

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 2104587 SNM/21/105/BD zo dňa 30.11.2021

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 82/2021

V právnej veci:

stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:
Pozemku na ul. Páričkova v Bratislave p.č. 9881/6 v k.ú. Nivy, ostatná plocha o výmere 5 m² a p.č. 9881/7 v k.ú. Nivy, ostatná plocha o výmere 5 m², podľa GP č. 54/2021 z pozemku C KN p.č. 9881/3, ktorý je zapísaný na LV č. 4288, v prospech vlastníctva hl.m. SR Bratislavy.

Počet strán: 24 z toho príloh:

10

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:

- pozemok na ul. Páričkova v Bratislave: p.č. 9881/6 v k.ú. Nivy, ostatná plocha o výmere 5 m² a p.č. 9881/7 v k.ú. Nivy, ostatná plocha o výmere 5 m², podľa GP č. 54/2021 z pozemku C KN p.č. 9881/3, ktorý je zapísaný na LV č. 4288, v prospech vlastníctva hl.m. SR Bratislavy.

1.2 Účel znaleckého posudku: zamýšľaný právny úkon – prevod vlastníckych práv pre účely vybudovania komunikačného jadra pre „Nadstavbu a prístavbu bytového domu na ul. Páričkova 7-9 v Bratislave“.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre stanovenie technického stavu): ku dňu obhliadky 17.12.2021

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

ku dňu obhliadky 17.12.2021

1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

a) Dodané zadávateľom :

- Objednávka č. OTS 2104587 SNM/21/105/BD zo dňa 30.11.2021 – elektronicky
- Územnoplánovacia informácia č.j. MAGS OMV 57293/21, zo dňa 7.9.2021
- Geometrický plán č. 54/2021 na oddelenie pozemkov p.č. 9881/3 a 9881/6,7 zo dňa 27.9.2021, vypracoval Ing. Bohdan Šály, Velehradská 34, Bratislava 821 08, IČO 40483011, s overením v katastrálnom konaní dňa 13.10.2021 pod č. G1-1988/2021, Ing. Marián Druska.

b) Získané znalcom :

- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 16.12.2021, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter.
- List vlastníctva č. 4288 – čiastočný výpis zo dňa 16.12.2021, vytvorený cez www.zbgis.sk, informatívny – pôvodný pozemok p.č. 9881/3
- Záznam z obhliadky pozemku zo dňa 17.12.2021 – 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:

- porovnávací 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 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.

Porovnávací 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 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 užívateľských 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.

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

kde

VH_{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

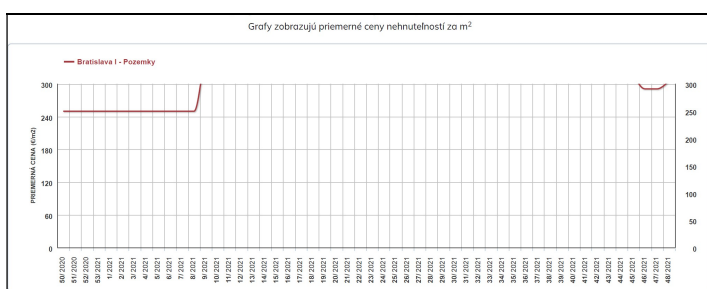
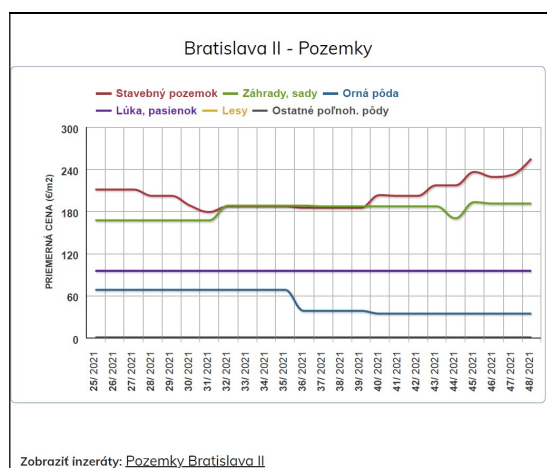
1. Všeobecné údaje:

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 – súčasť bytového domu a so zamýšľaným účelom využitia – príľahlý pozemok k bytovej budove s vysokým využitím). Ponúkané sú v celom okr. Bratislava II ceny za predaj/kúpu stavebných pozemkov určených najmä pre individuálne bývanie, v lokalite Mlynské Nivy, ktorá susedí s MČ Staré Mesto a novovytvorenou obytňou štvrtou s objektami ako SkyPark sa ponuka pozemkov nevyskytuje.

