

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

Zadávatel':

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

Číslo spisu (objednávky):

elektronicky dňa 2.4.2019 a písomne č. OTS1901567
SNM/19/024/MA zo dňa 10.4.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 18/2019

V právnej veci:

stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:
pozemok na p.č. 22198/8 zastavané plochy a nádvorie o výmere 61m² a p.č.
22198/9 zastavané plochy a nádvoria o výmere 440 m² v k.ú. Nivy, v obci
Bratislava - MČ Ružinov, okres Bratislava II.

Počet strán: 29 z toho príloh:

16

Počet vyhotovení:

3+1x archív

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: **pozemok na p.č. 22198/8 zastavané plochy a nádvorie o výmere 61m² a p.č. 22198/9 zastavané plochy a nádvoria o výmere 440 m² v k.ú. Nivy, v obci Bratislava - MČ Ružinov, okres Bratislava II.**

1.2 Účel znaleckého posudku: prevod vlastníckych práv – pre účely vybudovania komunikácie a inžinierskych sietí.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre stanovenie technického stavu): ku dňu obhliadky 22.4.2019

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: ku dňu obhliadky 22.4.2019

1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

a) Dodané zadávateľom :

- Objednávka č. OTS 1901567 SNM/19/024/MA zo dňa 10.4.2019
- Stanovisko technickej infraštruktúry č. OSRMT 113/19, zo dňa 30.1.2019
- Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUIČ 37915/19-44872 zo dňa 8.2.2019
- Mapa polohy pozemkov v území.
- Výsek katastrálnej mapy – bez hlavičky a popisu

b) Získané znalcom :

- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 19.4.2019, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter.
- List vlastníctva č. 797 – 2x čiastočný výpis zo dňa 19.4.2019, vytvorený cez www.katasterportal.sk, informatívny, aktualizácia údajov dňa 18.4.2019 – predmet ohodnotenia, pozemok p.č. 22198/8,9
- Záznam z obhliadky pozemku zo dňa 22.4.2019 – fotodokumentácia skutkového stavu a prístupu k pozemku.
- 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&pocet=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:

- porovnávacia metóda,
- kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- metóda polohovej diferenciácie.

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 nemocní a zdravotníckych zariadení sa ako jedna z metód vždy použije metóda polohovej diferenciácie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor – súčasný technický stav.

Porovnávacia 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:

- ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 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 nehnuteľností, 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 diferenciácie stavieb

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciácie 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 chmeľnica, 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

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} [\text{€}]$$

kde

M – výmera pozemku v m²

V $\dot{S}$ H_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

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

$$V\dot{S}H_{MJ} = V\dot{H}_{MJ} \cdot k_{PD} [\text{€/m}^2],$$

kde

V $\dot{H}_{MJ}$ – 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 diferenciácie 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 diferenciácie 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 zvyšujúcich 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 vypořádania 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 diferenciácie je uvedený v platnej legislatíve.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa : úkon vykonať bezodkladne.

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 nebudem vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti (pozemok pre funkčnú zeleň, komunikáciu, uloženie IS) nemám k dispozícii preukázateľné a hodnoverné podklady pre porovnávanie. Analyzované sú zverejnené kúpnopredajné zmluvy v k.ú. Ružinov a k.ú. Nivy na https://visit.bratislava.sk/vismo/zobraz_dok.asp?p1=63800&id_ktg=1015&tzv=1&pocet=25&stranka=1, z obdobia rokov 2019 a 2018. Z dostupných zmlúv nie je zrejмый účel využitia, rozsah obmedzení, možnosti prístupu, vybavenie územia a iné veličiny, ktoré tvoria hlavné atribúty porovnávaní pri zachovaní transakčného prístupu. Analyzované kúpne zmluvy z približne rovnakého daného miesta a času sú uzatvárané na základe všeobecnej hodnoty pozemkov stanovenej znalcami. Kúpne ceny sa pohybujú od 125,32 eur/m² až po 200,00 eur/m², bez možnosti určenia účelu využitia. Analýza kúpnych zmlúv je v tomto prípade pre znalca len orientačným ukazovateľom o zrealizovaných transakciách na trhu nehnuteľností v k.ú. Ružinov a k.ú. Nivy.

