy v pôvodnej dedinskej lokalite mesta, v časti MČ Devín. V okolí je vybudovaná infraštruktúra okolitých rodinných domov a hotelové zariadenie majú možnosť napojenia na elektrinu, vodu, kanalizáciu, plyn. V súčasnosti je lokalita zastavaná individuálnymi stavbami na bývanie, hotelovým zariadením, športoviskami, cyklotrasami, v okolí sa nachádzajú turistické chodníky na Devínsku Kobylu, NKP Devín Slovanské Hradisko. Mestská časť je vyhľadávanou turistickou destináciou pre prítomnosť zručiny gotického hradu Devín na sútoku riek Morava a Dunaj a spoločenskými aktivitami v lokalite, ktoré sa obvykle konajú na Slovanskom nábreží.

Lokalizácia ohodnocovanej parcely v mestskej časti Devín



Základné služby sú dostupné priamo v pôvodnej časti obce Devín (potraviny, škola, škôlka, pošta reštaurácie, miestny úrad, kostol, hotel), plné vybavenie je v dostupnej sídliskovej oblasti MČ Devínska Nová Ves – do 5 km. Doprava je dostupná priamo v mieste z ulice Muránska, dostupná jej železničná stanica DNV s medzinárodnou a integrovanou dopravou.

V lokalite je priemerná hustota obyvateľstva, pracovná príležitosť je vzhľadom k polohe v hl. meste SR a k prístupu do automobilových závodov v DNV dobrá, vyhľadávaná lokalita na bývanie a rekreáciu na úpäť malých Karpát a CHKO Devínska Kobyla.

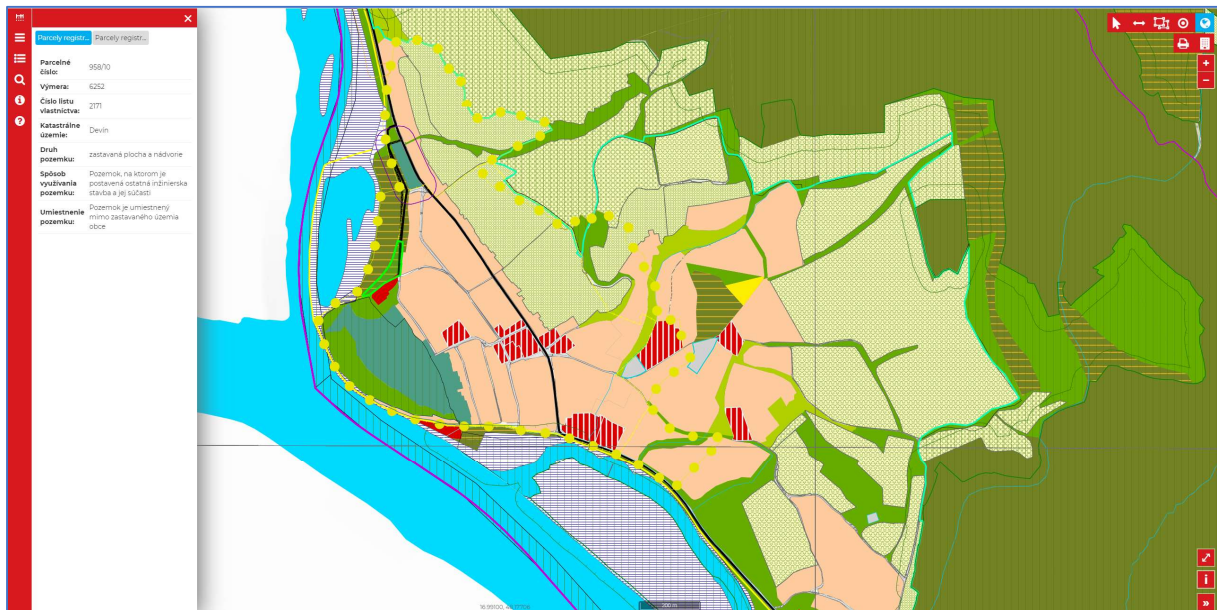
Pripravenosť inžinierskych sietí je v mestskej časti dostatočná, reprezentovaná verejnou kanalizáciou, vodovodom, možnosťou napojenia na plyn a elektrickú energiu, telefón, osvetlenie ulíc so spevnenými komunikáciami.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

K dispozícii bola UPI ktorá sa viaže k predmetu ohodnotenia. Záujmové pozemky sú situované v území s funkčným využitím územia prírodnej zelene: rekreácia v prírodnom prostredí vodné

plochy a toky, kód funkcie 1003, rozvojové územie. Súčasťou územia sú drobné zariadenia občianskej vybavenosti pre obsluhu územia. Zájmové územie je situované v ochrannom pásme NKP Devín – Slovanské hradisko. Podľa zonálnej úpravy UPN_Z Devín I. z roku 2018 sú pozemky súčasťou zájmového územia aj VPS: kód D11 (plochy dopravnej vybavenosti a VK2 (verejné komunikačné priestory.)

Iné ako určené a totožné súčasné využitie neuvažujem.