Priemerná cena pozemkov uvádzaná v štatistikách realitných portálov je spracovaná z celého okresu Bratislava II, kde v poslednom období došlo k anomálii trhu z dlhodobých cca 200 eur/m² na úroveň 250 eur/m². Ide o pozemky využiteľné všeobecne 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 podľa ponúk v realitných portáloch v nasledujúcom grafe. Grafické spracovanie vychádza z cien realitných spoločností (nie skutočne uskutočnených predajov), ktoré sú zverejnené v databáze inzertov 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 250 eur/m². Lokalita je v priamom kontakte so Starým mestom, pohyb a vývoj trhu s pozemkami v okrese Bratislava I je zobrazený v grafe v pravej časti.



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 prihladnutia 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) Vlastnícké a evidenčné údaje :**b1) List vlastníctva č. 4288** (dostupné na www.zbgis.sk):

Predmet ohodnotenia je evidovaný na liste vlastníctva č. 4288, 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 m2	Druh pozemku	Spôsob využitia	Právny vzťah	Druh chr. N.	Umiest. pozemku
9881/3	3361	Ostatná plocha	29			1

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku:

29 - Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň.....

Kód umiestnenia pozemku: 1– Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

Por. č.	Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel (IČO)
1	Vid' list vlastníctva v prílohe posudku

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: Ťarchy

Vecné bremeno v rozsahu ustanovenom v § 66 ods.1 p.sm. a) a ods. 2 zákona c. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách v platnom znení, v prospech spoločnosti Slovanet, a.s., Záhradnícka 151, Bratislava, IČO 35954612 spočívajúce v pr.ve zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na pozemku registra C KN parc.c. 9881/3, Z-18649/16.

Vecné bremeno podľa ustanovenia §§ 66 zákona c. 351/2011 Z. z. o elektronick.ch komunik.ci.ch, spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemkov registra C KN parcelné c.slo 10109/26, 10109/28, 9866/8, 9867/10, 21850/12, 9871/1, 21848, 9883/1, 9881/3, pozemkov registra E KN parcelné c.slo 9886/102, 9883, 9886/106, 9884/102, 21850/100, 21850/102, 10138, 10137, 10135/101, 10134/101, 10131/302, 9887/101, 9888/102, 21864/204, strpieť právo spoločnosti Slovak Telekom, a.s., ako oprávneného z vecného bremena zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na dotknutej nehnuteľnosti, vstupovať v súvislosti so zriaďovaním, prevádzkovaním opravami a údržbou vedené na nehnuteľnosti a vykonávať nevyhnutné opravy pôdy a jej porastu, najmä odstraňovať a okliesňovať stromy a iné porasty ohrozujúce bezpečnosť a spoľahlivosť vedenia, ak to po predchádzajúcej výzve neurobil vlastní, alebo užívateľ pozemku zo dna 12.10.2017, Z-18883/2017; (GP c. overenia G1:2384/2019, Z-23876/2019),

Vecné bremeno - v zmysle § 66 ods. 1 p.sm. a) a ods. 2 zákona c.351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách, v platnom znení, v prospech spoločnosti VNET a.s. (IČO 35 845 007 spočívajúce v práve zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na pozemkoch registra C KN p.c. 9737/2, 9881/3, 21821/2 a na pozemkoch registra E KN p.c. 1811/311, 1813/179, 1816, 1817/2, 9383/103, 9889/100, 9890/101, 15307, 21894, 22194/102; a na pozemku registra E KN parc.c 15349/1, 15347/1, na pozemku registra CKN parc.c. 15346/19, 15346/7, v rozsahu geometrického plánu c. 51/2021, č. ov. 1866/2021, Z-24087/2017- Vz 437/18; Z-1130/2021 - vz 7516/21