Inzerované ponuky v danej lokalite (Pálenisko) sa vyskytujú v obmedzenom až minimálnom 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 neprimeranou pohnútkou. Cena je obvykle vrátane DPH.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 797

V zmysle zadoväženého LV č. 797 z 19.4.2019, 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
22198/8	61	Zastavaná plocha a nádvorie	99		1	
22198/9	440	Zastavaná plocha a nádvorie	99		1	

Legenda:

Kód spôsobu využitia pozemku:

99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

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: Ľarchy

Neboli zistené z údajov katastra vo vzťahu k 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).

Poznámka: bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 22.4.2019 – nehnuteľnosť prístupná zo staveniska bytového komplexu „Nový Ružinov“, priehľadné oplotenie a prístup povolený službukonajúcim strážnikom po novovybudovanej komunikácii k bytovému domu Valentine - Mestská vila B5, nebola nutná prítomnosť zadávateľa. V rámci obhliadky a miestneho šetrenia bol dňa 22.4.2019 zaznamenaný stav nehnuteľnosti, poloha IS v území, súčasné 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.

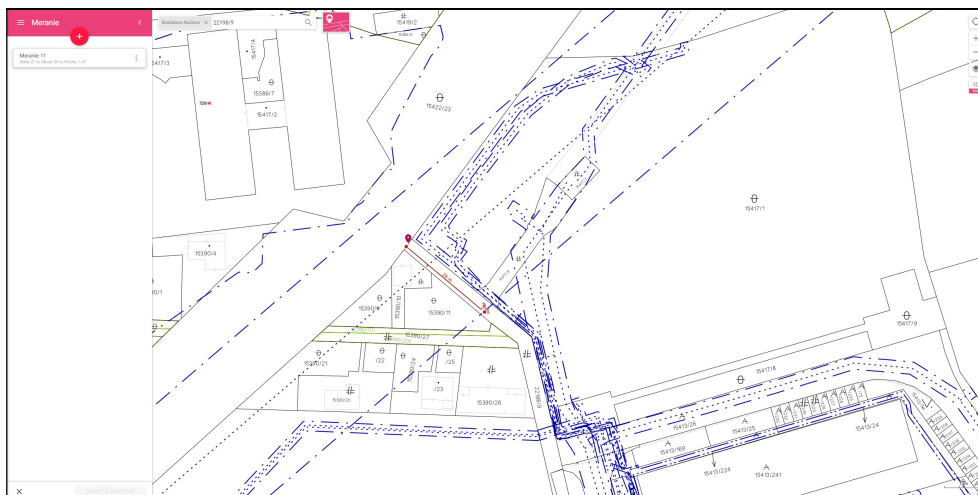
d) Technická dokumentácia stavieb a nehnuteľností:

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 pôvodná zeleň, nespevnená komunikácia k zariadeniu staveniska a skladovým plochám k výstavbe bytového komplexu Nový Ružinov, pozemok nie je oplotený.

- Parcely sú podľa predloženej UPI súčasťou územia, ktoré je definované ako rozvojové územie s kódom funkcie 702 – plochy zariadení železničnej dopravy, prípustné sú v obmedzenom rozsahu byty v objektoch funkcie – služobné byty zeleň a líniová zeleň. Podľa UPI zo dňa 8.2.2019 je potrebné pre spodrobnejšie regulatívov nevyhnutné zabezpečiť prehĺbenie územného plánu spracovaním územného plánu pre územie zóny Pálenisko-Prístav Bratislava.
- Skutočné využitie je v zmysle obhliadky – zeleň líniová popri komunikácii a parkovísk s chodníkmi na p.č. 15413/64, 65, 22198/7 a poľná cesta.
- Uvažované je využitie na prístupové a príjazdové komunikácie k plánovanej investičnej výstavbe na p.č. 15391/1 – vo vlastníctve žiadateľa o kúpu predmetu ohodnotenia.

K dispozícii bolo vyjadrenie – Stanovisko technickej infraštruktúry - k predmetu ohodnotenia a investičnému zámeru žiadateľa – výstavba komunikácii a inžinierskych sietí. V stanovisku sa nachádza upozornenie na ochranné pásmo v severozápadnej časti p.č. 22198/6 z existujúceho nadzemného elektrického vedenia 2x110 kV. Ochranné pásmo je vyznačené v údajoch katastra, zobrazené na www.zbgis.sk.

Podľa zadovážených grafických údajov www.zbgis.sk sú v susedstve severnej časti p.č. 22198/9 vedené rozvody infraštruktúry územia – východná strana.

Rozsah OP do severnej časti p.č. 22189/9 (26m)

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. Pozemky sú evidované v popisných aj grafických údajoch katastra nehnuteľností, má založený list vlastníctva. Ťarchy neboli identifikovateľné, k severnej časti p.č. 22198/9 sa viaže ochranné pásmo elektrického nadzemného alebo podzemného vedenia.

