Ing. Miloslav ILAVSKÝ, PhD.

Zadávateľ: **Mgr. Jozef MARUNIAK - Správca**

Číslo spisu / objednávky: Objednávka č. **32OdK/114/2020 S 1364** - zo dňa 08.02.2021.

ZNALECKÝ POSUDOK

znalecký úkon číslo: 71/2021

vo veci

ODHAD HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti

Pozemky EKN parcelné čísla 4558/2, 4586/1

Staviteľská ulica, Bratislava

katastrálne územie Rača, obec Bratislava - m.č. Rača, okres Bratislava III.

Počet strán (z toho príloh): 24 strán formátu A4 (9 strán formátu A4 + 0 strán formátu A3)

Počet vyhotovení: 4 exempláre

I. ÚVOD

1. ÚLOHA ZNALCA A PREDMET ZNALECKÉHO SKÚMANIA

Ohodnotenie nehnuteľností - stanovenie všeobecnej hodnoty - Pozemky EKN parcelné čísla 4558/2, 4586/1; Staviteľská ulica, Bratislava; katastrálne územie Rača, obec Bratislava - m.č. Rača, okres Bratislava III.

2. ÚČEL ZNALECKÉHO ÚKONU

- Účely zákona č. 7/2005 Z.z. - o konkurze a reštrukturalizácii - § 167k:
  6) Zaťažený majetok tvorí konkurznú podstatu aj vtedy, ak hodnota zaťaženého majetku prevyšuje ťarchy na majetku, do času, kým niektorý zo zabezpečených veriteľov nepristúpi k výkonu zabezpečovacieho práva. Hodnota zaťaženého majetku na účely posúdenia, či podlieha konkurzu, sa posúdi podľa znaleckého posudku, ktorého vypracovanie zabezpečí správca na náklady konkurzu. Do času, kým takýto znalecký posudok nie je vyhotovený, má sa za to, že zaťažený majetok nepodlieha konkurzu. Ak v konkurznej podstate nie sú peňažné prostriedky na vyhotovenie znaleckého posudku, správca zabezpečí jeho vyhotovenie, ak ktorýkoľvek veriteľ zloží preddavok na trovy znaleckého posudku.
  10) Ak na zaťaženom majetku viazne aj iná ťarcha ako zabezpečovacie právo, znalecký posudok musí stanoviť aj hodnotu tejto ťarchy.

3. DÁTUM, KU KTORÉMU JE ÚKON VYPRACOVANÝ

dátum rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu: **11.03.2021.**

4. DÁTUM, KU KTORÉMU SA NEHNUTEĽNOSŤ ALEBO STAVBA OHODNOCUJE

dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosti ohodnocujú: **11.03.2021.**

5. PODKLADY NA VYPRACOVANIE ZNALECKÉHO ÚKONU

a) PODKLADY DODANÉ ZADÁVATEĽOM
1. Objednávka č. 32OdK/114/2020 S 1364 zo dňa 08.02.2021.

b) PODKLADY ZÍSKANÉ ZNALCOM
1. Obhliadka nehnuteľností.
2. Zameranie skutkového stavu nehnuteľností.
3. Štúdium archívnych materiálov a dokumentov.
4. Fotodokumentácia posudzovaných nehnuteľností.
5. List vlastníctva číslo 4500, zo dňa 28.01.2021.
6. Kópie mapy určeného operátu pre posudzované parcely (https://zbgis.skgeodesy.sk).

6. POUŽITÉ PRÁVNE PREDPISY A LITERATÚRA

- Zákon číslo 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MS SR číslo 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky číslo 492/2004 Z.z. zo dňa 23.08.2004, o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.
- Bradáč A., Ošlejšek J.: Znalecká činnost ve stavebnictví; CERM Brno, 1994.
- Bradáč A., Fiala J.: Nemovitosti – oceňování a právni vztahy; Linde Praha, a.s., Praha, 1999, ISBN 80-7201-197-9.
- Ilavský M., Nič M., Majdúch D.: Ohodnocovanie nehnuteľností; MIpress Bratislava 2012; ISBN 978-80-971021-0-4.
- Vyparina M. a kol.: Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, EDIS – vydavateľstvo ŽU, Žilina, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Územný plán Mesta Bratislava (www.bratislava.sk, https://mapy.bratislava.sk)

7. DEFINÍCIE POSUDZOVANÝCH VELIČÍN A POUŽITÝCH POSTUPOV

Terminológia / definície posudzovaných / stanovovaných veličín a postupov pri ohodnotení nehnuteľností

Všeobecná hodnota (*VŠH*) – je znalecký odhad ceny, ktorá by sa dosiahla pri predajoch rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností a stavieb v bežnom obchodnom styku k dátumu ohodnotenia. Všeobecnou hodnotou majetku 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; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je *trhová hodnota (market value)* alebo *obecná cena*.

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov
Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m^2 pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Metóda nepriameho porovnania. Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. OSOBITNÉ POŽIADAVKY ZADÁVATEĽA

Ohodnotiť len definované pozemky - bez (cudzích) stavieb na pozemkoch.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) VÝBER POUŽITEJ METÓDY

Pre ohodnotenie nehnuteľností je aplikovaná príloha číslo 3 Vyhlášky MS SR číslo 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie (= metóda nepriameho porovnania). Ostatné metódy nie sú aplikované z dôvodu neexistencie hodnoverných podkladov a z dôvodu nevhodnosti.

b) VLASTNÍCKE A EVIDENČNÉ ÚDAJE

List vlastníctva číslo:	4500
Katastrálne územie:	Rača
Obec:	Bratislava - m.č. Rača
Okres:	Bratislava III.
Miesto nehnuteľnosti:	Staviteľská ulica, Bratislava

A. Majetková podstata (len ohodnocované nehnuteľnosti):
Pozemky - parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu:
* Parcela číslo 4558/2 - orná pôda o výmere 3494 m^2
* Parcela číslo 4586/1 - orná pôda o výmere 1750 m^2