Vecné bremeno podľa ustanovenia §§ 66 z.kona c. 351/2011 Z. z. o elektronických komunikáciách, spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemkov registra C KN parcelné číslo 9871/97, 9871/98, 9871/30, 9871/3, 9871/69, 9871/70, 9871/71, 9871/72, 9871/73, 9871/74, 9871/76, 9871/77, 10109/26, 10109/28, 9866/8, 9867/10, 21850/12, 9871/1, 21848, 9883/1, 9881/3 a pozemky registra E KN 9886/102, 9883, 9886/106, 9884/102, 21850/100, 21850/102, 10138, 10137, 10135/101, 10134/101, 10131/302, 9887/101,

9888/102, 21864/204, strpieť právo spoločnosti Slovak Telekom, a.s., ako oprávneného z vecného bremena zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na dotknutej nehnuteľnosti zo dna 12.10.2017, Z-18889/2017 (G1-199/18), (G1-2384/19), UP-12/20.

Ostatné ťarchy uvedené na liste vlastníctva č. 4288 sa netýkajú predmetu ohodnotenia, vid'. verejne dostupná listina na www.zbgis.sk.

Ostatné údaje uvedené na liste vlastníctva č. 4288 sa netýkajú predmetu ohodnotenia, alebo nie je možné identifikovať tieto k predmetu ohodnotenia.

b.2) Geometrický plán č. 54/2021

Predmetom ohodnotenia je pozemok v zmysle dodaného Geometrického plánu č. 54/2021 na oddelenie pozemkov p.č. 9881/3, 9881/6, 9881/7, ktorý vypracoval Ing. Bohdan Šály, IČO 40483011, vyhotovený dňa 27.9.2021, s overením v katastrálnom konaní dňa 13.10.2021 pod č. G1-1988/2021.

Z geometrického plánu vyplýva rozsah novovzniknutých parciel, ktoré sú predmetom ohodnotenia. Pôvodná parcela č. 9881/3 registra C KN, s výmerou 3361m² je evidovaná na LV č. 4288 ako ostatná plocha s kódom využitia 29, v k.ú. Nivy, okres Bratislava II.

Novovzniknuté odčlenené parcely sú v geometrickom pláne v rozsahu:

- parc. č. 9881/6 – ostatné plochy vo výmere 5 m², kód pozemku 29,
- parc. č. 9881/7 – ostatné plochy vo výmere 5 m², kód 29
- parc.č. 9881/3 – ostatné plochy vo výmere 3351 m², kód pozemku 29

Súčet výmer po odčlenení predstavuje: 3361 m²

Kód druhu pozemku:

29- Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň....

Stav právny je totožný s registrom C KN.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 17.12.2021 – nehnuteľnosť – pozemok je voľne prístupný z ulice Páričkova – vstupy do obytného domu. 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 – vstup do bytového domu Páričkova 7 a Páričkova 9 Bratislava so sídliskovou zeleňou.



Uličný pohľad na bytový dom Páričkova 7,9



Páričkova 9 (p.č. 9881/7)



Páričkova 7 (p.č. 9881/6)

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 7.9.2021 – kód 101 – viacpodlažná zástavba obytného územia, stabilizované územie. Pozemok p.č. 9881/3 je zastavaný miestnou komunikáciou, chodníkmi, na pozemku sa nachádzajú parkové úpravy - sídlisková zeleň. V mieste odčlenenia p.č. 9881/7,6 sa nachádzajú podľa zistení na obhliadke chodníky k vstupu do domov na Páričkovej 7,9, ktoré budú využité ako prístavba komunikačných jadier (výťahové šachty) k plánovanej realizácii „Nadstavby a prístavby bytového domu Páričkova 7-9“ , a na ktorú bolo vydané záväzné stanovisko hl.m. SR Bratislava zo dňa 23.6.2021 .

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. Súčasné využitie je totožné s údajmi v katastri nehnuteľností. Určené využitie a plánované využitie – komunikačné jadro pre nadstavbu a prístavbu bytového domu Páričkova 7-9, Bratislava - je vyššie ako je súčasné.

