

Znalecká organizácia s.r.o., Javorová 753/2, 947 01 Hurbanovo

- pre základný odbor: **Stavebníctvo**
- pre odvetvie: **Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností**

Žiadateľ (objednávateľ):

SLOVHOLDING, a. s.

Kpt. Nálepku 4

937 01 Želiezovce

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 6.10.2016

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 12

Predmet znaleckého posudku:

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov parc. č. 3253/75, 3253/130, 3253/132, 3253/133, katastrálne územie Záhorská Bystrica, obec BA – m. č. Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV, ako podklad pre prevod vlastníctva

Počet strán (z toho prílohy): 22 (15)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4

nalecký posudok je členený do nasledovných celkov – osnova posudku:

ÚVOD	3
1) Úloha znalca	3
2) Účel posudku	3
3) Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný	3
4) Podklady na vypracovanie posudku	3
. POSUDOK	4
I. ZÁVER	5
II. PRÍLOHY	6
. ZNALECKÁ DOLOŽKA	22

I. ÚVOD

1) Úloha znalca

Na základe objednávky sme boli ustanovení ako znalecká organizácia z odboru Stavebníctvo, odvetvie: Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, vo veci **stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov parc. č. 3253/75, 3253/130, 3253/132, 3253/133, katastrálne územie Záhorská Bystrica, obec BA – m. č. Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV, ako podklad pre prevod vlastníctva.**

2) Účel posudku

Posudok sme vypracovávali ako podklad pre prevod vlastníctva.

3) Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný

Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 10.8.2016

4) Podklady na vypracovanie posudku

- Objednávka č. 186/2016 (obj. č. 9/2016) zo dňa 07.10.2016
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4526, zo dňa 6.10.2016, katastrálne územie Záhorská Bystrica, obec BA-m. č. Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV.
- Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 6.10, katastrálne územie Záhorská Bystrica, obec BA – m. č. Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV.
- Letecká snímka

II.POSUDOK

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov parc. č. 3253/75, 3253/130, 3253/132, 3253/133, katastrálne územie Záhorská Bystrica, obec BA – m. č. Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV, ako podklad pre prevod vlastníctva

Všeobecná hodnota pozemkov parc. č. 3253/75, 3253/130, 3253/132, 3253/133, katastrálne územie Záhorská Bystrica, obec BA – m. č. Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV, ako podklad pre prevod vlastníctva bola stanovená nasledovne:

- Bratislava VI, Záhorská Bystrica – parc. č. 3253/75 (1 444 m²) 258 302,72 €
- Bratislava VI, Záhorská Bystrica – parc. č. 3253/130 (120 m²) 21 465,60 €
- Bratislava VI, Záhorská Bystrica – parc. č. 3253/132 (53 m²) 9 480,64 €
- Bratislava VI, Záhorská Bystrica – parc. č. 3253/133 (19 676,80 m²) 19 676,80 €

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu zaokrúhlene 309 000,00 €.

Osoba zodpovedná a poverená pre zastupovanie v odbore stavebníctva, v odvetví pozemné stavby a odhad nehnuteľností je znalec Ing. Oto Pisoň, evidenčné číslo znalca 912 745.

III.ZÁVER

Všeobecná hodnota pozemkov parc. č. 3253/75, 3253/130, 3253/132, 3253/133, katastrálne územie Záhorská Bystrica, obec BA – m. č. Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV, ako podklad pre prevod vlastníctva bola stanovená zaokrúhlene vo výške 309 000,00 € (slovom tristodevät'tisíc Eur).

V Hurbanove, dňa 7.10.2016



Odtlačok znaleckej pečiatky

Ing. Gabriela Šuláková

Štatutárny zástupca

IV.PRÍLOHY

1. Znalecký posudok č. 186/2016

Meno, adresa znalca:

Ing. Oto Pisoň, Vozová 6/10, 945 01 Komárno

tel: 0905 702 894

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo: 186/2016

Zadávatel: Znalecká organizácia, s.r.o., Javorová 753/2, 947 01 Hurbanovo

Číslo objednávky: 186/2016 (obj.č.9/2016) zo dňa 07.10.2016.

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov parc.č.3253/75, 3253/130, 3253/132, 3253/133, katastrálne územie Záhorská Bystrica, obec BA-m.č.Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV, ako podklad pe prevod vlastníctva.

Počet strán (z toho príloh): 15 (8)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov parc.č.3253/75, 3253/130, 3253/132, 3253/133, katastrálne územie Záhorská Bystrica, obec BA-m.č.Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV.

2. Účel znaleckého posudku: Podklad pre prevod vlastníctva.

