

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):

písomne č. OTS 2104407 SNM/21/099/BD zo dňa 16.11.2021

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 70/2021

V právnej veci:

stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:
novovytvoreného pozemku p.č. 9380/22 v k.ú. Nivy, zastavaná plocha
a nádvorie o výmere 27m², podľa GP č. 55/2021 z pozemku p.č. 9380/8,
ktorý je zapísaný na LV č. 1, vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy.

Počet strán: 28 z toho príloh:

15

Počet vyhotovení:

2+1 archív

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca a predmet skúmania:

Úlohou znalca 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:

- **novovytvorený pozemok p.č. 9380/22 v k.ú. Nivy, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 27m2, podľa GP č. 55/2021 z pozemku p.č. 9380/8, ktorý je zapísaný na LV č. 1, vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy.**

1.2 Účel znaleckého posudku: zamýšľaný právny úkon – prevod vlastníckych práv pre účely vybudovania komunikačného jadra pre nadstavbu a prístavbu budovy na ul. Ružová Dolina 33 v Bratislave.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre stanovenie technického stavu): ku dňu obhliadky 18.11.2021

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

ku dňu obhliadky 18.11.2021

1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

a) Dodané zadávateľom :

- Objednávka č. OTS 2104407 SNM/21/099/BD zo dňa 16.11.2021 – elektronicky
- Územnoplánovacia informácia č.j. MAGS OUPD 56884/2021-405884, zo dňa 3.8.2021
- Geometrický plán č. 55/2021 na oddelenie pozemkov p.č. 9380/8 a 9380/22 zo dňa 27.9.2021, vypracoval Ing. Bohdan Šály, Velehradská 34, Bratislava 821 08, IČO 40483011, s overením v katastrálnom konaní dňa 7.10.2021 pod č. G1-1989/2021, Ing. Monika Vičková.

b) Získané znalcom :

- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 19.11.2021, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter.
- List vlastníctva č. 1 – čiastočný výpis zo dňa 19.11.2020, vytvorený cez www.zbgis.sk, informatívny – predmet ohodnotenia, pozemok p.č. 9380/8
- Záznam z obhliadky pozemku zo dňa 18.11.2021 – fotodokumentácia skutkového stavu pozemku – súčasť textu posudku.
- Analýza trhu s nehnuteľnosťami v danom území a čase.

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.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- 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.
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, vydavateľstvo Mlpress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- Webové stránky: www.zbgis.sk, www.mapa.zoznam.sk, www.nehnuteľnosti.sk, www.mapy.bratislava.sk,

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) porovnávacia 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 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 nemocníc 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:

- 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 diferenciácie

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 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 závädách 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 jednotlivých objektivizačných koeficientov do výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie je uvedený v platnej legislatíve.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa : neboli vznesené.

II. POSUDOK

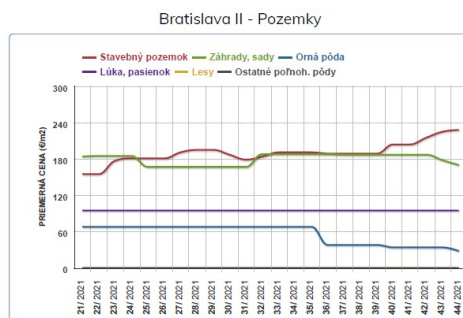
1. Všeobecné údaje:

a) Výber použitej metodiky:

Výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktorá je 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 veľkostne porovnateľných pozemkov s určeným účelom využitia a so zamýšľaným účelom využitia – príľahlý pozemok k budove s vysokým využitím). Ponúkané sú v okr. Bratislava II ceny za predaj/kúpu stavebných pozemkov určených najmä pre individuálne alebo hromadné bývanie.