Technická dokumentácia je spolu so záznamom z obhliadky v dostatočnom rozsahu pre vykonanie 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.4288 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. 54/2021 je overený v katastri nehnuteľností, údaje z GP nie sú vnesené o katastrálnej mapy, list vlastníctva k novovzniknutej parcele č. 9881/6,7 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. 9881/3 sa viaže právo uloženia, správy a výkonu opráv IS – Poloha vedenia siete nie je vo vzťahu k novovzniknutým parcelám známa z katastrálnej mapy, geometrické plány k rozsahu VB nie sú k dispozícii, iný podklad k polohe sietí nebol k dispozícii. Uvedené skutočnosti nezohľadňujem v redukovujúcich faktoroch vo vzťahu k predmetu ohodnotenia.

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

- novovytvorený pozemok p.č. 9881/ 6 v k.ú. Nivy, ostatná plocha o výmere 5 m², podľa GP č. 54/2021 z pozemku p.č. 9881/3, ktorý je zapísaný na LV č. 4288, vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy.
- novovytvorený pozemok p.č. 9881/7 v k.ú. Nivy, ostatná plocha o výmere 5 m², podľa GP č. 54/2021 z pozemku p.č. 9881/3, ktorý je zapísaný na LV č. 4288, vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy.

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

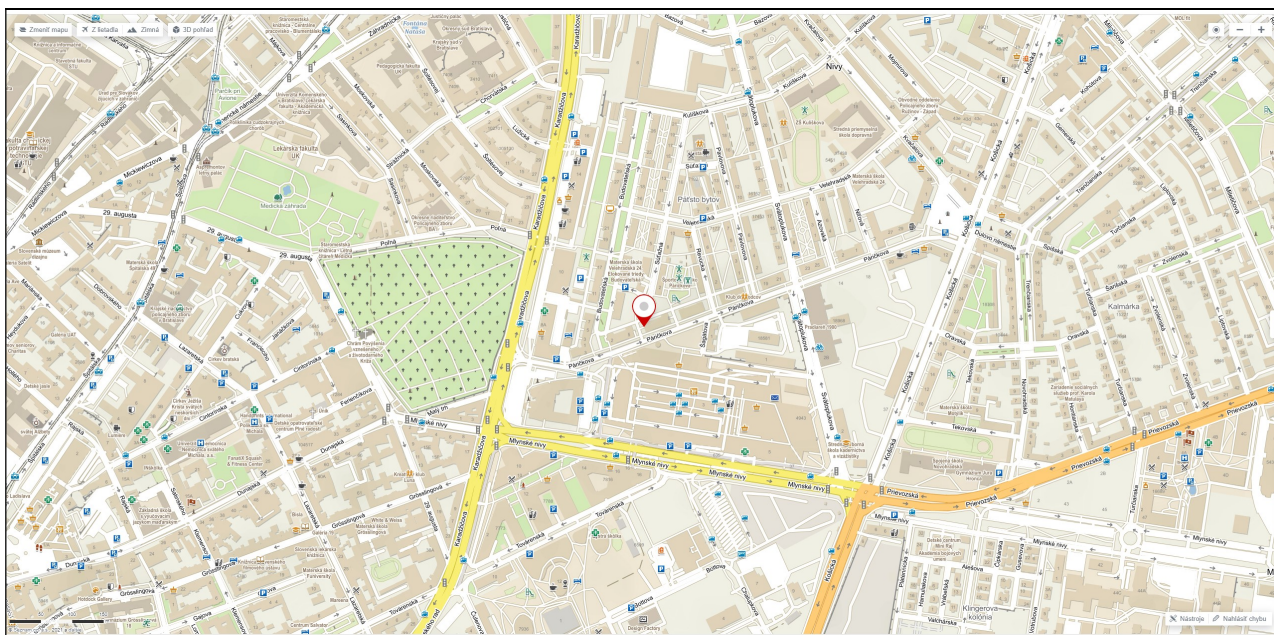
2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ulica Páričkova v Bratislave sa nachádza v staršej bytovej štvrti v území Nivy (lokalita 500bytov), má polohu na okraji mestskej časti Ružinov, ktorá priamo nadväzuje na územie centra mesta a MČ Staré Mesto a dopravného koridoru – Mlynské Nivy - 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 - centrum MHD a nová autobusová stanica. 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 prístupovej komunikácie staršieho sídliskového útvaru vyhládanej obytnej oblasti Nivy, v obytnom súbore 500 bytov z povojnových 50.-tych rokov 20. storočia. Charakteristické sú tehlové, trojposchodové stavby, ktoré vytvárajú v meste samostatnú kolóniu domov s uzavretým priestorom občianskeho vybavenia, parkom a základnými obchodmi.

