

Znalec:

Doc. Ing. Nad'a Antošová, PhD.
Brižitská 63, 841 01 Bratislava
v odbore: stavebníctvo,
odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností,
pozemné stavby
telefón: 0903 756 213
DIČ: 1046973 950

Zadávateľ:

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

Číslo spisu (objednávky):

elektronicky dňa 27.3.2018 a písomne č. OTS1801132
SNM/18/035/SBe zo dňa 5.4.2018

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 23/2018

V právnej veci:

stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:
pozemok na p.č. 15476/12 v k.ú. Nivy, v obci Bratislava - MČ Ružinov, okres
Bratislava II.

Počet strán: 21 z toho príloh: 12

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca:

stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: **pozemok na p.č. 15476/12 v k.ú. Nivy, v obci Bratislava - MČ Ružinov, okres Bratislava II**, v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení.

1.2 Dátum vyžiadania posudku: objednávkou elektronicky z 27.3.2018 a písomne č. OTS1801132 SNM/18/035/SBe zo dňa 5.4.2018, došlo 16.4.2018.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre zistenie technického stavu): stavu ku dňu obhliadky 17.4.2018.

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: ku dňu vykonanej obhliadky 17.4.2018.

1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

1.5.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka č. OTS1801132 SNM/18/035/SBe zo dňa 5.4.2018, došlo 16.4.2018 - elektronicky
- Kópia katastrálnej mapy – bez popisky so zakreslením polohy nehnuteľnosti - elektronicky
- Územnoplánovacia informácia č. listu MAGS OUIČ 36698/18-14458, zo dňa 26.1.2018 pre p.č. 15476/12 - elektronicky
- Mapa polohy pozemku v rámci územia – ulica Rákosová - elektronicky

1.5.2 Získané znalcom :

- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 13.4.2018, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter.
- List vlastníctva č. 1 – čiastočný výpis zo dňa 13.4.2018, vytvorený cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, neurčený na právne úkony, údaje platné k 12.4.2018
- Záznam z obhliadky dňa 17.4.2018 – fotodokumentácia skutkového stavu a prístupu k pozemku.
- Analýza trhu s obdobnými nehnuteľnosťami.

1.6 Použitý právny predpis:

- 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.

1.7 Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- a) Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- b) 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.
- c) Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Marián Vyparína a kol., vydala Žilinská univerzita v roku 2001.
- d) Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- e) 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.
- f) Ďungel K.: Kataster nehnuteľností, vydala STU v Bratislave, Stavebná Fakulta, ÚSZ v roku 2003.
- g) Majdúch, D.: Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov, STU v Bratislave, Stavebná fakulta, ISBN 80-227-2433-5, v roku 2006

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa : neboli vznesené.

1.9 Právny úkon na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Zamýšľaný právny úkon – predaj pozemku žiadateľovi OMV, bez špecifikácie stavebného zámeru.

II. POSUDOK

1. Všeobecné údaje:

a) Výber použitej metodiky:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších zmien a doplnení.

Výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktoré sú predmetom prevodu vlastníckych práv *porovnávaním* nie je možné vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemám k dispozícii preukázateľné a hodnoverné podklady pre porovnávanie (kúpnopredajné zmluvy, zrealizované predaje a pod.). K dispozícii sú inzerované ponuky v danej lokalite v obmedzenom počte, ktorým nie je možné zabezpečiť transakčný prístup pri stanovení všeobecnej hodnoty. V ponúkanej cene realitných spoločností je zahrnutá provízia realitného makléra všeobecne neznámej výšky. Plocha je často zavádzajúca, chýbajú údaje o možných prístupoch, inžinierskych sieťach k nehnuteľnosti. Analýza ponúk realitných kancelárií je pre znalca len orientačným ukazovateľom o pohybe trhu nehnuteľností v danej oblasti.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti je stanovená *metódou polohovej diferenciácie*, ktorú považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by mala nehnuteľnosť 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 neprímeranou pohnútkou. Cena je obvykle vrátane DPH.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 1

V zmysle zadoväženého LV č. 1 z 13.4.2018, sa jedná o nehnuteľnosť zapísanú v evidencii katastra nehnuteľností v obci Bratislava MČ Ružinov, okres Bratislava II, v katastrálnom území Nivy, nasledovne:

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Druh chr. n	Umiest. pozemku	Právny vzťah
15476/12	482	Záhrady	4		1	

Legenda:

Kód spôsobu využitia pozemku:

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Kód umiestnenia pozemku:

1– Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

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

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Poznámka: netýka sa predmetu ohodnotenia (viď list vlastníctva v prílohe posudku)

Titul *nadobudnutia*: nie je možné identifikovať vo vzťahu k predmetu ohodnotenia (viď list vlastníctva v prílohe posudku).