3. Dátum vyžiadania posudku: 28.07.2016

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 10.08.2016

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1 Dodané objednávateľom :

Objednávka č.186/2016 (obj.č.9/2016) zo dňa 07.10.2016.

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4526, zo dňa 06.10, katastrálne územie Záhorská Bystrica, obec BA-m.č.Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV.

Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 06.10, katastrálne územie Záhorská Bystrica, obec BA-m.č.Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV.

Letecká snímka

5.2 Obstarané znalcom :

Obhliadka skutkového stavu.

Fotodokumentácia

6 Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli vznesené.

7.Použité predpisy :

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- 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 znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- STN 73 40 55 - Výpočet obstarávaného priestoru pozemných stavebných objektov
- 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
- Indexy cien stavebných prác, ŠÚ SR
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Zborník prednášok zo seminára k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení vyhlášok MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č. 47/2009 Z.z. a č. 254/2010 Z.z.
- Ilavský, Nič, Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, MI Press Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Identifikácia použitej metodiky:

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Ohodnotenie je v súlade s jej prílohou č.3. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v " Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

1. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4526, zo dňa 06.10, katastrálne územie Záhorská Bystrica, obec BA-m.č.Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV.

A. Majetková podstata:

Pozemky:

parc.č.3253/75 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1444 m²

parc.č.3253/130 zastavané plochy a nádvoria o výmere 120 m²

parc.č.3253/132 zastavané plochy a nádvoria o výmere 53 m²

parc.č.3253/133 zastavané plochy a nádvoria o výmere 110 m²

B.Vlastníci:

v podiele 1/1 Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, Bratislava, PSČ 820 05, SR

IČO:

Titul nadobudnutia

Zapísaný na LV č.4526 zo dňa 06.10.2016, ktorý je súčasťou prílohovej časti.

C. Tarchy:

Bez zápisu.

D.Iné údaje:

Zapísaný na LV č.4526 zo dňa 06.10.2016, ktorý je súčasťou prílohovej časti.

c) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutkovým stavom : Poskytnutá dokumentácia bola porovnaná so skutkovým stavom. Neboli zistené rozdiely. Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom. Parcely č.3253/75, 3253/130, 3253/132, 3253/133 sú zakreslené v katastrálnej mape v zmysle skutkového stavu ovevreného obhliadkou a zapísané na LV č.4526 zo dňa 06.10.2016, ktorý je súčasťou prílohovej časti.

d) Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 03.10.2016.

e) Dátum rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu ohodnocovaných nehnuteľností:
03.10.2016

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré sú v súlade s vlastníckymi dokladmi:

parc.č.3253/75 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1444 m²

parc.č.3253/130 zastavané plochy a nádvoria o výmere 120 m²

parc.č.3253/132 zastavané plochy a nádvoria o výmere 53 m²

parc.č.3253/133 zastavané plochy a nádvoria o výmere 110 m²

g) Vymenovanie jednotlivých oceňovaných stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:
Neboli zistené.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.0.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.0.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

a) Analýza polohy nehnuteľností: Nehnuteľnosti sa nachádzajú v Hlavnom meste SR Bratislava v mestskej časti Záhorská Bystrica, katastrálne územie Záhorská Bystrica. Lokalita je považovaná za obytnú zónu so zástavbou prevažne vilových rodinných domov, v blízkosti je areál bývalého energetického učilišťa. Prístup je po spevnenej komunikácii, ktorá je v súkromnom vlastníctve majiteľov okolitých nehnuteľností avšak na parcele vo vlastníctve BSK. V blízkosti sú všetky inžinierske siete (kanalizácia, vodovod, plynovod, elektrická inštalácia). Vzdialenosť od centra mesta Bratislava je cca 10,00, od centra mestskej časti cca 2,00 km. Mesto má cca 480000 obyvateľov, komplexnú sieť obchodov a služieb, nachádzajú sa tu ministerstvá, krajský a mestské úrady, kultúrne zariadenia, športové areály, pošty, materské, základné stredné a vysoké školy, vybudovaný je verejný vodovod, plynovod, kanalizácia, elektrický rozvod a telekomunikačná, káblová a teplotonosná sieť. Pracovné možnosti v meste sú výborné, nezamestnanosť je okolo 5%. Realitný trh je v oceňovanej časti mesta je dobrý. Miesto nie je zaťažené negatívnymi vplyvmi, prostredie je kludné, vhodné na bývanie. .