Súčasťou obytného územia je oddychová zóna (park, upravené a revitalizované detské ihrisko) s množstvom zelene, lavičiek, športovísk. Parkovanie pre obyvateľov je sťažené, úzke ulice, parkovanie možné na parkovacej plochách pred domami, pozdĺž ulice a vnútroblokov, prevažne rezervované, platené.

Lokalita je obchodne zaujímavou dlhodobo, najmä pre jej hranicu so Starým mestom s plnohodnotným vybavením a tiež v súčasnosti s novou výstavbou nadštandardných budov s vybavením a autobusovou stanicou s medzinárodnou prepravou a obchodným domom v susedstve Páričkovej ul.

Vzhľadom k polohe lokality vo vzťahu k centru mesta, prístupnosti a dopravného spojenia je záujem o kúpu nehnuteľnosti najmä na bývanie všeobecne zvýšený. Zároveň je záujem o kúpu pozemkov na občiansku vybavenosť, kancelárske budovy s vysokým využívaním – v súčasnosti patrí lokalita Mlynské Nivy medzi najlukratívnejšie územia hl.m. SR.

V mieste 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 záujmová časť pozemku parc. č. 9881/3; k. ú. Nivy, nasledujúce funkčné využitie: viacpodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 101, stabilizované územie.

Viacpodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 101:

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská,

vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

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

Predmet:

Predaj časti pozemku registra „C“ KN, k. ú. Nivy parc. č. 9881/3 — ostatná plocha o výmere 9 m², zapísaného na LV č. 4288 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy.

Účel:

Žiadateľ **REEGAS s.r.o.**, žiada o predaj časti pozemku z dôvodu, že je plánovaná realizácia „Nadstavba a prístavba bytového domu, Páričková 7-9“, Bratislava. Súčasťou projektu je prístavba vertikálnych komunikačných jadier (výtahové šachty), ktoré sú navrhnuté na parc. č. 9881/3. K žiadosti bolo vydané záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti zo dňa 23.06.2021.

Záver:

Z hľadiska územného plánovania a rozvoja nemáme námietky k predaju záujmovej časti pozemku parc. č. 9881/3; „C“ KN, k. ú. Nivy.

V prípade zmeny projektu stavby, ktorým sa mení hmotovo priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia, je potrebné za účelom posúdenia súladu investičného zámeru s územným plánom, predložiť tento zámer na opätovné posúdenie.

V čase obhliadky sa na pozemku nachádza spevnená plocha – prístup k vchodu bytového domu Páričková 7 a 9 - nízke využitie. Na základe vydaného súhlasného záväzného stanoviska k projektovej dokumentácii a investičnému zámeru pre realizáciu „Nadstavby a prístavby bytového domu Páričková 7-9, Bratislava“ uvažujem vyššie využitie odčleneného pozemku ako je súčasť budovy na bytové účely. Iné ako určené využitie neuvažujem.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Prístup k predmetu ohodnotenia je z obecnej komunikácie – ulica Páričková alebo cez vnútroblok objektov z ul. Revúcka, Skladištná – pešia zóna, z pozemku vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava.

Ťarchu uvedenú na liste vlastníctva právo vedenia IS v prospech správcov sietí elektronickej komunikácie nie je možné identifikovať vo vzťahu odčleneným pozemkom. 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 54/2021 k.ú. Nivy

Ide o pozemok p.č. 9881/6 a 7 odčlenený od pôvodnej p.č. 9881/3, na ktorej je situovaná komunikácia popri obytných domoch, obsluhá pre obytné územie v lokalite 500 bytov s príľahlými plochami zelene, parkovej

a sídliskovej zelene. Pozemky sú v k.ú. Nivy, v zastavanom území obce, s funkčným využitím ako pozemok obytného územia v stabilizovanom území, kód využitia 101 – viacpodlažná zástavba obytného územia. Pozemok je rovinatý, s možnosťou napojenia na všetky IS v okolí, vrátane diaľkového vykurovania, vedenia elektronickej komunikácie.