Časť C: Ťarchy

Netýka sa predmetu ohodnotenia (viď list vlastníctva v prílohe posudku)

Iné údaje: nie je možné identifikovať vo vzťahu k predmetu ohodnotenia (viď list vlastníctva v prílohe posudku).

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 17.4.2018 – nehnuteľnosť prístupná, priehľadné oplotenie zo strany nárožia Rákosova-Senná ulica, nebola nutná prítomnosť zadávateľa. V rámci obhliadky a miestneho šetrenia bol dňa 17.4.2018 zaznamenaný stav nehnuteľnosti, poloha IS,

využitie na pozemku. Zároveň boli preverené možnosti prístupu k nehnuteľnosti. V čase obhliadky bola vykonaná fotodokumentácia. Záznam z obhliadky s fotodokumentáciou je súčasťou textu tohto posudku.

d) Technická dokumentácia stavieb a nehnuteľností:

K dispozícii nebola žiadna projektová dokumentácia - nebola potrebná. K dispozícii bola územnoplánovacia informácia z ktorej sú zrejmé možnosti využitia pozemku. Pozemok je v súčasnosti s nižším využívaním ako je možné využitie, na pozemku je zeleň, pozemok je oplotený. V území s pozemkom je prípustné umiestňovať najmä bytové domy, zariadenia občianskej vybavenosti a pod. , prípustné sú v obmedzenom rozsahu najmä rodinné domy, neprípustné sú zariadenia s negatívnym účinkom na stavby v okolí. Parcela je súčasťou rozvojového územia s kódom 501, s regulatívmi intenzity využitia s kódom N – nemá spracovanú dokumentáciu územnej zóny, je neregulovateľná. Záujmový pozemok je súčasťou riešeného územia pripravovaného ÚP zóny Pálenisko-Prístav Bratislava.

e) Právna dokumentácia stavieb a nehnuteľností:

Znalcom bola zaobstaraná bola aktuálna kópia katastrálnej mapy a informatívny list vlastníctva k predmetu ohodnotenia. Doklady majú informatívny charakter, sú vytvorené cez verejný portál z katastra nehnuteľností. Pozemok je evidovaný v popisných aj grafických údajoch katastra nehnuteľností, má založený list vlastníctva.

f) Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- oplotený pozemok záhrady na p.č. 15476/12 s prístupom z ulice Rákosova alebo Senná, v k.ú. Nivy, v obci BA-MČ Ružinov, okres Bratislava;

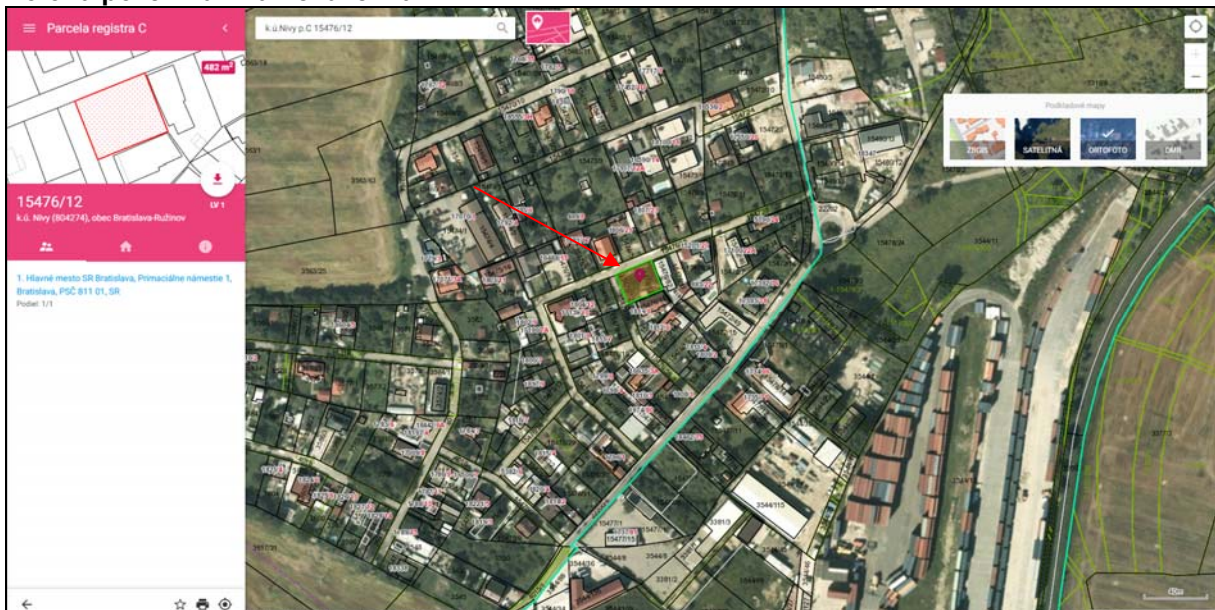
g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: neboli zistené.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ulica Rákosova-Senná sa nachádza v hl.m. SR Bratislava, v časti Pálenisko, ktorá je katastrálnym územím Nivy v Bratislave v mestskej časti Ružinov v okrese Bratislava II. Lokalita je ohraničená diaľničným obchvatom hl.m. SR, železničnou traťou a nákladnou stanicou zo severnej strany, z juhozápadu komunikáciou Slovnaftská a z východnej strany železničnou vlečkou do závodov Slovnaft. V súčasnosti je okolie zastavané rodinnými domami, realizovaná je výstavba nových obytných domov v časti Nové Pálenisko, prístup do lokality je z ulice Slovnaftská po Komárnickej ul.