b) Analýza využitia nehnuteľností: Pozemky sú pôvodne svahovité, zarastené náletovou drevinou. Na ich využitie bolo potrebné realizovať svahové úpravy spojené s odstránením náletových drevín. Na parcele 3253/132 je postavené záhradné sedenie a jej úpravu do dnešnej podoby realizovali súkromní vlastníci okolitých nehnuteľností. Vedľa na parc.č.3253/129 je vybudované kvalitné destké ihrisko, ktoré vybudovali vlastníci aj prístupovej komunikácie. Ihrisko a cesta sú na pozemkoch BSK. V čase obhliadky boli nehnuteľnosti využívané vlastníckmi nadstavieb.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: Nie sú známe iné riziká spojené využívaním nehnuteľností.

d) Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie: Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN...) vzhľadom na veľkosť a charakter sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Bratislava IV, Záhorská Bystrica POPIS

Pozemky sa nachádzajú v Hlavnom meste SR Bratislava v mestskej časti Záhorská Bystrica, katastrálne územie Záhorská Bystrica. Lokalita je považovaná za obytnú zónu so zástavbou prevažne vilových rodinných domov, v blízkosti je areál bývalého energetického učilišťa. Prístup je po spevnenej komunikácii, ktorá je v súkromnom vlastníctve majiteľov okolitých nehnuteľností (rodinných domov) avšak na parcele vo vlastníctve BSK. V blízkosti sú všetky inžinierske siete (kanalizácia, vodovod, plynovod, elektrická inštalácia). Vzdialenosť od centra mesta Bratislava je cca 10,00, od centra mestskej časti cca 2,00 km. Pozemky sú svahovité, zarastené náletovou drevinou. Na ich využitie bolo potrebné realizovať svahové úpravy spojené s odstránením náletových drevín. Na parcele 3253/132 je postavené záhradné sedenie a jej úpravu do dnešnej podoby realizovali súkromní vlastníci okolitých nehnuteľností. Vedľa na parc.č.3253/129 je vybudované kvalitné destké ihrisko, ktoré vybudovali vlastníci aj prístupovej komunikácie. Ihrisko a cesta sú na pozemkoch BSK. V čase obhliadky boli nehnuteľnosti využívané vlastníckmi nadstavieb.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
3253/75	zastavané plochy a nádvoria	1444	1444,00	1/1	1444,00
3253/130	zastavané plochy a nádvoria	120	120,00	1/1	120,00
3253/132	zastavané plochy a nádvoria	53	53,00	1/1	53,00
3253/133	zastavané plochy a nádvoria	110	110,00	1/1	110,00

Spolu výmera 1 727,00

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 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	1,60
k_v koeficient intenzity využitia	4. nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením	1,10
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	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	6. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,05
k_R koeficient redukujúcich faktorov	8. svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy	0,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,10 * 0,90 * 1,20 * 1,50 * 1,05 * 0,90$	2,6944
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,6944$	178,88 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{POZ} = M * VSH_{MJ} = 1\,727,00 \text{ m}^2 * 178,88 \text{ €/m}^2$	308 925,76 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 3253/75	258 302,72
parcela č. 3253/130	21 465,60
parcela č. 3253/132	9 480,64
parcela č. 3253/133	19 676,80
Spolu	308 925,76

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 3253/75	8 084,15
parcela č. 3253/130	671,81
parcela č. 3253/132	296,72
parcela č. 3253/133	615,83
Spolu	9 668,51

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

308 925,76 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Bratislava VI, Záhorská Bystrica - parc. č. 3253/75 (1 444 m ²)	258 302,72
Bratislava VI, Záhorská Bystrica - parc. č. 3253/130 (120 m ²)	21 465,60
Bratislava VI, Záhorská Bystrica - parc. č. 3253/132 (53 m ²)	9 480,64
Bratislava VI, Záhorská Bystrica - parc. č. 3253/133 (110 m ²)	19 676,80
Spolu VŠH	308 925,76
Zaokrúhlená VŠH spolu	309 000,00
Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 309 000,00 €	
Slovom: Tristodevät tisíc Eur	



V Komárne 07.10

Ing. Oto Pison

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č.186/2016 (obj.č.9/2016) zo dňa 07.10.2016.

2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4526, zo dňa 06.10, katastrálne územie Záhorská Bystrica, obec BA-m.č.Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV.

3. Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 06.10, katastrálne územie Záhorská Bystrica, obec BA-m.č.Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV.

4. Letecká snímka

5. Fotodokumentácia

Pohľad z p.č.3253/130 na stavbu na p.č.3253/14: Parc.č.3253/131 –svahovitý terén:



Parc.č.3253/130- pohľad zhora k SOU:



Parc.č.3253/130 –úprava svahovitosti:



Prístupová komunikácia,
súkromné vlastníctvo na pozemku BSK:



Detské ihrisko na p.č.3253/129 (pozemok
vo vlastníctve BSK):



Svahovitý terén p.č.3253/131:



Záhradné sedenie na pozemku 3253/132 (pozemok vo vlastníctve BSK):