B. Vlastníci:
1 – Juliana Balážová
dátum narodenia: podiel: 1/5
2 – Mária Tomíková,
dátum narodenia: podiel: 1/5
3 – Ing. Zuzana Lux Lednarová

dátum narodenia: podiel: 1/5

4 – Eva Danielová,
dátum narodenia: podiel: 1/5

5 – Janka Polačeková,
dátum narodenia: podiel: 1/10

6 – Vladimír Lednár
dátum narodenia: podiel: 1/10

C. Ťarchy:

- Exekučné záložné právo na parc.č. 4558/2, 4586/1 v podieli 1/10 v prospech Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s. (IČO: 35937874) podľa EX 898/2015 zo dňa 05.06.2015 (súdny exekútor JUDr. Ladislav Jakubec), Z-11670/15.

c) ÚDAJE O OBHLIADKE A ZAMERANÍ PREDMETU POSÚDENIA

Vlastná obhliadka ohodnocovaných nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 11.03.2021, a bola vyhotovená fotodokumentácia nehnuteľností.

d) ÚDAJE O TECHNICKEJ DOKUMENTÁCII A JEJ POROVNANIE SO SKUTOČNOSŤOU

Predmetom ohodnotenia / posúdenia sú len pozemky - žiadna technická dokumentácia stavieb nie je potrebná.

e) POROVNANIE ÚDAJOV KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ SO SKUTOČNOSŤOU

Pri obhliadke posudzovaných nehnuteľností bol zistený právny súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou. Vlastnícky neusporiadané nehnuteľnosti neboli špecifikované zadávateľom ani identifikované pri obhliadke.

Posudzované parcely sú v katastri evidované v registri "E". V zmysle zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) je údaj o druhu pozemku registra E nezáväzný:

§ 70 Hodnovernosť a záväznosť údajov katastra

(1) Údaje katastra uvedené v § 7 sú hodnoverné, ak sa nepreukáže opak.

(2) Údaje katastra, a to údaje o právach k nehnuteľnostiam, parcelné číslo, geometrické určenie nehnuteľnosti, druh pozemku, geometrické určenie a výmera katastrálneho územia, názov katastrálneho územia, výmera poľnohospodárskej jednotky alebo lesnej hospodárskej jednotky, alebo organizačnej jednotky, údaje o základných a podrobných polohových bodových poliach, údaje o bodových poliach, ako aj štandardizované geografické názvy sú hodnoverné a záväzné, ak sa nepreukáže opak. Záväzným údajom katastra nie je druh pozemku evidovaného ako parcela registra „E".

f) VYMENOVANIE JEDNOTLIVÝCH POZEMKOV A STAVIEB, KTORÉ SÚ PREDMETOM OHODNOTENIA

1. Pozemok - parcela EKN č. 4558/2
2. Pozemok - parcela EKN č. 4586/1

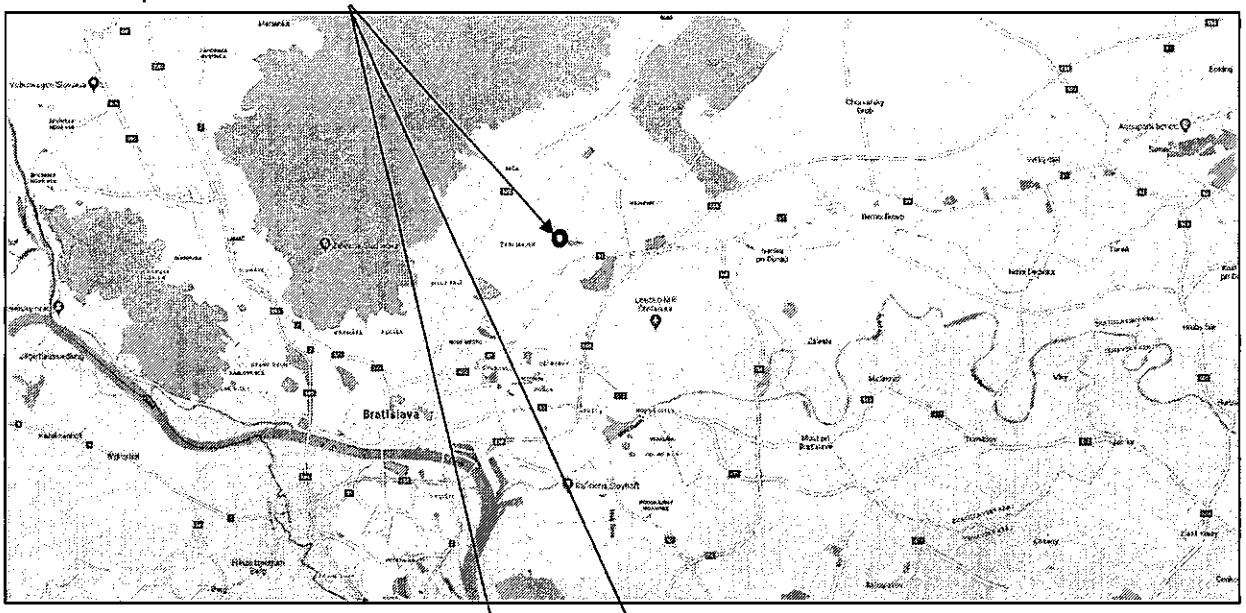
g) VYMENOVANIE JEDNOTLIVÝCH POZEMKOV A STAVIEB, KTORÉ NIE SÚ PREDMETOM OHODNOTENIA

1. Stavby na pozemkoch

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) ANALÝZA POLOHY NEHNUTEĽNOSTI

Predmetom ohodnotenia sú pozemky na Staviteľskej ulici, resp. v blízkosti / na konci Bojnickej ulice v Bratislave - Rači. Pozemky sa nachádzajú mimo zastavaného územia obce v lokalitách určených územným plánom na zastavanie. V lokalite sa nachádzajú vybrané inžinierske siete (v lokalite existujú).
Orientačná poloha nehnuteľnosti v meste:

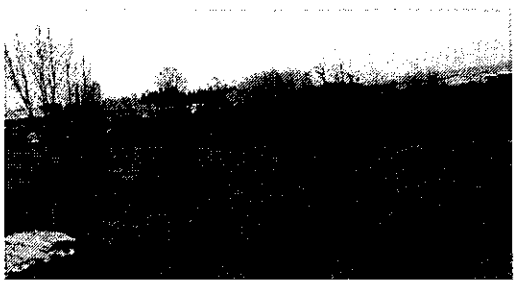




Parcela EKN č. 4586/1 Parcela EKN č. 4558/2

Fotodokumentácia nehnuteľnosti:





← Parcela EKN č. 4558/2





← Parcela EKN č. 4586/1





← Parcela EKN č. 4586/1

b) ANALÝZA VYUŽITIA NEHNUTEĽNOSTI

Posudzované parcely sú parcelami registra E a v súčasnosti sú situované tak, že zasahujú rôzne využiteľné / využívané plochy:

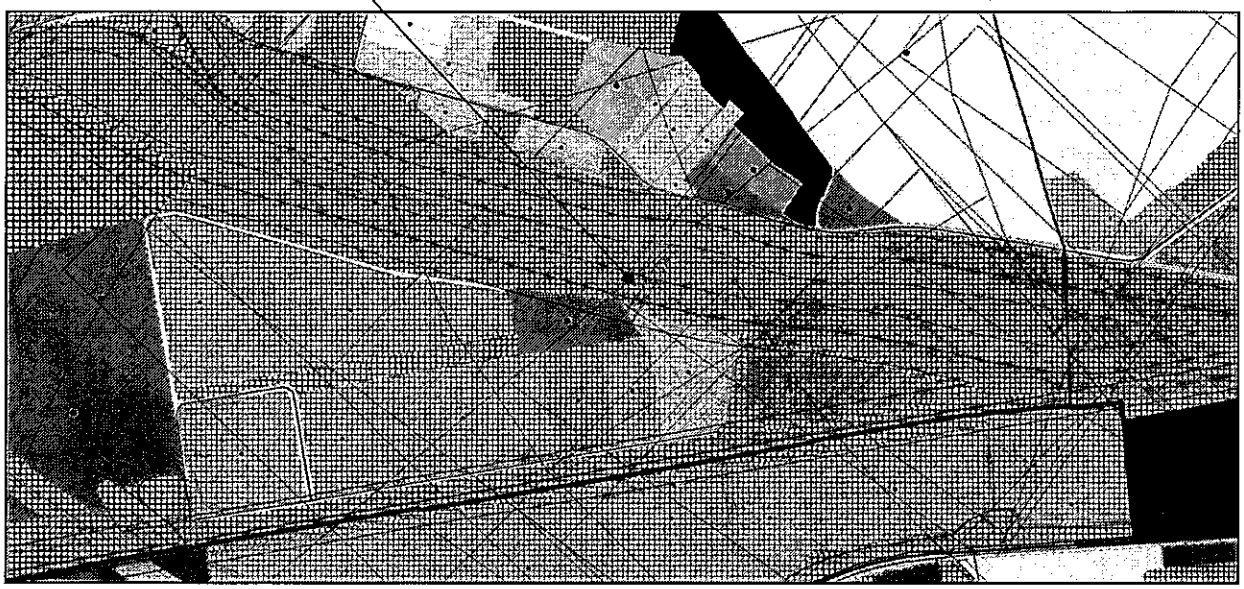
- ❖ existujúce drobné stavby (na p.č. 4558/4),
- ❖ cestu - miestnu verejnú komunikáciu,
- ❖ železnicu (viac krát),
- ❖ voľné plochy (tráva, náletové dreviny).

V zmysle platného územného plánu mesta sú posudzované lokality určená pre nasledovné funkčné využitie:

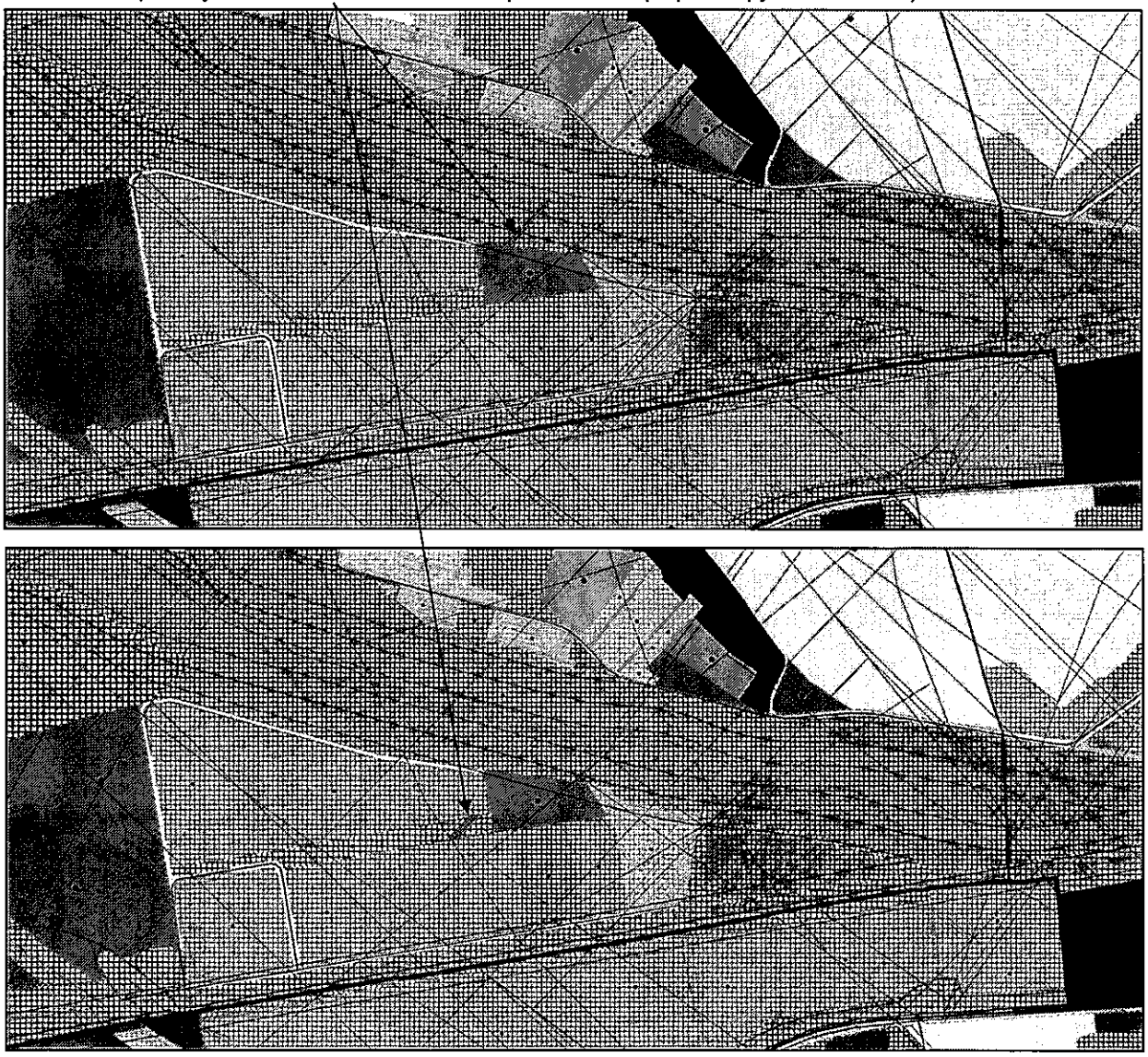
- parcela EKN č. 4558/2
  funkčná plocha 702 - územia dopravy a dopravnej vybavenosti - plochy zariadení železničnej dopravy
  funkčná plocha 802 - územia dobývacích priestorov a odpadového hospodárstva - plochy a zariadenia odpadového hospodárstva
  funkčná plocha 1203 - územia poľnohospodárskej zelene a pôdy - záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality

- parcela EKN č. 4586/1
  funkčná plocha 702 - územia dopravy a dopravnej vybavenosti - plochy zariadení železničnej dopravy
  funkčná plocha 802 - územia dobývacích priestorov a odpadového hospodárstva - plochy a zariadenia odpadového hospodárstva
  funkčná plocha 1110 - územia mestskej zelen - parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy

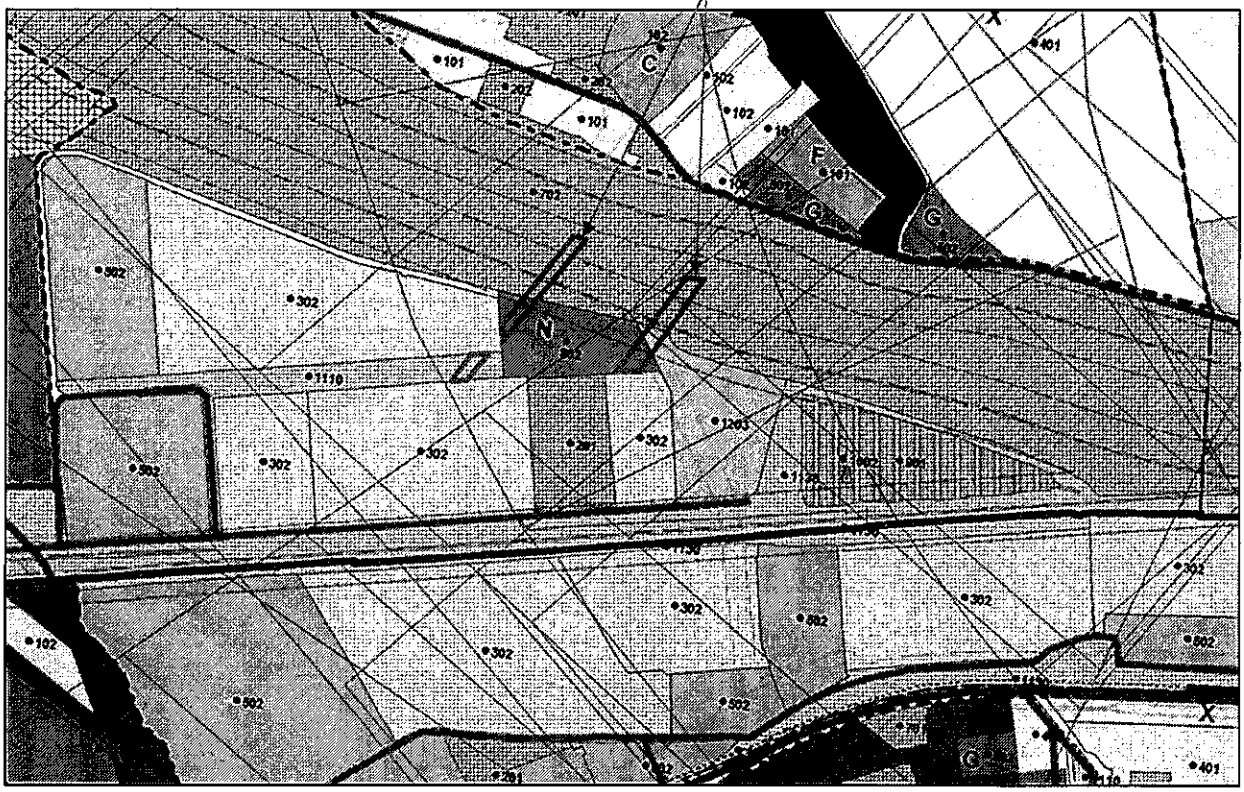
Identifikácia parcely EKN č. 4558/2 v územnom pláne mesta (https:/mapy.bratislava.sk):



Identifikácia parcely EKN č. 4586/1 v územnom pláne mesta (https:/mapy.bratislava.sk):