Priemerná cena pozemkov uvádzaná v štatistikách realitných portálov je spracovaná z celého okresu Bratislava II, kde v poslednom období došlo k anomálii trhu z cca 200 eur/m² na úroveň 230 eur/m². Ide o pozemky využiteľné na výstavbu (nie časti komunikácií, inžinierskych stavieb, parkovísk s malými výmerami, určené na prístavbu). V ponúkanej cene realitných spoločností je zahrnutá provízia realitného makléra všeobecne neznámej výšky. V ponukách chýbajú údaje o možných prístupoch, inžinierskych sieťach k nehnuteľnosti, možnosti intenzity využitia sú z informácií územného plánu často nesprávne interpretované. Zistené ponuky sa stávajú pre porovnávanie nevhodné, nemajú preukázateľné spoločné atribúty potrebné pre porovnanie. Analýza ponúk realitných kancelárií je pre znalca len orientačným ukazovateľom o stave trhu nehnuteľností v danej oblasti.

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 bývanie, štatistické spracovanie nevylučuje ponukové extrémny (maximá a minimá), nepracuje s početnosťou ponúk. Aktuálne sa zobrazuje cena za stavebný pozemok v danom území bez rozdielu účelu využitia a možnosti preverenia počtu ponúk v danom týždni na úrovni 230 eur/m², obvykle vrátane sprostredkovateľskej provízie a poplatkov za služby spojené s kúpou.



Zobraziť inzeráty: Pozemky Bratislava II

Priemerné ceny nehnuteľností za m² sú počítané z databázy inzerátov www.nehnuteľnosti.sk

Kúpne zmluvy zverejňované na stránkach hl.m. SR Bratislava sa netýkajú pozemkov pod stavbami občianskej alebo bytovej výstavby podobného charakteru a veľkosti, nie sú vhodné do porovnávania, tak aby bol zabezpečený transakčný prístup.

Z uvedených dôvodov je všeobecná hodnota nehnuteľnosti stanovená metódou polohovej diferenciácie, ktorá objektivizačnými faktormi vystihuje stav, veľkosť a vybavenie pozemku IS, možnosti prístupu, využitia, a v zmysle platnej legislatívy pre účely vysporiadania vlastníctva bez prihladenia na záťaž spojenú s existenciou stavby na tomto pozemku.

Metódu polohovej diferenciácie 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 :

b1) List vlastníctva č. 1 (dostupné na www.zbgis.sk):

Predmet ohodnotenia je evidovaný na liste vlastníctva č. 1, k.ú. Nivy, okres Bratislava II, obec BA MČ Ružinov. Pozemok je evidovaný v registri „C“ na katastrálnej mape:

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia	Právny vzťah	Druh chr. N.	Umiest. pozemku
9380/8	1304	Zastavaná plocha a nádvorie	22			1

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku:

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba – cestná, miestna a účelová komunikácia.....

Kód právneho vzťahu: 5 – Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby umiestnenej na tomto 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
č. číslo a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel (IČO)

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Vid' list vlastníctva v prílohe posudku

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Účastník právneho vzťahu: Správca

Údaje o správe majetku sa netýkajú predmetu ohodnotenia

Titul nadobudnutia: Vid' list vlastníctva v prílohe posudku, nie je možné identifikovať v predmetu ohodnotenia.

Časť C: Ľarchy

Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemku registra C KN parcelné číslo 9380/10, 9380/9, 15306/35, **9380/8**, 9380/18, 9380/19, 9380/20, 9381/8, 15301/1, 15296/68 a pozemku E KN p.c. 9370, 15306, 15296/102 strpieť právo spoločnosti Slovak Telekom, a.s., (IČO: 35 763 469) ako oprávneného z vecného bremena zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na dotknutej nehnuteľnosti, Z-15315/2017, UP 10/2020-pvz 2064/2020, (GP 844/2020, Z-14598/2020)

Ostatné ľarchy uvedené na liste vlastníctva č. 1 sa netýkajú predmetu ohodnotenia, vid'. verejne dostupná listina na www.zbgis.sk.

Ostatné údaje uvedené na liste vlastníctva č. 1 sa netýkajú predmetu ohodnotenia, alebo nie je možné identifikovať tieto k predmetu ohodnotenia.

b.2) Geometrický plán č. 55/2021

Predmetom ohodnotenia je pozemok v zmysle dodaného Geometrického plánu č. 55/2021 na oddelenie pozemkov p.č. 9380/8 a 9380/22, ktorý vypracoval Ing. Bohdan Šály, IČO 40483011, vyhotovený dňa 27.9.2021, s overením v katastrálnom konaní dňa 7.10.2021 pod č. G1-1989/2021.

