

Petícia proti výstavbe na Kráľovej hore
Mgr. Lívia Poláchová, Veternicová 31, 841 05 Bratislava

Vážený pán
Doc. RNDr. Milan Ftáčnik, CSc.
primátor hl.mesta SR Bratislavy
Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava 1

Bratislava, dňa 5. 6. 2012

Vec: Ohodnotenie pozemkov - pripomienky

Vážený pán primátor,

v súlade so závermi nášho rokovania dňa 16. mája o ďalšom postupe vybavovania petície predkladáme pripomienky petičného výboru k znaleckým posudkom č. 21/2012 a 22/2012, ktorými znalec stanovil všeobecnú hodnotu časti majetku Kráľovej hory, s.r.o. Bratislava a hlavného mesta SR Bratislavy. Pripomienky sme rozdelili na tie, ktoré poukazujú na vnútorný nesúlad posudku, a tie, ktoré poukazujú na nesúlad posudku s realitou v území, resp. so znením vyhl. č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Členenie a charakteristika pripomienok umožňuje ukázať ako neverifikovateľné sú znalecké postupy, ktorých výsledky však vyhovujú "pocitom trhu".

Úlohou petičného výboru nie je zabezpečiť/vypracovať **kolízne znalecké posudky**. Sme presvedčení, že naše pripomienky sú dostatočným impulzom na vážne zamyslenie sa, či v záujme ochrany oprávnených záujmov hlavného mesta SR Bratislavy nemá byť oslovený **iný súdny znalec**, najlepšie nie z Bratislavy, ktorý by vykonal posúdenie nezávisle od existujúcich znaleckých posudkov.

Pripomienky k vnútorným nesúladom v posudkoch

1. Zo súčiny koeficientov k_S , k_V , k_D , k_P a k_J vidno, že pozemky na Kráľovej hore majú nižšiu "objektívnu" hodnotu, ktorá je daná polohou. Rozhodnutie znalca, ktoré však túto objektivitu narúša, je vidieť pri koeficientoch k_D a k_J .
2. Zo súčiny koeficientov k_Z a k_R , koeficientov, ktoré znalec aj vo svojom komentári považuje za subjektívne stanovené, možno vidieť, že subjektívne prisúdil druhú najvyššiu hodnotu práve pozemku "občianska vybavenosť" na Kráľovej hore. Pritom v slovnej argumentácii používa len negatívne charakteristiky.

Porovnanie so zónovo súvisiacimi pozemkami "Černyševského - Bosákova, Pri seči - Kočánkova", ktoré majú jasne určenú využiteľnosť na úrovni územného plánu zóny a pritom subjektívny vplyv znalca zvýšil ich hodnotu len v rozpätí 1,225 - 1,48 násobku, ukazuje, že tento subjektívny prístup je skutočne subjektívny - teda neodargumentovaný. Znalec ako argument uviedol, že oba pozemky majú veľký rozsah. Spolu však tvoria

približne tretinu kľúčového pozemku na Kráľovej hore. Ak by sa upravil koeficient k_R pre "občiansku vybavenosť" podľa tejto argumentácie znalca, tak **celkový vplyv na hodnotu by bol viac ako 2,2 mil. eur** (bez zmeny ostatných koeficientov!!).

3. U pozemkov na Kráľovej hore je však **neobjektívna prisudzovania** hodnoty koeficientu k_I **ešte výraznejšia**. Argumentácia znalca totiž vychádza zo spoločného predpokladu, že pozemky patria do rozvojovej zóny a aj intenzita využitia (koeficient k_V) je pre tieto pozemky určená s víziou stavebných aktivít. Pri koeficiente k_I (infraštruktúra) sa však odrazu vytráti objektívny pohľad na "strednú vybavenosť s hodnotou 1,2" pri pozemkoch "občianska vybavenosť", "strednú vybavenosť s hodnotou 1,0" pri pozemkoch "rekreácia" a "bez technickej infraštruktúry" pri pozemkoch "orná pôda, trvalé trávnaté porasty". Skutočnosť však zodpovedá najnižšiemu zaradeniu. **Vplyv tohto objektívneho určenia hodnôt na cenu pozemkov je viac ako 4,6 mil. eur** (bez zmeny ostatných koeficientov!!).
4. Pozemky hodnotené v znaleckom posudku č. 22/2012 v časti 2.1.1.1.2 a 2.1.1.3 sú v zásade rovnakej druhovej charakteristiky v súčasnosti i do budúcnosti, pričom tri z nich sú totožné a na účely posudku rozdelené bez nejakej argumentácie k podielom.