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

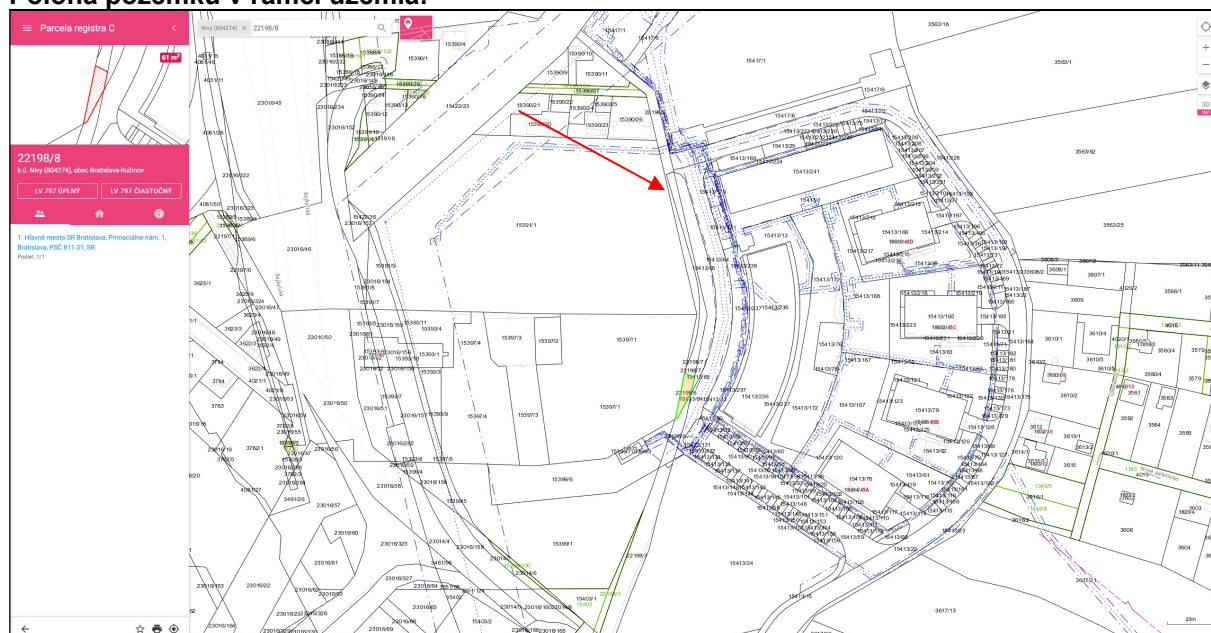
- pozemok na p.č. 22198/8,9 s prístupom z pozemku na p.č. 15391/1 – žiadateľ, Trajekt Plus a.s. Dvořákovo nábr. 1 Bratislava - v k.ú. Nivy, v obci BA-MČ Ružinov, okres Bratislava;

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

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Lokalita s výstavbou komplexu Nový Ružinov 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 Bajkalská, Slovnaftská po novovybudovanej areálovej komunikácii k mestským vilám – novostavby.

Poloha pozemku v rámci územia:

V lokalite sa 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 – dostupné autom alebo MHD, najbližšie základné vybavenie je v okolí závodov Slovnaft. V mestskej časti Ružinov je plné vybavenie staršieho rozvinutého sídliska, za vybavením je rovnako 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 Bratislavu. Konfliktne skupiny obyvateľstva neboli znalcom počas obhliadky zaznamenané.

Pripravenosť inžinierskych sietí v území v plnom rozsahu – novovybudované územie, siete v tesnej blízkosti predmetu ohodnotenia v komunikácii na p.č. 15413/64 a v jej okolí.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť je v území, v ktorom je v zmysle UPI stanovené využitie územia ako plochy a zariadenia železničnej dopravy s kódom 702, rozvojové územie. Z hľadiska vyššieho funkčného využitia je v lokalite prípustné v obmedzenom rozsahu umiestňovať byty v objektoch funkcie – služobné byty, zeleň, líniovú plošnú a prípustné umiestňovať zariadenia administratívny súvisiace s funkciou.

Podľa UPI zo dňa 8.2.2019 je potrebné pre spodrobnenie regulatívov nevyhnutné zabezpečiť prehĺbenie územného plánu spracovaním územného plánu pre územie zóny Pálenisko-Prístav Bratislava.