Detail grafickej časti územného plánu - regulácia - posudzovaná lokalita:



c) ANALÝZA PRÍPADNÝCH RIZÍK SPOJENÝCH S VYUŽÍVANÍM NEHNUTEĽNOSTI

Riziká spojené s nehnuteľnosťou sú nasledovné:

- Na nehnuteľnosti viazne exekučná ťarcha - viď list vlastníctva v prílohe.
- Nehnuteľnosti sú v podielovom spoluvlastníctve - podieloví spoluvlastníci majú predkupné právo (§140 OZ).
- Pôdorysný tvar je nevhodný / menej vhodný pre samostatné zmysluplné využitie; parcela EKN č. 4586/1 pozostáva z dvôch pôdorysne oddelených častí.
- Na pozemkoch existujú stavby pravdepodobne vo vlastníctve tretích osôb (drobné stavby, chata, ploty, ...).
- Na častiach parcely č. 4558/2 aj 4586/1 je situovaná miestna verejná cesta - na posudzovanej časti pozemku existuje zo zákona zriadené ochranné pásmo definované zákonom číslo 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon), v znení neskorších predpisov:

  § 11 Cestné ochranné pásma

  (1) Na ochranu diaľnic, ciest a miestnych komunikácií a premávky na nich mimo sídelného útvaru obce ohraničeného dopravnou značkou označujúcou začiatok a koniec obce slúžia cestné ochranné pásma. Pre jednotlivé druhy a kategórie týchto komunikácií určí šírku ochranných pásem vykonávací predpis, a to pri diaľniciach a cestách vyšších tried v rozsahu 50 až 100 metrov od osi priľahlého jazdného pásu, pri cestách nižších tried a miestnych komunikáciách 15 až 25 metrov od osi vozovky, nad a pod pozemnou komunikáciou. Cestné ochranné pásmo pre novobudované alebo rekonštruované diaľnice, cesty a miestne komunikácie vzniká dňom nadobudnutia právoplatnosti územného rozhodnutia.

  (2) V cestných ochranných pásmach je zakázaná alebo obmedzená činnosť, ktorá by mohla ohroziť diaľnice, cesty alebo miestne komunikácie alebo premávku na nich; príslušný cestný správny orgán povoľuje v odôvodnených prípadoch výnimky z tohto zákazu alebo obmedzenia záväzným stanoviskom.

  (3) Príslušný cestný správny orgán môže nariadiť vlastníkovi, správcovi alebo užívateľovi nehnuteľností alebo zariadenia, aby v cestnom ochrannom pásme odstránil alebo upravil stavbu alebo zariadenie, stromy, kry alebo iné porasty, prípadne aby upravil povrch pôdy. Náhrada za odstránené stavby a zariadenia sa poskytuje, ak sa vykonali pred určením cestného ochranného pásma; za stavby a zariadenia postavené po určení cestného ochranného pásma sa poskytuje náhrada len vtedy, ak boli postavené podľa podmienok určených pri povolení stavby alebo zariadenia, ak z týchto podmienok nevyplýva, že

náhrada sa neposkytne. Výšku náhrady určí príslušný cestný správny orgán. Ostatné stavby a zariadenia je povinný ich vlastník, správca alebo užívateľ nehnuteľností odstrániť bez náhrady.

(4) Obmedzenia v ochranných pásmach podľa odseku 2 sa nevzťahujú na súčasti diaľnic, ciest a miestnych komunikácií, označníky zastávok, zastávky a čakárne hromadnej dopravy, meračské značky, signály a ich zariadenia na mapovanie, ak sú umiestnené tak, aby nezhoršovali bezpečnosť a plynulosť cestnej premávky a nesťažovali údržbu komunikácie.

(5) Žiadosť o povolenie výnimky podľa odseku 2 sa podáva v štádiu prípravnej dokumentácie. Výnimky možno povoliť len v odôvodnených prípadoch, ak tým nebudú dotknuté verejné záujmy, najmä dopravné záujmy a záujmy správy dotknutej komunikácie. Povolením výnimiek nesmie dôjsť k rozšíreniu súvislej zástavby obcí obstavovaním komunikácie. Povolenie výnimky možno viazať na podmienky. Na povolenie výnimky sa nevzťahujú všeobecné predpisy o správnom konaní.

(6) Cestný správny orgán povoľuje výnimku podľa odseku 5 na základe stanoviska správcu pozemnej komunikácie a záväzného stanoviska dopravného inšpektorátu vydaného v rozsahu jeho pôsobnosti podľa osobitných predpisov, v ktorého miestnej pôsobnosti je časť cestného ochranného pásma, v ktorej sa má povoliť výnimka podľa odseku 2. Ak ide o povolenie výnimky v cestnom ochrannom pásme diaľnice, cestný správny orgán povoľuje výnimku na základe stanoviska správcu pozemnej komunikácie a záväzného stanoviska Ministerstva vnútra Slovenskej republiky vydaného v rozsahu jeho pôsobnosti podľa osobitných predpisov.

Detailnejšie je problematika pojednaná vo vykonávacej vyhláške k tomuto zákonu (135/1961 Zb.) – Vyhláška Federálneho ministerstva dopravy číslo 35/1984 Zb. ktorou sa vykonáva zákon o pozemných komunikáciách (cestný zákon), v znení neskorších predpisov:

§ 15 (k § 11 zákona)

(1) Cestné ochranné pásma sa zriaďujú pri všetkých diaľniciach, cestách a miestnych komunikáciách I. a II. triedy mimo zastavaného územia alebo územia určeného na súvislé zastavanie; vnútri tohto územia sa zriaďujú ochranné pásma podľa osobitných predpisov.