Záujem o kúpu pozemku v lokalite Nivy, Ružinov je vysoký, v danom prípade možný len zo strany žiadateľa alebo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na Párickovej 7-9. 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 zdôvodnený 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, objektivačné faktory sú určené so zreteľom na analýzu polohy a vybavenia územia, ktorá je uvedená v popise všeobecnej hodnoty.

Podľa GP č. 54/2021

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
9881/6	ostatná plocha	5,00	1/1	5,00
9881/7	ostatná plocha	5,00	1/1	5,00
Spolu výmera				10,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami <i>Obytná zóna hl.m. SR Bratislavy, nad 100 tis. obyvateľov, lokalita vnútorného mesta.</i>	1,70
k_v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia <i>Nízke využitie - chodník, prístupová komunikácia pred bytovým domom.</i>	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou <i>Územie hl.m. SR, centrum dopravy na Mlynské Nivy-Karadžičova, nová autobusová stanica s medzinárodnou dopravou.</i>	1,10
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Určené využitie podľa UP - stabilizované obytné územie vnútorného mesta - kód 1012.</i>	1,30

k _i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
	<i>Plnohodnotné vybavenie sídliska v hl.m. SR.</i>	
k _z koeficient zvyšujúcich 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.)	1,50
	<i>Určené využitie je vyššie ako je súčasné.</i>	
k _R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,80
	<i>Veľkosť pozemku možná len na prístavbu určenú ako komunikačný koridor. Samostatná výstavba nie je možná</i>	

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,70 * 0,90 * 1,10 * 1,30 * 1,50 * 1,50 * 0,80$	3,9382
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{H MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,9382$	261,46 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 9881/6	$5,00 \text{ m}^2 * 261,46 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 307,30
parcela č. 9881/7	$5,00 \text{ m}^2 * 261,46 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 307,30
Spolu		2 614,60

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázka zadávateľa:

Úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a predmetom skúmania bol: **novovytvorený pozemok na ul. Páričkova v Bratislave: p.č. 9881/6 v k.ú. Nivy, ostatná plocha o výmere 5m² a p.č. 9881/7 v k.ú. Nivy, ostatná plocha o výmere 5m², podľa GP č. 54/2021 z pozemku C KN p.č. 9881/3, ktorý je zapísaný na LV č. 4288, v prospech vlastníctva 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 na ul. Páričkova v Bratislave: p.č. 9881/6 v k.ú. Nivy, ostatná plocha o výmere 5m² a p.č. 9881/7 v k.ú. Nivy, ostatná plocha o výmere 5m², podľa GP č. 54/2021 z pozemku C KN p.č. 9881/3, ktorý je zapísaný na LV č. 4288, v prospech vlastníctva hl.m. SR Bratislavy**, bola ako najvhodnejšia zvolená metóda polohovej diferenciácie.

Metódu polohovej diferenciácie 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. 54/2021 - parc. č. 9881/6 (5 m ²)	1 307,30
Podľa GP č. 54/2021 - parc. č. 9881/7 (5 m ²)	1 307,30
Všeobecná hodnota celkom	2 614,60
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	2 610,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvetisícšesťstodesať Eur	

V Bratislave dňa 27.12.2021

Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD.

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. OTS 2104587 SNM/21/105/BD zo dňa 30.11.2021 – elektronicky – 1xA4
- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 16.12.2021, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter – 1xA4.
- List vlastníctva č. 4288 – čiastočný výpis zo dňa 16.12.2021, vytvorený cez www.zbgis.sk, informatívny – pôvodný pozemok p.č. 9881/3 – výber – 3xA4
- Geometrický plán č. 54/2021 na oddelenie pozemkov p.č. 9881/3 a 9881/6,7 zo dňa 27.9.2021, vypracoval Ing. Bohdan Šály, Velehradská 34, Bratislava 821 08, IČO 40483011, s overením v katastrálnom konaní dňa 13.10.2021 pod č. G1-1988/2021, Ing. Marián Druska – 3xA4.
- Územnoplánovacia informácia č.j. MAGS OMV 57293/21, zo dňa 7.9.2021- 2xA4

Spolu:

10xA4