Legenda: Prírodný prvok rozvojové, 1001, 1002, 1003

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Vzhľadom k účelu vypracovania znaleckého úkonu neboli zistené výrazné riziká spojené s využívaním nehnuteľností.

Ťarchy v prospech peňažného subjektu a v prospech fyzickej osoby nepovažujem pri prevode vlastníckych práv na vlastníka stavby za riziká spojené s využívaním.

Využívanie na určený účel je v prospech súčasného vlastníka stavby ošetrené právom držby pozemku. Zároveň sa v zmysle platnej legislatívy pri usporiadaní rozdielnych vlastníckych vzťahov k pozemku a stavbe na tomto pozemku na stavbu ako záťaž a negatívum vo vzťahu k cene pozemku neprihliada.

K pozemkom sa do roku 2021 viaže nájomná zmluva, ktorú pre účel využitia posudku a prípravu procesu vysporiadania vzťahov vlastníka pozemkov s vlastníkom stavby nepovažujem vzhľadom k zostatkovej dobe trvania zmluvy za riziko spojené s užívaním.

Pozemky sú v lokalite ochranného pásma stavby s pamiatkovou ochranou – obmedzujúce regulatívy na výstavbu.

Pozemky sú po dobudovaní ochranných hrádzi v MČ Devín v mimo inundačného územia, ochranné pásmo vodných tokov bolo k roku 2010 UP vypustené.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Pozemky sa nachádzajú mimo zastavaného územia obce v rovinnom teréne v ráze krajiny.

Na pozemkoch sa nachádza spevnená asfaltová plocha – parkovisko, námestie,

zhromaždisko, športové a kultúrne centrum vo voľnej prírode a časti komunikácia. V okolí sú rozvody vody, rozvody elektriny kanalizácie a plynu, na ulici Muránska je osvetlenie. Pozemky sú evidované ako zastavané plochy a nádvorja, Vlastník pozemkov nie je totožný s vlastníkom stavieb na týchto pozemkoch. Súčasné využitie je totožné s určeným využitím a s evidenciou v katastri nehnuteľností – kód 22.



Pozemok p.č. 958/10 – parkovisko na Slovanskom nábreží, plocha využívaná pre kultúrne akcie v MČ Devín, stánky, koncerty, zhromaždenia, parkoviská, športoviská v prírodnom prostredí. Vybavenosť – rozvody EE a vody, kanalizácie plynu



Pozemok p.č. 958/25, 27 – súčasť prístupovej komunikácie na ul. Muránska na parkovisko, po pravej strane. Hranice v teréne neznáme, vedenie osvetlenia.

Hodnotené pozemky sú zaradené do skupiny pod bodom E.3.1.1. podľa Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. Patria sem pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.

Východisková hodnota pozemku je stanovená v zmysle Vyhl. MSSR č. 492/2004 Z.z., Príloha č. 3, časť E.3.1.1, v platnom znení. Jednotková východisková hodnota pozemku sa určí podľa tabuľky vo vyhláške, kde pre hl.m. SR Bratislavu je východisková hodnota určená na úrovni: 66,39 eur/m². Východisková hodnota je následne objektivizovaná koeficientom polohovej diferenciácie.

Koeficient polohovej diferenciácie je synergiou objektivizačných faktorov, ktoré zohľadňujú všeobecnú situáciu, možnosti intenzity využitia, dopravného napojenia, druhu pozemku v závislosti od druhu uvedeného v katastri nehnuteľností a jeho pripravenosti (vhodnosti) na realizovanie stavby, a vybavenosti pozemku, resp. infraštruktúry, ktorá sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné prípadne obecné pozemky (napr. komunikácie) a tiež synergiou povyšujúcich a redukujúcich faktorov. Hodnota koeficientu infraštruktúry je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením. Povyšujúce faktory a redukujúce faktory je možné použiť, len ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Všeobecne je záujem o kúpu pozemku na účely individuálnej rekreácie, individuálnej výstavby rodinných domov, v lokalite vysoký, množstvo vhodných komodít je výrazne obmedzený. Avšak vzhľadom k predmetu ohodnotenia časti pozemkov pod prístupovú komunikáciu a verejné komunikačné priestory v k.ú. Devín, obec Bratislava, veľkosti a najmä účelu využitia určeného UP považujem záujem o takýto pozemok za obmedzený (komerčné využitie formou prenájmu je obmedzené, sezónne, s minimálnym výnosom z prenájmu..).

Povyšujúci faktor neuvažujem, nie je dôvodný. Redukujúcim faktorom je veľkosť výmery pozemku p.č. 958/10 a taktiež veľkosť a tvar pozemkov 958/25,27. Redukujúci faktor je uplatnený na úrovni 15% zníženia odhadu hodnoty nehnuteľnosti.