(2) Hranice územia zastavaného alebo územia určeného na súvislé zastavanie vyplývajú z územnoplánovacej dokumentácie, inak túto hranicu určí podľa skutočného stavu súvislého zastavania Federálne ministerstvo dopravy po prerokovaní s okresným národným výborom, ak ide o diaľnice, okresný národný výbor po prerokovaní s krajským národným výborom a miestnym národným výborom, ak ide o cesty, a miestny národný výbor, ak ide o miestne komunikácie. Príslušný cestný správny orgán pritom prihliadne na to, či súvislé zastavanie je po oboch stranách komunikácie rovnako ďaleko či sa celkom alebo sčasti obmedzuje len na jednu jej stranu; stavebné medzery až do 200 metrov spravidla neprerušujú súvislé zastavanie.

(3) Hranicu cestných ochranných pásiem určujú zvislé plochy vedené po oboch stranách komunikácie vo vzdialenosti

a) 100 metrov od osi vozovky priľahlého jazdného pásu diaľnice a cesty budovanej ako rýchlostná komunikácia,
b) 50 metrov od osi vozovky cesty I. triedy,
c) 25 metrov od osi vozovky cesty II. triedy a miestnej komunikácie, ak sa buduje ako rýchlostná komunikácia,
d) 20 metrov od osi vozovky cesty III. triedy,
e) 15 metrov od osi vozovky miestnej komunikácie I. a II. triedy.

Na smerovo rozdelených cestách a miestnych komunikáciách sa tieto vzdialenosti merajú od osi priľahlej vozovky.

(4) V okolí úrovňového kríženia ciest s inými pozemnými komunikáciami a s dráhami sú hranice cestných ochranných pásiem určené zvislými plochami, ktorých poloha je daná stranami rozhľadových trojuholníkov. Ak by však takto určené cestné ochranné pásmo bolo užšie ako cestné ochranné pásmo určené podľa odseku 3, platí aj pre okolie úrovňových križení ustanovenie odseku 3.

§ 16 (k § 11 zákona)

(1) V cestných ochranných pásmach je zakázané

a) vykonávať akúkoľvek stavebnú činnosť vyžadujúcu ohlásenie stavebnému úradu alebo povolenie stavby,
b) robiť na objektoch a zariadeniach postavených pred vznikom cestného ochranného pásma úpravy na predĺženie ich životnosti, ak sa počíta s ich budúcim odstránením,
c) robiť akékoľvek zemné úpravy, ktorými by sa úroveň terénu znížila alebo zvýšila k nivelete vozovky komunikácií,
d) zriaďovať skladiskové a letiskové plochy, spevnené aj nespevnené,

e) hospodáriť v lesoch spôsobom odporujúcim zásadám vopred dohodnutým s príslušným cestným správnym orgánom,
f) v okolí úrovňových križení ciest s inými pozemnými komunikáciami a s dráhami a na vnútornej strane oblúkov ciest s polomerom 500 metrov a menším tiež vysádzať alebo obnovovať stromy alebo vysoké kry a pestovať také kultúry, ktoré by svojím vzrastom a s prihliadnutím na úroveň terénu rušili rozhľad potrebný pre bezpečnú dopravu.

(2) Obmedzenia podľa odseku 1 sa nevzťahujú na súčasti diaľníc, ciest a miestnych komunikácií, na označníky zastávok, na zastávky a čakárne hromadnej verejnej dopravy, na čerpacie stanice pohonných látok, na telekomunikačné a energetické vedenia, na stavby a zariadenia súvisiace s úpravou odtokových pomerov, na meračské značky, na signály a ich zariadenia na mapovanie a na stavby a zariadenia slúžiace obrane štátu, pokiaľ sú umiestnené v súlade s osobitnými predpismi tak, aby nezhoršovali bezpečnosť a plynulosť cestnej premávky a nesťažovali údržbu komunikácie.

(3) Výnimky zo zákazu podľa odseku 1 udieľa príslušný cestný správny orgán. Žiadosť sa podáva už v štádiu prípravnej dokumentácie. Výnimky možno povoliť len v odôvodnených prípadoch, ak nebudú tým dotknuté všeobecné záujmy, najmä dopravné záujmy a záujmy majetkovej správy dotknutej komunikácie. Povolením výnimok nesmie dôjsť k rozšíreniu súvislej zástavby obcí a miest obstavovaním komunikácie. Povolenie výnimky možno viazať na podmienky.

- Na častiach parcely č. 4558/2 aj 4586/1 sú situované železnice - na posudzovanej časti pozemku existuje zo zákona zriadené ochranné pásmo definované zákonom číslo 513/2009 Z.z. o dráhach a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov:

§ 5 Ochranné pásmo dráhy

(1) Ochranné pásmo dráhy je priestor po oboch stranách obvodu dráhy vymedzený zvislými plochami vedenými v určenej vzdialenosti od hranice obvodu dráhy; zriaďuje sa na ochranu dráhy, jej prevádzky a dopravy na nej.

(2) Ochranné pásmo novej dráhy vzniká dňom právoplatnosti stavebného povolenia. Ochranné pásmo zaniká dňom právoplatnosti rozhodnutia o zrušení dráhy.

(3) Ak stavebné povolenie neurčuje inak, hranica ochranného pásma dráhy je
a) pre železničnú dráhu 60 metrov od osi krajnej koľaje, najmenej však 30 metrov od vonkajšej hranice obvodu dráhy,
b) pre ostatné koľajové dráhy a pre pozemnú lanovú dráhu 15 metrov od osi krajnej koľaje,
c) pre visutú lanovú dráhu 15 metrov od nosného alebo dopravného lana,
d) pre trolejbusovú dráhu 10 metrov od krajného vodiča trakčného trolejového vedenia.

(4) Ak dráha vedie po cestnej komunikácii alebo v uzavretom priestore prevádzkovateľa dráhy, ochranné pásmo dráhy sa nezriaďuje.

