

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': Hl. mesto SR Bratislava
Primaciálne nám. č.1
814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): Objednávka č.OTS1502090 SNM/15/63/AL - písomná

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 48 / 2015

Vo veci:

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov registra „C,, v k.ú. Devínska Nová ves, parc. č. 1187/2 zastavané plochy a nádvoría o výmere 92 m² a parc. č. 1201/96 ostatné plochy o výmere 23 m² za účelom predaja podľa § 9 a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Z.z. o majetku obcí.

Počet listov (z toho príloh):

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 x tlač, 1 x CD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Účel znaleckého posudku:

Kúpno predajná zmluva

1.2 Dátum vyžiadania posudku: 7.10.2015 (elektronickou poštou - písomná objednávka)

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 15.10.2015

1.4 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.4.1 Dodané objednávateľom :

Objednávka č.OTS1502090 SNM/15/63/AL

Územno plánovacia informácia MAG 275383/2015

Snímka z katastrálnej mapy

Širšia situácia a označenie predmetu ohodnotenia

1.4.2 Obstarané znalcom :

Výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 15.10.2015

Informatívna kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 15.10.2015

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:

Kúpnopredajná zmluva

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.

Použitie rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použitie 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 ŠU 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

Príloha č.2 znaleckého posudku obsahuje výpisy parciel z katastra nehnuteľností nasledovne:

Parcela registra „C,, evidovaná na katastrálnej mape

parc.č.: 1201/96

výmera: 23 m²

druh: Ostatné plochy

LV č. 4172

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

Spoluvlastnícky podiel 1 / 1

parc.č.: 1187/2

výmera: 92 m²

druh: Zastavané plochy a nádvoría

LV č. 4172

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

Spoluvlastnícky podiel 1 / 1

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 14.10.2015

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 14.10.2015

d) Technická dokumentácia:

Zadávatel'om poskytnutá technická dokumentácia bola porovnaná so skutočným stavom.

Rozdiely sa nevyskytujú

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. 1187/2, parc. KN č. 1201/96

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

Stavby: nevyskytujú sa

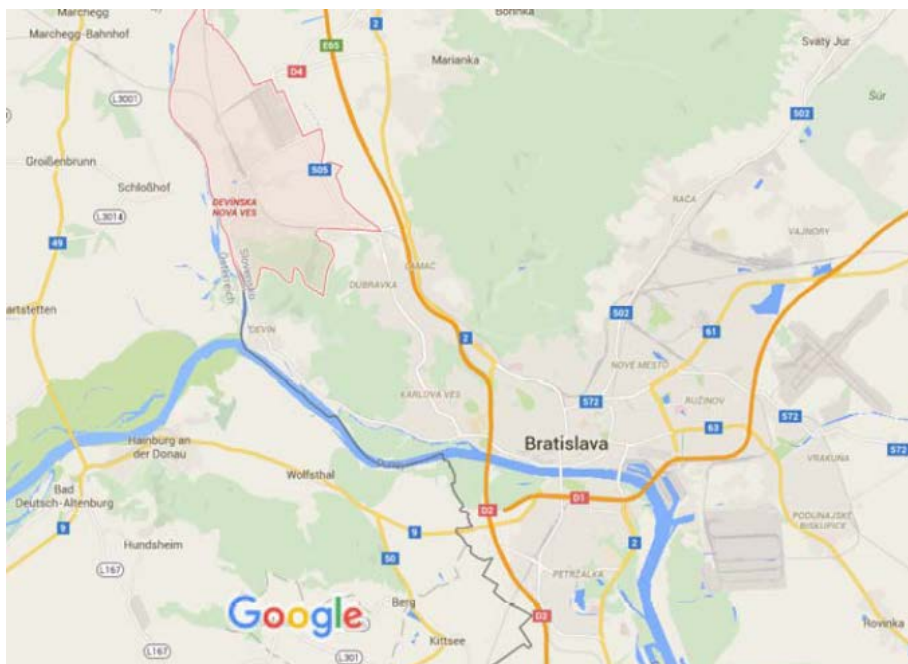
Pozemky: nevyskytujú sa

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetné ohodnocované pozemky s parc. č. 1187/2 a parc. č. 1201/96 sa nachádzajú v intraviláne hl. mesta Bratislava, v mestskej časti Devínska Nová Ves, bližšia lokalizácia Mlynská ulica č. 3. Pozemky sa nachádzajú pri objekte rodinného domu s poradovým číslom 3, vedľa pozemku s parc. č. 1187/4, ktorý slúži ako dvor rodinného domu.