Ostatné objektivizačné faktory sú zrejmé z popisu v predchádzajúcom texte posudku a z tabuľky výpočtu.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
958/10	zastavané plochy a nádvoria	5515,00	1/1	5515,00
958/25	zastavané plochy a nádvoria	70,00	1/1	70,00
958/27	zastavané plochy a nádvoria	7,00	1/1	7,00
Spolu výmera				5 592,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
	<i>V okrajovej MČ hl. mesta Bratislava, v rekreačnej oblasti s turistickým ruchom, na okraji CHKO, súčasť NKP Slovenské Hradisko</i>	
	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,90

k_v koeficient intenzity využitia	<i>Komunikácia - časť príjazdovej cesty na ul. Muránska, parkovisko, spevnená plocha asfaltová na pozemku, zhromažďovacia plocha a plocha pre rekreačné účely v prírode - Slovanské nábregie.</i>	
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>MHD v mieste, autobusová zastávka priamo na Muránskej ul.</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>pozemky sú situované v území s funkčným využitím územia prírodnej zelene: rekreácia v prírodnom prostredí vodné plochy a toky, kód funkcie 1003, rozvojové územie. Súčasťou územia sú drobné zariadenia občianskej vybavenosti pre obsluhu územia. Záujmové územie je situované v ochrannom pásme NKP Devín – Slovanské hradisko. Podľa zonálnej úpravy UPN_Z Devín I. z roku 2018 sú pozemky súčasťou záujmového územia aj VPS: kód D11 (plochy dopravnej vybavenosti a VK2 (verejné komunikačné priestory.)</i>	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Plnohodnotné vybavenie v styku s pozemkami.</i>	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>Neuvažujem nie sú dôvodné.</i>	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>Redukujúcim faktorom je tvar pozemkov a veľkosť pozemkov.</i>	0,85

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 1,00 * 0,85$	1,4918
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,4918$	99,04 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 958/10	$5\,515,00 \text{ m}^2 * 99,04 \text{ €/m}^2 * 1/1$	546 205,60
parcela č. 958/25	$70,00 \text{ m}^2 * 99,04 \text{ €/m}^2 * 1/1$	6 932,80
parcela č. 958/27	$7,00 \text{ m}^2 * 99,04 \text{ €/m}^2 * 1/1$	693,28
Spolu		553 831,68

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalca a predmet skúmania:

Úlohou je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení a predmetom skúmania je: **skupina pozemkov registra „C“ KN parc. Č. 958/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5515 m², parc. 958/25, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 70m² a parc. 958/27, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 7m² v k.ú. Devín, LV č. 2171 vo vlastníctve ROXY Invest s.r.o.**

Odpoveď na úlohu znalca:

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti – **skupiny pozemkov registra „C“ KN parc. Č. 958/10, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5515 m², parc. 958/25, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 70m² a parc. 958/27, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 7m² v k.ú. Devín, LV č. 2171 vo vlastníctve ROXY Invest s.r.o, pre účely uzatvorenia kúpnej zmluvy so zadávateľom posudku, ktorý je vlastníkom stavby – komunikácie – na týchto pozemkoch**, bola ako najvhodnejšia zvolená metóda polohovej diferenciacie.

Metódu polohovej diferenciacie považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

Pre účely znaleckého posudku (uzatvorenie kúpnej zmluvy medzi vlastníkom stavby miestnej komunikácie a vlastníkom pozemkov pod stavbou) sa na skutočnosť umiestnenia stavby na pozemku p.č. 958/10, 958/25, 958/27 ako na **záťaž pozemku spôsobenú vlastníkom stavby** v zmysle platnej legislatívy (Vyhl.č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení) nie je prihliadané. Ohodnotenie je vykonané pre skupinu pozemkov spoločne s rovnakými podmienkami možnosti využitia podľa UPI a UPN-Z Devín I z roku 2018.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemky pod komunikáciou - Devín LV 2171 - parc. č. 958/10 (5 515 m ²)	546 205,60
Pozemky pod komunikáciou - Devín LV 2171 - parc. č. 958/25 (70 m ²)	6 932,80
Pozemky pod komunikáciou - Devín LV 2171 - parc. č. 958/27 (7 m ²)	693,28
Všeobecná hodnota celkom	553 831,68
Všeobecná hodnota zaokrúhlená	554 000,00

Slovom: Päťstopäťdesiatštyritisíc Eur

V Bratislave dňa 20.3.2020

Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD.

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS2000918 SNM/20/028/MR, zo dňa 4.3.2020, elektronicky – 1xA4.
2. Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 9.3.2020, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností - informatívny charakter – 1xA4.
3. List vlastníctva č. 2171 – čiastočný výpis zo dňa 2.3.2020, vytvorený cez www.katasterportal.sk, informatívny, aktualizácia údajov dňa 28.2.2020 – 2xA4.
4. Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUP 45823/2020-94204 zo dňa 6.3.2020 – 3xA4
5. Mapa polohy pozemkov v území – www.zbgis.sk s vyznačením polohy parcel z 2.3.2020 – 1xA4
6. Ortofoto mapa s vyznačením polohy p.č. 958/10 – 1xA4
7. Výsek katastrálnej mapy s určením polohy parcel so záznamom z obhliadky pozemku zo dňa 2.3.2020 - zakreslenie zistení do poskytnutej mapy – 1xA4.

Spolu:

10xA4