§ 6

(1) V ochrannom pásme dráhy je zakázané bez súhlasu prevádzkovateľa dráhy a bez záväzného stanoviska špeciálneho stavebného úradu
a) umiestňovať stavby, konštrukcie, vzdušné vedenia a svetelné zariadenia, ktoré by boli zameniteľné so svetelnými signalizačnými zariadeniami slúžiacimi na chod a bezpečnosť dopravy na dráhe, alebo by mohli oslniť vodiča koľajového vozidla,
b) umiestňovať elektromagnetické zariadenia, ktoré by rušili alebo inak ovplyvňovali trolejové vedenia, ich napájanie, zariadenia na premenu, prívod a rozdelenie elektrického prúdu alebo zabezpečovacie, signalizačné, oznamovacie alebo spojové zariadenia dráhy alebo zariadenia trakčných vozidiel,
c) umiestňovať predmety, ktorých farebné plochy sú zameniteľné s označeniami používanými v doprave na dráhach,
d) uskladňovať horľaviny a výbušniny a zriaďovať skládky, ktoré by mohli poškodiť dráhu alebo jej súčasť alebo ohroziť bezpečnosť a plynulosť dopravy na dráhe,
e) vykonávať činnosti, ktoré by mohli poškodiť dráhu alebo jej súčasť, alebo ohroziť bezpečnosť a plynulosť dopravy na dráhe, najmä uskutočňovať terénne úpravy, zemné práce, trhacie práce a činnosti vykonávané banským spôsobom.

(2) Vlastníci a užívatelia nehnuteľností a správcovia vodných tokov a odkrytých podzemných vôd v ochrannom pásme dráhy sú povinní udržiavať pozemky a stromy a kry na nich, skládky, stavby, mostné piliere a iné konštrukcie a vzdušné vedenia v takom stave a užívať ich takým spôsobom, aby neohrozili prevádzku dráhy a jej súčastí, ani neobmedzili bezpečnosť a plynulosť dopravy na dráhe. Vysádzať a pestovať stromy a kry s výškou presahujúcou tri metre možno v ochrannom pásme dráhy len vtedy, ak je zabezpečené, že pri páde nemôžu poškodiť súčasti dráhy.

(3) Prevádzkovateľ dráhy je oprávnený vyzvať vlastníka alebo užívateľa nehnuteľnosti alebo správcu vodného toku alebo odkrytej podzemnej vody v ochrannom pásme, aby v určenej

lehote odstránil stromy a kry, naplaveniny na mostných pilieroch dráhy alebo znefunkčnil zariadenie podľa odseku 1 písm. a) a b), odstránil skládky, stavby a iné konštrukcie podľa odseku 1 písm. c) a d) a bezodkladne upustil od činnosti podľa odseku 1 písm. e).

(4) Ak vlastník alebo užívateľ nehnuteľnosti alebo správca vodného toku alebo odkrytej podzemnej vody v určenej lehote neuposlúchne výzvu podľa odseku 3, špeciálny stavebný úrad na podnet prevádzkovateľa dráhy uloží ich vlastníkovi alebo užívateľovi povinnosť v určenej lehote odstrániť ich alebo znefunkčniť alebo zakázať činnosti podľa odseku 1 písm. e).

(5) Po upovedomení vlastníka alebo užívateľa nehnuteľnosti alebo správcu vodného toku alebo odkrytej podzemnej vody sú poverení zamestnanci prevádzkovateľa dráhy oprávnení vstupovať na nehnuteľnosť v ochrannom pásme dráhy z dôvodu údržby a opravy dráhy a jej súčastí a stavieb, ktoré slúžia dráhe alebo doprave na dráhe, s nimi aj iné osoby nevyhnutne potrebné na vykonanie potrebných činností. Oprávnenie na vstup majú aj osoby, ktoré vykonávajú záchrannú akciu alebo odstraňujú následky nehody alebo mimoriadnej udalosti, vykonávajú ich vyšetrovanie alebo štátny dozor. Ak je nevyhnutné vykonať okamžite záchrannú akciu a odstrániť následky nehody alebo mimoriadnej udalosti a nemožno vlastníka alebo užívateľa nehnuteľnosti alebo správcu vodného toku alebo odkrytej podzemnej vody upovedomiť vopred, treba ho upovedomiť bezodkladne. Vlastník alebo užívateľ nehnuteľnosti a správca vodného toku alebo odkrytej podzemnej vody je povinný na tento účel strpieť vstup týchto osôb na nehnuteľnosť.

(6) Ak je bezprostredne ohrozená prevádzka dráhy alebo niektorej jej súčasti alebo ak je ohrozená bezpečnosť dopravy na dráhe, poverení zamestnanci prevádzkovateľa dráhy sú po upovedomení vlastníka alebo užívateľa nehnuteľnosti alebo správcu vodného toku alebo odkrytej podzemnej vody oprávnení vstúpiť na nehnuteľnosť a vykonať nevyhnutné úpravy stromov a krov, znefunkčniť zariadenia a iné konštrukcie, alebo odstrániť skládky, naplaveniny na mostných pilieroch, stavby na náklady vlastníka alebo užívateľa nehnuteľnosti alebo správcu vodného toku alebo odkrytej podzemnej vody. Vlastník alebo užívateľ nehnuteľnosti a správca vodného toku alebo odkrytej podzemnej vody je povinný tieto úpravy strpieť a vzniknuté náklady uhradiť.

(7) Zamestnanci prevádzkovateľa dráhy a ostatné osoby, ktoré vstupujú na nehnuteľnosť v ochrannom pásme podľa odsekov 5 a 6, sú povinní počínať si tak, aby nespôsobili škodu neprimeranú vykonanej činnosti a aby neobmedzili vlastníka alebo užívateľa nehnuteľnosti nad mieru primeranú vykonanej činnosti.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Pozemok, LV č. 4500

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m²]
EKN 4558/2	orná pôda	3494,00	1/1	3494,00
EKN 4586/1	orná pôda	1750,00	1/1	1750,00
Spolu výmera				5 244,00

Obec: Bratislava
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 66,39 €/m²

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, priemyselové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00
kv koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia,	0,95

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
	- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	0,90
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,05
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,10
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.)	0,40