Mestská časť Devínska Nová Ves sa nachádza na severozápadnom okraji mesta Bratislava smer okresné mesto Malacky. Vzdialenosť do centra mesta Bratislava je autom do 20 minút, alebo prímestskou autobusovou a železničnou dopravou do 30 minút.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Funkčné využitie územia: malopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102

Podmienky funkčného využitia plôch: územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4. nadzemného podlažia 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.

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

Riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti sa nevyskytujú.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Pozemky s parc. č. 1187/2, parc.č. 1201/96 v meste Bratislava, k.ú. Devínska Nová Ves

POPIS

Predmetné ohodnocované pozemky s parc. č. 1187/2 a parc. č. 1201/96 sa nachádzajú v intraviláne hl. mesta Bratislava, v mestskej časti Devínska Nová Ves, bližšia lokalizácia Mlynská ulica č. 3. Pozemky sa nachádzajú pri objekte rodinného domu s poradovým číslom 3, vedľa pozemku s parc. č. 1187/4, ktorý slúži ako dvor rodinného domu.

Pozemky sú rovinné, možnosť napojenia inžinierskych sietí je bezproblémová smerom k cestným komunikáciám, ako aj prístup k pozemkom je možný priamo z cestnej komunikácie Mlynská ulica. Zastávka MHD je v tesnej blízkosti na vedľajšej ulici Istrijská.

Podľa Územnoplánovacej informácie MAG 275383/2015 stanovuje územný plán hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov pre územie, ktorého súčasťou sú predmetné ohodnocované pozemky nasledovne:

Funkčné využitie územia: malopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102

Podmienky funkčného využitia plôch: územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4. nadzemného podlažia 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 požiaru ochranu a civilnú obranu.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti pozemkov je počítaná metódou polohovej diferenciacie 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 neprimeranou pohnútkou.

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

M - výmera pozemku (m²) podľa vlastnickeho dokladu (príp. geometrického plánu)

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$VŠH_{\text{mj}} = V_{\text{Hmj}} * \text{kpd}$$

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

kpd - koeficient polohovej diferenciacie

$$\text{kpd} = \text{ks} * \text{kv} * \text{kd} * \text{kp} * \text{ki} * \text{kz}$$

ks - koeficient všeobecnej situácie

kv - koeficient intenzity využitia

kd - koeficient dopravnej situácie

kp - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy

ki - koeficient druhu pozemku

kz - koeficient zvyšujúcich alebo redukujúcich faktorov

Keďže predmetné ohodnocované pozemky sú tvaru a výmery, ktorá poskytuje len ich obmedzené využitie, reálne sú nevyužiteľné ako samostatné stavebné pozemky a ani ako jeden väčší celok, bol použitý koeficient redukujúcich faktorov vo výške 0,7.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1187/2	zastavaná plocha a nádvorie	92	92,00	1/1	92,00
1201/96	ostatná plocha	23	23,00	1/1	23,00
Spolu výmera					115,00

Obec:
Východisková hodnota:

Bratislava
 $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, 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	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	2. pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,00
k_R koeficient redukujuúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 0,85 * 1,20 * 1,20 * 1,00 * 0,70$	1,1138
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,1138$	73,95 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 115,00 \text{ m}^2 * 73,95 \text{ €/m}^2$	8 504,25 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 1187/2	6 803,40
parcela č. 1201/96	1 700,85
Spolu	8 504,25

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

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

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

8 504,25 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemky s parc. č. 1187/2, parc.č. 1201/96 v meste Bratislava, k.ú. Devínska Nová Ves - parc. č. 1187/2 (92 m ²)	6 803,40
Pozemky s parc. č. 1187/2, parc.č. 1201/96 v meste Bratislava, k.ú. Devínska Nová Ves - parc. č. 1201/96 (23 m ²)	1 700,85
Spolu VŠH	8 504,25
Zaokrúhlená VŠH spolu	8 500,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **8 500,00 €**Slovom: **Osemtisícpäťsto Eur**

V Bratislave dňa 16.10.2015

Ing. Monika Nitková

IV. PRÍLOHY

Príloha č.1	Objednávka č. OTS1502090
Príloha č.2	Výpis z katastra nehnuteľností
Príloha č.3	Informatívna kópia z mapy
Príloha č.4	Územno plánovacia informácia
Príloha č.5	Bližšia lokalizácia pozemkov
Príloha č.6	Fotodokumentácia

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 48/2015

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 49/2015.

Ing. Monika Nitková