

Znalec: Ing. Monika Nitková, Čsl. parašutistov 25, 831 03 Bratislava
č. tel.: 0907 / 60 71 53
Znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností
evidenčné číslo 915 013

Zadávatel': Magistrát hl. mesta SR Bratislavy
Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): objednávka č. OTS1501333 SNM/15/16/SBa zo dňa 18.06.2015

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 29 / 2015

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pozemkov parc. č. 2776/4 a parc. č. 2779/1 v Bratislave mestská časť Devínska Nová Ves k.ú. Devínska Nová Ves, pre účel uzatvorenia kúpno - predajnej zmluvy.

Počet listov (z toho príloh): 31 (21)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2 x tlač 1 x CD nosič

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Účel znaleckého posudku:

Uzavretie kúpno - predajnej zmluvy

1.2 Dátum vyžiadania posudku: 17.06.2015

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 22.06.2015

1.4 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.4.1 Dodané objednávateľom :

Geometrický plán č. 180/2015 zo dňa 6.2.2015

Územno plánovacia informácia č. MAGS ORM 42725/15-144514 zo dňa 22.5.2015

Stanovisko technickej infraštruktúry zo dňa 24.4.2015

1.4.2 Obstarané znalcom :

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4172, zo dňa 17.06.2015

Informatívna kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 20.06.2015

Mapa

Fotodokumentácia

1.5 Osobitné požiadavky objednávateľa: neboli vznesené.

1.6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.

1.7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy.

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

1.8. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Uzavretie kúpno - predajnej zmluvy

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Použité rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 2. štvrťrok 2015, podľa Ústavu súdneho znelectva v Bratislave (www.usz.sk)

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnutel'nosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 4172 v k.ú. Bratislava Devínska Nová Ves.

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

List vlastníctva č. 4172:

A. Majetková podstata:

Parceky registra „E,, evidované na mape určeného operátu

Parc.č. 2779/1

Výmera 1565 m²

druh: Ostatné plochy

Umiestnenie pozemku:

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B: Vlastníci a iné oprávnené osoby:

1 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, primaciálne námestie 1

Spoluvlastnícky podiel 1 / 1

titul nadobudnutia: vid'. príloha č.1 (LVč. 4172)

Časť C: Ťarchy

Vecné bremená: vid'. príloha č.1 (LVč. 4172)

Charakter vecného bremena podľa stanoviska technickej infraštruktúry:

Zásobovanie elektrickou energiou: Okrajom územia prechádza trasa 2x110kV nadzemného vedenia (ochranné pásmo)

GEOMETRICKÝ PLÁN č. 180/2015 zo dňa 6.2.2015

Stav právny je totožný s registrom C KN

Doterajší stav:

parc.č. 2776/2

druh: zastavané plochy a nádvoría

výmera: 1090m²

Nový stav:

parc.č. 2776/2

druh: zastavané plochy a nádvoría

výmera: 0888 m²

parc.č. 2776/4

druh: zastavané plochy a dvoria

výmera: 202 m²

Predmetom ohodnotenia je parc.č. 2776/4 podľa GP č. 180/2015
parc.č. 2779/1 podľa LV č. 4172

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 21.5.2015

Fotodokumentácia tvorí prílohu znaleckého posudku.

d) Technická dokumentácia:

Zadávatel'om poskytnutá dokumentácia bola porovnaná so skutočným stavom, prílohu znaleckého posudku tvorí fotodokumentácia okolia pozemkov

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom.

Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra sa nevyskytujú

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Pozemky:

- parc. KN č. 2776/4, parc. KN č. 2779/1

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Stavby: nevyskytujú sa

Pozemky: nevyskytujú sa

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

Predmetné ohodnocované pozemky sa nachádzajú v území intravilánu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava, mestská časť Devínska Nová Ves, k.ú. Devínska Nová Ves. Podľa Územno- plánovacej informácie zo dňa 22.5.2015, Územného plánu mesta Bratislava z roku 2007 sú predmetné pozemky začlenené do priemyselnej zóny mesta Bratislava, územie slúžiace pre umiestňovanie areálov a stavieb priemyselnej výroby s prípadným rizikom rušivého vplyvu na okolie, vrátane dopravného a technického vybavenia a plôch líniovej a plošnej zelene.