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,00 * 0,95 * 1,00 * 0,90 * 1,05 * 1,10 * 0,40	0,3950
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 66,39 €/m² * 0,3950	**26,22 €/m²**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. EKN 4558/2	3 494,00 m² * 26,22 €/m² * 1/1	91 612,68
parcela č. EKN 4586/1	1 750,00 m² * 26,22 €/m² * 1/1	45 885,00
Spolu		137 497,68

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnuteľnosť: Pozemky p.č. EKN 4558/2, 4586/1 s príslušenstvom
Adresa: Staviteľská ulica, Bratislava
Vlastníci: Viď LV v prílohe
Užívateľ:
Výpis z KN : LV číslo 4500 - k.ú. Bratislava III - Rača

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemok, LV č. 4500	EKN 4558/2	3 494,00
Pozemok, LV č. 4500	EKN 4586/1	1 750,00

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemok, LV č. 4500 - parc. č. EKN 4558/2 (3 494 m^2)	91 612,68
Pozemok, LV č. 4500 - parc. č. EKN 4586/1 (1 750 m^2)	45 885,00
Spolu pozemky (5 244,00 m^2)	137 497,68
Všeobecná hodnota celkom	**137 497,68**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	***137 000,00***
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstotridsaťsedemtisíc Eur	

Spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnosti

Spoluvlastnícke podiely spoluvlastníkov - pozemok

Spoluvlastník	Spoluvlastnícky podiel		VŠH spoluvlastníckeho podielu	
			z nezaokrúhlenej VŠH	zo zaokrúhlenej VŠH
Juliana Balážová	1 / 5	20,0000%	**27 499,54 €**	**27 400,00 €**
Mária Tomíková	1 / 5	20,0000%	**27 499,54 €**	**27 400,00 €**
Ing. Zuzana Lux Lednárová	1 / 5	20,0000%	**27 499,54 €**	**27 400,00 €**
Eva Danielová	1 / 5	20,0000%	**27 499,54 €**	**27 400,00 €**
Janka Polačeková	1 / 10	10,0000%	**13 749,77 €**	**13 700,00 €**
Vladimír Lednár	1 / 10	10,0000%	**13 749,77 €**	**13 700,00 €**
SPOLU:	1 / 1	100,0000%	**137 497,68 €**	**137 000,00 €**

Spoluvlastnícke podiely spoluvlastníkov spolu - celkom - zaokrúhlene

Spoluvlastník	Spoluvlastnícky podiel		VŠH spoluvlastníckeho podielu	
			z nezaokrúhlenej VŠH	zo zaokrúhlenej VŠH
Juliana Balážová	1 / 5	20,0000%	**27 499,54 €**	**27 400,00 €**
zaokrúhlene:			**27 500,00 €**	
Slovom: Dvadsaťsedemtisícpäťsto Eur				
Mária Tomíková	1 / 5	20,0000%	**27 499,54 €**	**27 400,00 €**
zaokrúhlene:			**27 500,00 €**	
Slovom: Dvadsaťsedemtisícpäťsto Eur				
Ing. Zuzana Lux Lednárová	1 / 5	20,0000%	**27 499,54 €**	**27 400,00 €**
zaokrúhlene:			**27 500,00 €**	
Slovom: Dvadsaťsedemtisícpäťsto Eur				
Eva Danielová	1 / 5	20,0000%	**27 499,54 €**	**27 400,00 €**
zaokrúhlene:			**27 500,00 €**	

Spoluvlastnícke podiely spoluvlastníkov spolu - celkom - zaokrúhlene				
Spoluvlastník	Spoluvlastnícky podiel		VŠH spoluvlastníckeho podielu	
			z nezaokrúhlenej VŠH	zo zaokrúhlenej VŠH
Slovom: Dvadsaťsedemtisícpäťsto Eur				
Janka Polačeková	1 / 10	10,0000%	**13 749,77 €**	**13 700,00 €**
zaokrúhlene:			**13 700,00 €**	
Slovom: Trinásťtisícsedemsto Eur				
Vladimír Lednár	1 / 10	10,0000%	**13 749,77 €**	**13 700,00 €**
zaokrúhlene:			**13 700,00 €**	
Slovom: Trinásťtisícsedemsto Eur				

POSÚDENIE ZÁVAD / TIARCH NA NEHNUTEĽNOSTI

Zákon č. 7/2005 Z.z. - o konkurze a reštrukturalizácii v § 167k ods. 10) predpisuje ohodnotiť v znaleckom posudku aj ťarchy / závady (ak také závaday existujú), okrem zabezpečovacích práv.

V posudzovanom prípade neboli znalcom identifikované žiadne také závady, ktoré by bolo možné v posúdení ohodnotiť – s pravdepodobnosťou hraničiacou s istotou je možné konštatovať, že neexistujú ťarchy / závady ktoré by sa mali ohodnocovať, čiže všeobecná hodnotá závad v posudzovanom prípade = 0,00 Eur.

Znalecký úkon (znalecký posudok) obsahuje 15 strán formátu A4 a 9 strán formátu A4 zviazaných príloh. Bol vypracovaný v 4 exemplároch, z ktorých jeden ostáva v archíve znalca.



V Bratislave, dňa 29.03.2021.

Ing. Miloslav Ilavský, PhD.

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. 32OdK/114/2020 S 1364 zo dňa 08.02.2021. 1A4
- List vlastníctva číslo 4500, zo dňa 28.01.2021. 2A4
- Kópie mapy určeného operátu pre posudzované parcely (https://zbgis.skgeodesy.sk). 2A4
- Územný plán Mesta Bratislava - Charakteristika funkčnej plochy 702, 802, 1110, 1203. 4A4

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký úkon (znalecký posudok) som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky

v odbore:	*37 00 00*	***STAVEBNÍCTVO***
odvetvia:	*37 01 00*	***Pozemné stavby***
	37 07 00	***Statika stavieb***
	37 09 00	***Odhad hodnoty nehnuteľností***
	37 13 00	***Poruchy stavieb***

pod evidenčným číslom znalca: ***911326***

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom: ***71/2021***

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého úkonu.

Ing. Miloslav Hlavský, PhD.