Pripomienky k nesúladu s realitou a vyhláškou

5. U pozemku Námestie Hraničiarov znalec použil pre určenie koeficientu k_D kategorizáciu ako "pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min." Použiť túto kategóriu na pozemok v tesnom kontakte s prestupovými zastávkami MHD svedčí o neobjektívnom posudzovaní faktov. Sme presvedčení, že hodnota tohto koeficientu by mala byť na úrovni 1,00 a **vplyv na výslednú hodnotu sa pohybuje na úrovni 230 tis. eur**.
6. Na účely ohodnotenia pozemkov v mieste schválenej občianskej vybavenosti v lokalite Kráľova hora si treba uvedomiť, že sa hodnotí skupina pozemkov **v nezastavanom území m. č. Devín s funkciami a postavením obce pri cca 1000 obyvateľoch**, časť územia sú stavebné pozemky (stavebné územie rečou vyhlášky).
7. V lokalite Kráľova hora je **ešte nižšia intenzita využitia ako najnižšia uvádzaná vo vyhláške**.
8. Z pozemkov na Kráľovej hore **sa nedá dostať** ani MHD, ani autom **do centra do 15 min.**
9. Plocha s kódom 201 je **úplne bez technickej infraštruktúry / vlastných zdrojov**, okrem toho, koeficient má vyjadriť finančnú, technickú a inú náročnosť budúceho napojenia.
10. Povyšujúce faktory sú síce vyjadrené v strede intervalu, ale **nezohľadňujú prípustnú intenzitu využitia územia danú indexom $IZP_{max} = 0,45$ pre OV charakteru nákupných, kultúrno-spoločenských a obslužných centier (zámer neobsahoval) a $IZP_{max} = 0,30$ pre zástavbu mestského typu (zámer obsahoval) a $IZP_{max} = 0,23$ pre rozvoľnenú zástavbu**.
11. Hodnotenie dostupnosti pozemkov v posudku č. 22/2012, časť 2.1.1.1.2 Rekreácia ako dobrej automobilovou dopravou nezodpovedá faktom. Do daného územia je zákaz vjazdu všetkých vozidiel. Okrem toho, existujúca účelová komunikácia má nevyhovujúce pomery a predpisy nepripúšťajú schváliť ju pre bežnú dopravu dvojstopých cestných vozidiel bez rozsiahlych stavebných úprav.
12. Na pozemkoch vo vlastníctve Kráľovej hory s.r.o., ktoré majú byť prenajaté hl. mestu SR, viazne **ťarcha v podobe záložných práv v prospech troch bánk**. Znalecký posudok tento fakt nijako nevyjadruje / nezohľadňuje. Vyjadrenie vlastníka uvedené v materiáli na aprílové zasadnutie zastupiteľstva hl. mesta SR ohľadom usporiadania vzťahov s bankami pri rokovaní o možnej zámene nie je zárukou, že sa tak udeje aj v prípade vzájomného

nájmu. Podľa charakteristiky pre redukujúce faktory - koeficient k_R sa závady viaznuce na pozemku hodnotia staticky – ku dňu ohodnotenia a nie s ohľadom na možné zmeny.

Pri akceptovaní vyššie uvedených pripomienok pre objektívne, aj pre subjektívne koeficienty, možno dospieť k všeobecnej hodnote pozemkov, ktoré vlastní hl. mesto SR, v sume až **18,68 mil. eur** a k všeobecnej hodnote pozemkov, ktoré sú na Kráľovej hore, v sume **12,03 mil. eur** pri miernom laickom hodnotení faktov a v sume **3,56 mil. eur pri dôslednom odbornom hodnotení** a aplikovaní charakteristík položiek jednotlivých koeficientov, ktoré zohľadňujú realitu v území a význam častí dokumentov ako je regulácia v záväznej časti ÚP hl. mesta SR Bratislavy a zastupiteľstvom hl. mesta SR Bratislavy schválený zámer jej zmeny.

Podľa znaleckého posudku č. 21/2012 pozemky hl. mesta SR by mali mať všeobecnú hodnotu **18,45 mil. eur** a podľa znaleckého posudku č. 22/2012 pozemky Kráľovej hory, s.r.o. Bratislava by mali mať všeobecnú hodnotu **18,47 mil. eur**. V porovnaní s miernym laickým hodnotením je to rozdiel **6,67 mil. eur** a v porovnaní s dôsledným odborným hodnotením je to rozdiel **15,14 mil. eur**, v oboch prípadoch **v neprospech hl. mesta SR**.

Podľa VZN č. 17/2001 hl. mesta SR 2007 pozemky tvoriace plochy s kódmi 1001 a 1003 majú schválené také prevládajúce spôsoby využitia, ktoré sú predovšetkým formou využitia bez stavebnej činnosti. Je otázne, či také plochy spĺňajú zatriedenie medzi stavebné parcely. Petičný výbor je toho názoru, že nie.

Pre ohodnotenie pozemkov, ktoré sú poľnohospodárske alebo lesné, a nie sú stavebnými parcelami v zmysle § 43h stavebného zákona, nemožno použiť koeficienty pre pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu.

Vyhláška č. 492/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov má v prílohe č. 3 samostatnú časť E.3.1.2 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu orná pôda alebo trvalý trávnatý porast a samostatnú časť E.3.1.4 Lesné pozemky mimo zastavaného územia obcí. Ich využitie vyžaduje rešpektovať ust. § 4 ods. 2 vyhlášky.

S ohľadom na rozdielne možnosti využitia pozemkov v zmysle VZN č. 17/2011 je otázne, či časť 2.1.1.2 Rekreácia nemala byť rozdelená a ohodnotená oddelene podľa príslušných častí vyhlášky.

Vážený pán primátor, pred opakovaným predložením na zasadnutie zastupiteľstva hl. mesta SR by mali byť odstránené všetky nejasnosti ohľadom všeobecnej hodnoty pozemkov a od nej odvodených cien navrhovaných prenájmov.

Ďakujeme za spoluprácu

S pozdravom

Mgr. Lívia Poláchová
predsedníčka petičného výboru