Z geometrického plánu vyplýva rozsah novovzniknutých parciel, ktoré sú predmetom ohodnotenia. Pôvodná parcela č. 9380/8 registra C KN, s výmerou 1304m² je evidovaná na LV č. 1 ako zastavaná plocha a nádvorie s kódom využitia 22, v k.ú. Nivy, okres Bratislava II.

Novovzniknuté odčlenené parcely je v geometrickom pláne v rozsahu:

- parc. č. 9380/22 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 27 m², kód pozemku 22,
- parc. č. 9380/8 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 1277 m², kód 22

Súčet výmer po odčlenení predstavuje:

1304 m²

Kód druhu pozemku:

22- Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna, účelová komunikácia....

Stav právny je totožný s registrom C KN.**c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 18.11.2021 – nehnuteľnosť – pozemok je voľne prístupný z ulice Sklenárova. Pozemok je prístupný pre obhliadku z okolitých spevnených plôch – chodníkov, nebola nutná prítomnosť zadávateľa. V rámci obhliadky a miestneho šetrenia bol zaznamenaný stav nehnuteľnosti - pozemku, poloha IS v území, možnosti prístupu k nehnuteľnosti - verejná komunikácia.

V čase obhliadky bola vykonaná fotodokumentácia. Záznam z obhliadky s fotodokumentáciou je súčasťou textu tohto posudku.

Záznam z obhliadky:

Predmet posudku, súčasné skutočné využitie pozemku, hranica s p.č. 9373/1 – polyfunkčný objekt Ružinovská 33, Bratislava.



d) Technická dokumentácia stavieb a nehnuteľností:

K dispozícii nebola okrem overeného geometrického plánu a UPI žiadna projektová dokumentácia - nebola potrebná. Skutočné využitie pozemku je zaznamenané pri obhliadke, funkčné využitie vyplýva z dodanej UPI z 3.8.2021 – kód 202 – občianska vybavenosť lokálneho významu, stabilizované územie. Pozemok p.č. 9380/8 je zastavaný miestnou komunikáciou, v mieste odčlenenia p.č. 9380/22 sa nachádzajú podľa zistení na obhliadke parkovacie miesta.

K dispozícii bol geometrický plán, ktorý je overený. Kód využitia pôvodných pozemkov uvedený v katastri nehnuteľností je totožný s návrhom nového stavu v geometrickom pláne. Súčasnité využitie je totožné s údajmi v katastri nehnuteľností. Určené využitie a plánované využitie – komunikačné jadro pre nadstavbu a prístavbu polyfunkčného objektu Ružová dolina 33, Bratislava - je vyššie ako je súčasné.

Technická dokumentácia je spolu so záznamom z obhliadky v dostatočnom rozsahu pre vykanie ohodnotenia.

e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom.

Znalcom bola zaobstaraná aktuálna kópia katastrálnej mapy, informatívny výpis z listu vlastníctva č.1 k predmetu ohodnotenia. Doklady majú informatívny charakter, sú vytvorené cez verejný portál z katastra nehnuteľností.

- Predmet ohodnotenia – pôvodný pozemok - je evidovaný v popisných aj grafických údajoch katastra.
- Geometrický plán č. 55/2021 je overený v katastri nehnuteľností, údaje z GP nie sú vnesené o katastrálnej mapy, list vlastníctva k novovzniknutej parcele č. 9380/22 nie je založený. Geometrický plán je najvyšším dokladom pre identifikáciu parciel, stanovenie odhadu hodnoty bude vykonané v zmysle overeného GP.
- Na liste vlastníctva sa k pôvodnej p.č. 9380/8 viaže právo uloženia, správy a výkonu opráv IS – pre spoločnosť Slovak Telekom, a.s.. Poloha vedenia siete nie je známa z katastrálnej mapy.