Záujmové pozemky sú 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 ako zeleň popri novovybudovanej komunikácii a poľná cesta k existujúcemu zariadeniu rozvodov EE. Uvažované je využitie na prístupové a príjazdové komunikácie k plánovanej investičnej výstavbe na p.č. 15391/1 – vo vlastníctve žiadateľa o kúpu predmetu ohodnotenia.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na nehnuteľnosť sa v čase ohodnotenia neviažu ťarchy, ktoré by negatívne ovplyvňovali hodnotu nehnuteľnosti. V severozápadnej časti p.č. 22198/9 sa nachádza vzdušné vedenie vysokého napätia, rozsah ochranného pásma podľa vyznačenia na mapke ZGIBS je približne 26m v celkovej šírke parcely. Pozdĺž parcely č. 22198/9 je uložené elektrické vedenie – vybavenosť územia. 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 pozemku žiadateľa, prístup do lokality nie je dokončený, je oplotený staveniskovým oplotením.

2.1 Podľa LV č.797

Jedná sa o pozemky v MČ Ružinov, k.ú. Nivy, v novovybudovanej obytnej zóne Nový Ružinov, neďaleko 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, ochranným pásmom železnice a vedenia EE s 2x110kV. Mestská časť Ružinov je obytňou zónou hl. mesta, vyhladávanou na bývanie. Pozemky sa však nachádzajú v oblasti s pôvodnou poľnohospodárskou pôdou a výrobou, betonárskou výrobou, skladmi, v súčasnosti sa lokalita pretvára na novú obytnú zónu v blízkosti diaľničného navádzača a novej mimoúrovňovej križovatky Lúčna.

Pozemky sú evidované ako zastavané plochy a nádvoria v zastavanom území obce, s kódom využitia 99, východisková hodnota pozemku je stanovená so zatriedením do 1. skupiny pozemkov v zmysle vyhlášky 492/2004 v znení neskorších zmien a doplnení.



Foto 1: Poloha p.č. 22198/8 vedľa vybudovanej komunikácie - zeleň, stavby v území



Foto 2,3: Poloha časti p.č. 22198/9



Foto 4: Poloha časti p.č. 22198/9 vedľa komunikácie na p.č. 15413/64



Foto 5: Poloha časti p.č. 22198/9 vedľa komunikácie na p.č. 15413/64 a p.č. 15413/64

Pozemky sú určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúži v súčasnosti (nezastavaný pozemok s prípustnou výstavbou po spracovaní dokumentácie územnej zóny) čo považujem za povyšujúci faktor.

Tvar pozemkov a ich veľkosť nie sú vhodné na výstavbu. Pozemky nie sú oplotené, hranice v území nie sú viditeľné. Pozemky sú rovinaté, tvar pozemkov je úzky, prevláda dĺžkový rozmer, na výstavbu samostatne nevhodné, vhodné na scelenie s príľahlými pozemkami. Využitelnosť na zamýšľaný účel (prístupová komunikácia a vedenie IS k investičnému zámeru na p.č. 15391/1) nie je možná v plnom rozsahu, severná časť p.č. 22198/9 je zasiahnutá ochranným pásmom vzdušného vedenia. V území je plný rozsah IS. Pozemky sú zaťažené hlukom z neďalekej prekládkovej nákladnej stanice ŽSR, hlukom z neďalekej diaľnice, zimného prístavu, ovzdušie je ovplyvnené prítomnosťou rafinérie Slovnaft. Uvedené skutočnosti považujem za možnosť uplatnenia ponižujúceho faktora.

2.1.1 Metóda polohovej diferenciácie

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

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
22198/8	zastavané plochy a nádvoría	61	61,00	1/1	61,00
22198/9	zastavané plochy a nádvoría	440	440,00	1/1	440,00
Spolu výmera					501,00

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	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	2. - <u>inžinierske stavby</u> , chránené ložiskové územia	0,70
	<i>V zmysle UPI kód využitia 702, v zmysle investičného zámeru - súčasť prístupovej komunikácie k zámeru na p.č. 15391/1, súčasné využitie - zeleň a poľná cesta.</i>	
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. <u>plochy obytných</u> a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť <u>napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí</u>)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky <u>určené územným plánom na vyššie využitie</u> , než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,30
	<i>Nezastavané pozemky, možnosť vyššieho využitia ako je súčasné po scelení v území.</i>	
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. <u>iné faktory</u> (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh novej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, nariadenia regulujúce zástavbu a pod.)	0,50
	<i>Kumulácia ochranného pásma, možnosti využitia z hľadiska tvaru pozemku a určenia podľa UPI, nutnosť spracovania dokumentácie na zonálnej úrovni v území, rušivo pôsobiace zariadenia.</i>	