Poloha pozemku v rámci územia:



V lokalite sa za ul. Komárňanská nachádza poľnohospodárska pôda s prípravou územia na výstavbu mimoúrovňovej križovatky Lúčna, betonáreň, prekladisko Cargo, drobné prevádzky, záhradníctvo a pod.

Vybavenie tejto lokality je základné – prevažne v lokalite Vlčie hrdlo. Najbližšie základné vybavenie je v okolí závodov Slovnaft. V mestskej časti Ružinov je plné vybavenie staršieho rozvinutého sídliska, za vybavením je potrebné dochádzať. Dostupné sú veľké nákupné strediská v Avion Shopping Park po diaľničnom obchvate. V okolí je dostupná autobusová doprava (MHD) na nároží Komárňanská - Slovnaftská. Cesta do centra trvá MHD do 15 min v závislosti od priechodnosti komunikácie Slovnaftská – hustá premávka, jediný prístup do centra z lokality, slúži aj na prístup zo satelitných oblastí mimo Bratislavy. Konfliktne skupiny obyvateľstva neboli znalcom počas obhliadky zaznamenané.

Pripravenosť inžinierskych sietí v území je reprezentovaná verejným vodovodom s pitnou vodou v mieste, možnosťou napojenia nehnuteľností na verejnú elektrickú energiu – vzdušné vedenie na stĺpoch – pôvodné zo záhradkárskej osady, kanalizácia do žumpy, plyn v ulici nie je. K pozemku nie sú dovedené IS.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehuteľnosť je v území, v ktorom je v zmysle UPI prípustné umiestňovať najmä bytové domy, zariadenia občianskej vybavenosti a pod. , prípustné sú v obmedzenom rozsahu najmä rodinné domy, neprípustné sú zariadenia s negatívnym účinkom na stavby v okolí. Parcela je súčasťou rozvojového územia s kódom 501, s regulatívmi intenzity využitia s kódom N – čiže nemá spracovanú dokumentáciu územnej zóny, je neregulovateľná. Záujmový pozemok je súčasťou riešeného územia pripravovaného ÚP zóny Pálenisko-Prístav Bratislava, dokumentácia zóny je v štádiu prípravy verejného obstarávateľa pre spracovanie dokumentácie. V blízkosti je uskutočňovaná príprava realizácie mimoúrovňovej križovatky diaľničného obchvatu – križovatka Lúčna – stavebný ruch.

V súčasnosti je územie s predmetom ohodnotenia využívané na rekreačné účely s možnosťou bývania celoročne.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na nehnuteľnosť sa v čase ohodnotenia neviažu riziká alebo ťarchy, ktoré by negatívne ovplyvňovali hodnotu nehnuteľnosti (riziká z obmedzenia a regulatívy v zmysle UPI, príprava výstavby diaľničného obchvatu, a príprava dokumentácie pre regulatívy územia v štádiu verejného obstarávania sú zohľadnené vo výpočte). Prístup je zabezpečený z komunikácie na ulici Rákosova alebo Senná - jednosmerné, úzke ulice, sťažená možnosť použitia mechanizácie pri výstavbe.

2.1 Podľa LV č.1

Jedná sa o pozemok v MČ Ružinov, k.ú. Nivy, na nároží ulice Senná a Rákosová, v pôvodnej záhradkárskej oblasti pri železničnej trati – prekladisko ŽSR a Cargo. Lokalita je obkolesená územím pre distribučné centrá a sklady, susedí s ochranným pásmom rafinérie Slovnaft. Mestská časť Ružinov je obytnou zónou hl. mesta, vyhľadávanou na bývanie. Pozemok sa však nachádza v oblasti s priemyselnou výrobou, skladmi, prevádzkami v okolí – v susedstve pozemku autoresvis, s betonárskou výrobou pri vstupe do územia.