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

- novovytvorený pozemok p.č. 9380/22 v k.ú. Nivy, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 27m2, podľa GP č. 55/2021 z pozemku p.č. 9380/8, ktorý je zapísaný na LV č. 1, vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy.

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:
spevnené plochy komunikácie na pozemku.

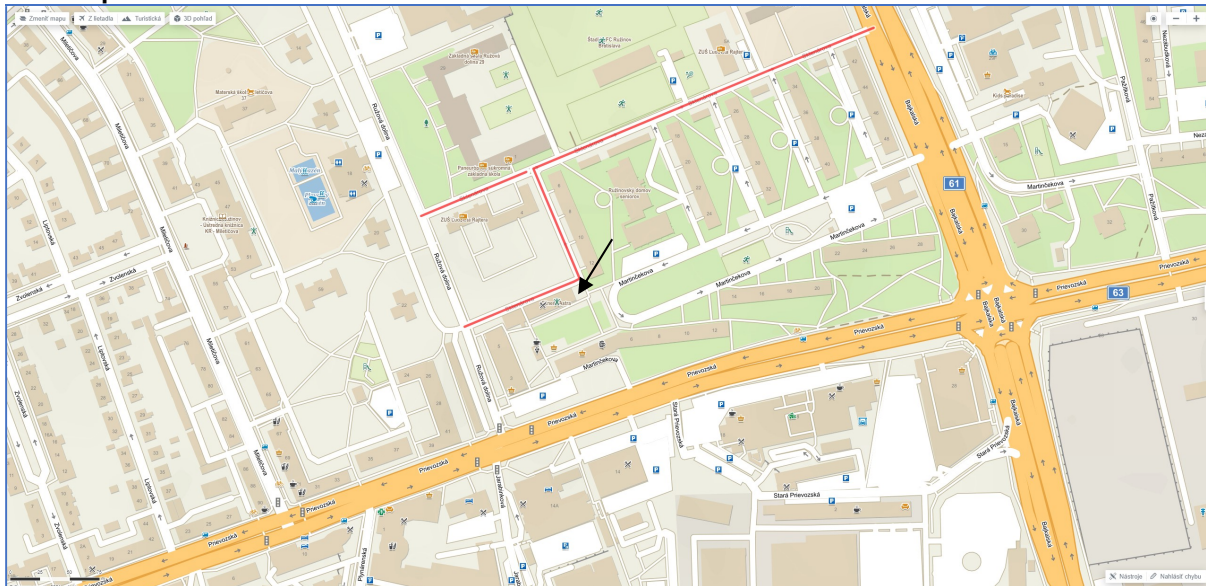
2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ulica Sklenárova v Bratislave sa nachádza v staršej bytovej štvrti v území Nivy, má polohu na okraji mestskej časti Ružinov, ktorá priamo nadväzuje na územie centra mesta a dopravného koridoru – Bajkalská - Prievozská s vyústením na diaľnicu D1.

V lokalite sa nachádza plnohodnotné vybavenie, štátne organizácie, kancelárske priestory, pošta, školy. Centrum mesta je dostupné autobusovou dopravou z miesta alebo trolejbusmi po Prievozskej. Konfliktne skupiny obyvateľstva neboli znalcom zaznamenané. Pripravenosť inžinierskych sietí je dostatočná, reprezentovaná verejnou kanalizáciou, vodovodom, možnosťou napojenia na plyn a elektrickú energiu, káblový rozvod televízie, telefón, internet.

Poloha pozemku v rámci územia:



Pozemok je súčasťou komunikácie staršieho sídliskového útvaru vyhládavanej obytnej oblasti Nivy. Súčasťou obytného územia je oddychová zóna (park, upravené a revitalizované detské ihrisko) s množstvom zelene, lavičiek, športovísk, v susedstve polyfunkčnej budovy sa nachádza funkčná materská škola, škôlka, kúpalisko Delfín. Parkovanie pre obyvateľov je sťažené, úzke ulice, parkovanie možné na parkovacej plochách pred domami, pozdĺž ulice a vnútroblokov, prevažne rezervované, platené. Vzhľadom k polohe lokality vo vzťahu k centru mesta, prístupnosti a dopravného spojenia je záujem o kúpu nehnuteľnosti najmä na bývanie všeobecne zvýšený. Záujem je aj o využívanie služieb, preto aj využitie budovy na p.č. 9373/1 s prístavbou a nadstavbou a realizáciou komunikačného jadra na predmetnej parcele považujem za perspektívny.