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

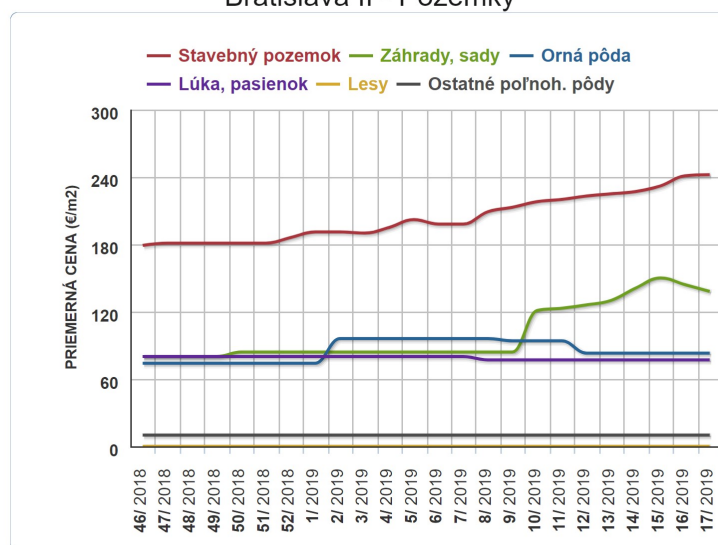
Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 0,70 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 1,30 * 0,50$	0,9937
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 0,9937$	65,97 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 501,00 \text{ m}^2 * 65,97 \text{ €/m}^2$	33 050,97 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parc. č. 22198/8	$61,00 \text{ m}^2 * 65,97 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	4 024,17
parc. č. 22198/9	$440,00 \text{ m}^2 * 65,97 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	29 026,80
Spolu		33 050,97

Pohyb a vývoj trhu s pozemkami v okrese Bratislava II je zobrazený v nasledujúcom grafe. Grafické spracovanie vychádza z ponukových cien realitných spoločností (nie skutočne uskutočnených predajov), ktoré sú zverejnené v databáze inzerentov na portáli www.nehnuteľnosti.sk. Grafické spracovanie vývoja trhu stavebných pozemkov nerozlišuje funkčné využitie pozemkov, prevláda inzercia ponúk na individuálne bývanie, štatistické spracovanie nevylučuje ponukové extrémny (maximá a minimá).

Bratislava II - Pozemky



III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalca:

Úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a predmetom skúmania bol: **pozemok na p.č. 22198/8 zastavané plochy a nádvorie o výmere 61m² a p.č. 22198/9 zastavané plochy a nádvorie o výmere 440 m² v k.ú. Nivy, v obci Bratislava - MČ Ružinov, okres Bratislava II.**

Odpoveď na úlohu zadávateľa:

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 - **pozemok na p.č. 22198/8 zastavané plochy a nádvorie o výmere 61m² a p.č. 22198/9 zastavané plochy a nádvorie o výmere 440 m² v k.ú. Nivy, v obci Bratislava - MČ Ružinov, okres Bratislava II,** bola ako najvhodnejšia zvolená metóda polohovej diferenciácie.

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 vrátane dane z pridanej hodnoty.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Podľa LV 797 - parc. č. 22198/8 (61 m ²)	4 024,17
Podľa LV 797 - parc. č. 22198/9 (440 m ²)	29 026,80
Všeobecná hodnota celkom	33 050,97
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	33 100,00

Slovom: Tridsaťtritisícsto Eur

V Bratislave dňa 24.4.2019

Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD.

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. OTS 1901567 SNM/19/024/MA zo dňa 10.4.2019 – 1x A4
- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 19.4.2019, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter – 1x A4.
- List vlastníctva č. 797 – 2x čiastočný výpis zo dňa 19.4.2019, vytvorený cez www.katasterportal.sk, informatívny, aktualizácia údajov dňa 18.4.2019 – predmet ohodnotenia, pozemok p.č. 22198/8,9 - 10x A4
- Stanovisko technickej infraštruktúry č. OSRMT 113/19, zo dňa 30.1.2019 - 1x A4
- Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUIČ 37915/19-44872 zo dňa 8.2.2019 – 2x A4
- Katastrálna mapa so zakreslením polohy fotodokumentácie – 1x A4

Spolu:

16x A4