Na predmetných pozemkoch sa nachádza z časti asfaltová cestná komunikácia ul. Opletalova a oplotený areál s menšou hospodárskou prevádzkou. Lokalita oblasti pozemkov sa nachádza na severozápadnom okraji hl. mesta Bratislava, mestskej časti Devínska Nová Ves, ktorá je od centra mesta vzdialená 20 km. Cesta autom do centra mesta trvá do 20 min. V okolí pozemkov sa nachádzajú všetky inžinierske siete ako vodovodná, plynová, elektrická a kanalizačná prípojka.

b) Analýza využitia nehnuteľností

Spôsoby využitia funkčných plôch sú prevládajúce stavby v okolí, ako areály a stavby veľkých a stredných priemyselných podnikov vrátane prislúchajúcich skladov a skladových plôch pre výrobu, priemyselné a technologické parky. Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako rozvojové územie. Časť parcely je súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou

Časťou pozemku parc.č. 2779/1 prechádza trasa s ochranným a bezpečnostným pásmom VVN, podľa stanoviska technickej infraštruktúry a LV č. 4172.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Predmetom stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. príloha č.3 sú parcely s parc.č. 2776/4, 2779/1.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti pozemkov je počítaná metódou polohovej diferenciácie podľa postupov metodiky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, 2. vydanie z roku 2001 a podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z.

VŠH 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 i predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou i predpokladom že cena nieje ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Všeobecná hodnota pozemkov je stanovená metódou polohovej diferenciácie podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z.:

$$VŠH_{\text{poz}} = M * VŠH_{\text{mj}}$$

M - výmera pozemku (m²) podľa vlastníckeho dokladu (prip. geometrického plánu)

VŠH_{mj} - jednotková všeobecná hodnota pozemku (euro/m²)

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$VŠH_{\text{mj}} = V_{\text{Hmj}} * k_{\text{pd}}$$

V_{Hmj} - východisková hodnota pozemku (podľa tabuľky klasifikácie obce)

k_{pd} - koeficient polohovej diferenciácie

$$k_{\text{pd}} = k_{\text{s}} * k_{\text{v}} * k_{\text{d}} * k_{\text{p}} * k_{\text{i}} * k_{\text{z}}$$

k_s - koeficient všeobecnej situácie

k_v - koeficient intenzity využitia

k_d - koeficient dopravnej situácie

k_p - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy

k_i - koeficient druhu pozemku

k_z - koeficient zvyšujúcich alebo redukujúcich faktorov

Podľa terajšej trhovej situácie, polohy nehnuteľnosti a sídelného útvaru sa jednotková cena pozemkov v lokalite Bratislava IV m.č. Devínska Nová Ves pohybuje v rozmedzí 60 - 120 euro / 1 m² v závislosti od rozlohy a využitia pozemku. Nakoľko ponúkané ceny nehnuteľností podľa realitných kancelárií v sebe zahŕňajú aj provízie, ako aj reálne ceny podľa predajných zmlúv predaja nehnuteľností sú uvažované v priemere o 10-20% nižšie ako sú uvádzané ponukové ceny realitných kancelárií.

V prílohe znaleckého posudku uvádzam ponuky realitných kancelárií pre predaj pozemkov s priemyselným využitím vo viacerých mestských častiach hl. mesta Bratislava.

1. Devínska Nová Ves - ul. Opletalova	7965 m ²	947 835 euro	119 euro/1m ²
2. Devínska Nová Ves - ul. Opletalova	5600 m ²	532 000 euro	95 euro/1m ²
3. Bratislava III - ul. Stará Vajnorská	24802 m ²	4 960 400 euro	200 euro/1m ²
4. Bratislava II - m.č. Vrakúňa	18200 m ²		65 euro/1m ²
5. Bratislava IV - m.č. Dúbravka	2610 m ²	182 700 euro	70 euro/1m ²
6. Bratislava II - ul. Majerská	5792 m ²		122 euro/1m ²
7. Bratislava IV - m.č. Dúbravka Polianky	248 m ²	174 090 euro	70 euro/1m ²

Priemerná jednotková cena pozemkov pre priemyselné využitie podľa ponúk realitných kancelárií v hlavnom meste SR Bratislava je : 119+95+200+65+70+122+70 = 741/7 = 105,85 euro/1m²

Predpokladaná reálna jednotková predajná cena pozemkov podľa ponúk realitných kancelárií ku dňu 22.6.2015 je: 105,85*0,8 = 84,68 euro/1m²

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU**2.1.1.1.1 Pozemky parc.č. 2776/4****POPIS**