V lokalite je všeobecne nedostatok pozemkov na výstavbu, ide o stabilizované územie, rozširovanie výstavby je možné prevažne nadstavbou alebo prístavbou, preto aj záujem o kúpu pozemkov v lokalite považujem za zvýšený.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom, stabilizovanom území, z hľadiska funkčného využitia územie prevažne využívané na bývanie v objektoch hromadnej bytovej výstavby s občianskym vybavením v bezprostrednom okolí. V predloženej UPI sú uvedené podmienky funkčného využitia nasledovne:

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je pozemok parc. č. 9380/8 **funkčné využitie územia: občianska vybavenosť lokálneho významu, číslo funkcie 202.**

Podmienky funkčného využitia plôch: územia občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúc v spádovom území. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Zároveň je v UPI uvedený budúci uvažovaný účel využitia žiadateľa a kladné stanovisko Magistrátu hl.m. SR Bratislavy k investičnému zámeru v nasledovnom znení:

Stanovisko k súbernej žiadosti:

Účel: vybudovanie a užívanie vertikálneho komunikačného jadra. *V komunikačnom jadre sa bude nachádzať samostatná úniková cesta typu A „schodisko“ pridružená medzi chodba a výťah. V priestore za výťahovou šachtou budú vedené rozvody VZT (vzduchotechniky) a komíny z prevádzok fitnesscentra a samoobslužnej práčovne, v súvislosti s realizáciou stavby „Nadstavba a prístavba polyfunkčného objektu Ružová dolina 33, Bratislava“.*

Uvádzame, že Hlavné mesto vydalo súhlasné záväzné stanovisko č. j. MAGS OUIK 46603/19-353210 zo dňa 18. 12. 2019 k investičnej činnosti „Nadstavba a prístavba polyfunkčného objektu

Ružová dolina“ (dokumentácia pre územné rozhodnutie, dátum spracovania: 05/2019, žiadateľ a spracovateľ projektovej dokumentácie: EXPOLINE s.r.o., Moyzesova 5, 811 05 Bratislava).

V čase obhliadky sa na pozemku nachádza spevnená plocha – parkovisko - nízke využitie. Na základe vydaného súhlasného záväzného stanoviska k projektovej dokumentácii a investičnému zámeru pre realizáciu „Nadstavby a prístavby polyfunkčného objektu Ružová dolina 33, Bratislava“ uvažujem vyššie využitie odčleneného pozemku ako je súčasné – súčasť budovy na občiansku vybavenosť lokálneho významu. Iné ako určené využitie neuvažujem.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Prístup k predmetu ohodnotenia je z obecnej komunikácie – ulica Sklenárova, z pozemku vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava.

Ťarchu uvedenú na liste vlastníctva právo vedenia IS v prospech Slovak Telekom nie je možné identifikovať vo vzťahu odčleneného pozemku. Ťarchu nepovažujem za obmedzenie využitia pozemku na určený účel a zamýšľané využitie, pri realizácii zámeru je možné v prípade potreby vykonať preloženie vedenia IS.

Iné riziká spojené so zamýšľaným využívaním neboli zistené.

2.1 Pozemok podľa GP 55/2021 k.ú. Nivy

Ide o pozemok p.č. 9380/22 odčlenený od pôvodnej p.č. 9380/8, na ktorej je situovaná komunikácia s parkovacími miestami popri obytných domoch, jednosmerná, obslužná pre obytné územie v lokalite Sklenárova – Martinčekova. Pozemok je v k.ú. Nivy, v zastavanom území obce, s funkčným využitím ako pozemok občianskej vybavenosti v stabilizovanom území, kód využitia 202 – občianska vybavenosť lokálneho významu. Pozemok je rovinatý, s možnosťou napojenia na všetky IS v okolí, vrátane diaľkového vykurovania, optického kábla.