Pozemok je rovinný, náročný, využiteľný ako záhrada v susedstve p.č. 15476/41 a 15476/13 – p. Plekanec alebo v susedstve p.č. 15476/82 a 15476/11- p. Šimeček - autoservis. Pozemok je evidovaný na LV ako záhrada v zastavanom území obce, s kódom využitia pre záhradkársku osadu, východisková hodnota pozemku je stanovená so zatriedením do 1. skupiny pozemkov v zmysle vyhlášky 492/2004 v znení neskorších zmien a doplnení.

V území s pozemkom je podľa

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
15476/12	záhrada	482	482,00	1/1	482,00



Nárožie pozemku Senná – Rákosová, vedenie EE, chatka na pozemku, využitie ako záhrada



Využitie pozemku, chatka na hranici

Stavby v území

Pozemok je určený územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúži v súčasnosti (nezastavaný pozemok s prípustnou výstavbou po spracovaní dokumentácie územnej zóny) čo považujem za zvyšujúci faktor. Tvar pozemku a jeho veľkosť je vhodný na výstavbu rodinného – rekreačného domu. Pozemok je oplotený, na pozemku sa nachádza obrábaná záhrada, ovocné stromy.

Pozemok je zaťažovaný hlukom z neďalekej prekládkovej nákladnej stanice ŽSR, hlukom z neďalekej diaľnice, zimného prístavu ovzdušie je ovplyvnené prítomnosťou rafinérie Slovnaft. Spodné vody v lokalite boli v minulosti kontaminované, studne na pozemku nie sú vhodné, pitná voda je v okolí zabezpečená verejným rozvodom. Uvedené považujem za možnosť uplatnenia znižujúceho faktora.

2.1.1 Metóda polohovej diferenciácie

Východisková hodnota je stanovená z hl.m. SR Bratislava, objektivačné faktory sú určené so zreteľom na analýzu polohy a vybavenia územia uvedenú v popise všeobecnej hodnoty.

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, <u>obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov</u> , luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,20
k_V koeficient intenzity využitia	5. - <u>rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením</u> , - <u>rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu</u> , - <u>nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením</u>	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s <u>možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy</u>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia <u>najviac na dva druhy verejných sietí</u> , napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,10
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad <u>nezastavané stavebné pozemky</u> , zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,20
k_R koeficient redukujúcich faktorov	5. ak sa v blízkosti obytnej, administratívnej alebo rekreačnej zóny nachádzajú rušivo pôsobiace priemyselné zariadenia (kombinácia rušivých elementov v zmysle textu v pop	0,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,10 * 1,20 * 0,80$	1,5206
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,5206$	100,95 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 482,00 \text{ m}^2 * 100,95 \text{ €/m}^2$	48 657,90 €

III. ZÁVER

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: - **pozemok na p.č. 15476/12 v k.ú. Nivy, v obci Bratislava - MČ Ružinov, okres Bratislava II**, v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení.

Odpoveď na úlohu zadávateľa:

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti - **pozemok na p.č. 15476/12 v k.ú. Nivy, v obci Bratislava - MČ Ružinov, okres Bratislava II** - bola stanovená v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti stanovenú *metódou polohovej diferenciácie* považujem za znalecký odhad hodnoty, ktorý vystihuje hodnotu daných nehnuteľností na trhu. Zároveň všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti stanovenú metódou polohovej diferenciácie považujem za znalecký odhad hodnoty, ktorú by mala nehnuteľnosť 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 neprímeranou pohnútkou. Cena je obvykle vrátane DPH.

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

48 657,90 €

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Podľa LV č. 1 - parc. č. 15476/12 (482 m ²)	48 657,90
Spolu VŠH	48 657,90
Zaokrúhlená VŠH spolu	48 700,00

Slovom: Štyridsaťosemtisícšesťsto Eur

V Bratislave dňa 18.4.2018

Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD.

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. OTS1801132 SNM/18/035/SBe zo dňa 5.4.2018, došlo 16.4.2018 – 1xA4
- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 13.4.2018, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter -1xA4.
- List vlastníctva č. 1 – čiastočný výpis zo dňa 13.4.2018, vytvorený cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, neurčený na právne úkony, údaje platné k 12.4.2018 – 6xA4
- Územnoplánovacia informácia č. listu MAGS OUIČ 36698/18-14458, zo dňa 26.1.2018 pre p.č. 15476/12 – 3xA4
- Kópia katastrálnej mapy – bez popisky so zakreslením polohy nehnuteľnosti -1xA4

Spolu:

12xA4