Pozemok s parc.č. 2776/4 - druh zastavané plochy a nádvoria je o výmere 202 m², vyznačený na Geometrickom pláne č. 180/2015 zo dňa 6.2.2015. Na pozemku sa nachádza asfaltová cestná komunikácia ul. Opletalova. Pozemok sa nachádza v priemyselnej zóne mesta Bratislava m.č. Devínska Nová Ves.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2776/4	zastavaná plocha a nádvorie	202	202,00	1/1	202,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,10
k _v koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
k _p koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	4. priemyselná poloha	0,90
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,25
k _z koeficient povyšujúcich faktorov	2. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,20
k _R koeficient redukujúcich faktorov	3. spád emisií a vplyv zápachu z priemyselnej výroby, uskladnenia surovín, odpadov, z výroby potravín, z poľnohospodárskej výroby a pod.	0,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 1,10 * 1,00 * 0,90 * 0,90 * 1,25 * 1,20 * 0,90	1,2029
Jednotková hodnota pozemku	VŠH _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 66,39 €/m ² * 1,2029	79,86 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	VŠH _{POZ} = M * VŠH _{MJ} = 202,00 m ² * 79,86 €/m ²	16 131,72 €

2.1.1.1.2 Pozemok parc.č. 2779/1**POPIS**

Pozemok s parc.č. 2779/1 - druh ostatné plochy je o výmere 1565 m², zapísaný v KN pod registrom E, vyznačený na informatívnej katastrálnej mape zo dňa 20.6.2015.

Predmetný pozemok obsahuje ochranné pásmo, podľa stanoviska technickej infraštruktúry, na účely zásobovania elektrickou energiou. Okrajom územia prechádza trasa 2x110kV nadzemného vedenia, ktoré má svoje ochranné pásmo (15m od krajného vodiča na obe strany.) Vedenie je súčasťou distribučnej VVN sústavy mesta a predstavuje v území limitujúci prvok charakteru verejnospošenej stavby. Uvedenú skutočnosť treba rešpektovať, využiteľná je len zostávajúca časť pozemku.

Z tohto dôvodu bol použitý koeficient redukujúcich faktorov vo výške 0,82.

Koeficient zvyšujúcich faktorov bol použitý vo výške 1,2 z dôvodu vyššieho výhľadkového využitia, oblasť definovaná ako rozvojové územie, podľa Územno plánovacej informácie č.j. MAGS ORM 42725/15-144514 zo dňa 22.5.2015.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2779/1	ostatná plocha	1565	1565,00	1/1	1565,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,10
k_v koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	4. priemyselná poloha	0,90
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,25
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	2. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,20
k_R koeficient redukujúcich faktorov	3. spád emisií a vplyv zápachu z priemyselnej výroby, uskladnenia surovín, odpadov, z výroby potravín, z poľnohospodárskej výroby a pod.	0,82

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,10 * 1,00 * 0,90 * 0,90 * 1,25 * 1,20 * 0,82$	1,0959
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,0959$	72,76 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1 565,00 \text{ m}^2 * 72,76 \text{ €/m}^2$	113 869,40 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :**Stavby:****Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

130 001,12 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemky parc.č. 2776/4 - parc. č. 2776/4 (202 m ²)	16 131,72
Pozemok parc.č. 2779/1 - parc. č. 2779/1 (1 565 m ²)	113 869,40
Spolu VŠH	130 001,12
Zaokrúhlená VŠH spolu	130 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **130 000,00 €**Slovom: **Jedenstotridsaťtisíc Eur**

V Bratislave dňa 20.6.2015

Ing. Monika Nitková

IV. PRÍLOHY

Príloha č.1	Objednávka zo dňa 18.6.2015 (1xA4)
Príloha č.2	LV č. 4172 (3xA4)
Príloha č.3	Katastrálna mapa zo dňa 20.06.2015 (1xA4)
Príloha č.4	Geometrický plán GP č.180/2015 zo dňa 6.2.2015 (2xA4)
Príloha č.5	Územno plánovacia informácia č.j. MAGS ORM 42725/15-144514 zo dňa 22.05.2015 (3xA4)
Príloha č.6	Stanovisko technickej infraštruktúry (2xA4)
Príloha č.7	Mapa
Príloha č.8	Ponuky realitných kancelárií (7xA4)
Príloha č.9	Fotodokumentácia (1xA4)

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 915013 zo dňa 27.08.2013 pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 10 02 Odhad hodnoty nehnuteľností.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 29/2015

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 30/2015.

Ing. Monika Nitková