Záujem o kúpu pozemku v lokalite Nivy, Ružinov je vysoký, v danom prípade možný len zo strany žiadateľa alebo nájomcu parkovacieho miesta. Záujem o kúpu pozemkov v lokalite pretrváva, záujem je najmä o pozemky s vysokou možnosťou využitia - pre účely hromadného bývania a polyfunkčné účely.

Povyšujúci faktor je v danom prípade zdôvodnení v koeficiente určeného funkčného využitia a vo vyššom využití ako je súčasné. Redukujúci faktor je uplatnený z titulu veľkosti výmery pozemku.

Východisková hodnota pozemkov je stanovená so zatriedením do 1. skupiny, zohľadnené sú špecifiká pozemku.

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, ktorá je uvedená v popise všeobecnej hodnoty.

Podľa GP č. 55/2021

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
9380/22	zastavaná plocha a nádvorie	27,00	1/1	27,00

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, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov <i>Obytná zóna hl.m. SR Bratislavy, nad 100 tis. obyvateľov, lokalita vnútorného mesta.</i>	1,50
k_V koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia <i>Nízke využitie - komunikácia s prenajatým parkovacím miestom pri bytovom dome.</i>	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách obytných zón, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus, električka) <i>Územie hl.m. SR, centrum dopravy na Bajkalskej, Prievozskej, autobusová stanica.</i>	1,05
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty) <i>Určené využitie podľa UP - občianska vybavenosť lokálneho významu - kód 202.</i>	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Plnohodnotné vybavenie sídliska v hl.m. SR.</i>	1,50
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.) <i>Určené využitie je vyššie ako ej súčasné.</i>	1,20
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh nožnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>Veľkosť pozemku možná len na prístavbu určenú ako komunikačný koridor.</i>	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,50 * 0,90 * 1,05 * 1,30 * 1,50 * 1,20 * 0,90$	2,9853
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,9853$	198,19 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 9380/22	$27,00 \text{ m}^2 * 198,19 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 351,13
Spolu		5 351,13

III. ZÁVER**1. OTÁZKY A ODPOVEDE****Otázka zadávateľa:**

Úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a predmetom skúmania bol: **novovytvorený pozemok p.č. 9380/22 v k.ú. Nivy, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 27m², podľa GP č. 55/2021 z pozemku p.č. 9380/8, ktorý je zapísaný na LV č. 1, vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy.**

Odpoveď na otázku 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: **novovytvorený pozemok p.č. 9380/22 v k.ú. Nivy, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 27m², podľa GP č. 55/2021 z pozemku p.č. 9380/8, ktorý je zapísaný na LV č. 1, vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy**, 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.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Podľa GP č. 55/2021 - parc. č. 9380/22 (27 m ²)	5 351,13
Všeobecná hodnota celkom	5 351,13
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	5 400,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťtisícštyristo Eur	

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS 2104407 SNM/21/099/BD zo dňa 16.11.2021 – elektronicky – 1xA4
2. Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 19.11.2021, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter – 1xA4
3. List vlastníctva č. 1 – čiastočný výpis zo dňa 19.11.2020, vytvorený cez www.zbgis.sk, informatívny – predmet ohodnotenia, pozemok p.č. 9380/8 – 9xA4
4. Územnoplánovacia informácia č.j. MAGS OOUPD 56884/2021-405884, zo dňa 3.8.2021 - 2xA4
5. Geometrický plán č. 55/2021 na oddelenie pozemkov p.č. 9380/8 a 9380/22 zo dňa 27.9.2021, vypracoval Ing. Bohdan Šály, Velehradská 34, Bratislava 821 08, IČO 40483011, s overením v katastrálnom konaní dňa 7.10.2021 pod č. G1-1989/2021, Ing. Monika Vičková – 2xA4.

Spolu:

15xA4