

Znalec: Ústav stavebnej ekonomiky, s.r.o.

Miletičova 21

821 09 Bratislava

Riešiteľ: Ing. Juraj Nagy, PhD.

Konzultant: Ing. Stanislav Kalafut

Zadávateľ: VÚC - Bratislavský samosprávny kraj

Sabinovská 16

P.O. Box 106

820 05 Bratislava 25

IČO: 36063606

Číslo spisu (objednávky): Mailová objednávka z 22.8.2016 na základe Zmluvy o poskytovaní služieb č. Z201615014_Z zo dňa 17.6.2016

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 120 / 2016

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností – pozemok p.č. 5364/15, evidovaný na LV č. 1656, k.ú. Senec, Senecká ul., Senec, pre účel zmeny vlastníckeho práva k nehnuteľnosti.

V Bratislave 14.9.2016

Počet strán: 17 **z toho príloh:** 6

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie hodnoty nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností – pozemok p.č. 5364/15, evidovaný na LV č. 1656, k.ú. Senec, Senecká ul., Senec, pre účel zmeny vlastníckeho práva k nehnuteľnosti.

1.2 Dátum vyžiadania posudku: Mailovou objednávkou z 22.8.2016 na základe Zmluvy o poskytovaní služieb č. Z201615014_Z zo dňa 17.6.2016

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: ku dňu obhliadky 13.9.2016

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: ku dňu obhliadky 13.9.2016

1.5 Podklady na vypracovanie posudku:

1.5.1 Dodané zadávateľom:

P.č.	Doklad	originál/kópia
1	Mailová objednávka z 22.8.2016 na základe Zmluvy o poskytovaní služieb č. Z201615014_Z zo dňa 17.6.2016	originál
2	Vyjadrenie SEN37764/37757-2016/390 bT z 14.9.2016 vo veci: Vyjadrenie k funkčnému využitiu pozemku (územnoplánovacia informácia)	pdf

1.5.2 Získané znalcom:

- Výpis z listu vlastníctva č. 1656, k.ú. Senec, vytvorený cez katasterportál dňa 8.9.2016
- Kópia z katastrálnej mapy na p.č. 5364/15, k.ú. Senec, vytvorená cez katasterportál dňa 8.9.2016
- Fotodokumentácia z miestnej obhliadky z 13.9.2016
- Prehľad ponúk realitných kancelárií

1.6 Použitý právny predpis:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

1.7 Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

1. Vyhláška MS SR 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 zmien.
2. 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.
3. Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Marián Vyparina a kol., vydala

Žilinská univerzita v roku 2001.

4. Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
5. 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).
6. Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zák. č. 151/95 a neskorších zmien a doplnení.
7. Vyhláška štatistického úradu SR č. 323/2010 Zb. ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.
8. Ďungel K.: Kataster nehnuteľností, vydala STU v Bratislave, Stavebná Fakulta, ÚSZ v roku 2003.
9. Majdúch, D.: Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov, STU v Bratislave, Stavebná fakulta, ISBN 80-227-2433-5, v roku 2006
10. Ilavský, M., Nič, M., Majdúch, D.: Ohodnocovanie nehnuteľností, Mlpress – Miloslav Ilavský, ISBN:978-80-971021-0-4, v roku 2012

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nie sú žiadne.

1.9 Právny úkon, na ktorý samá znalecký posudok použiť:

Prevod vlastníckych práv k nehnuteľnosti.

II. POSUDOK

1. Všeobecné údaje:

a) Výber použitej metodiky:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť, ktorá nie je používaná na podnikanie.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb, ktorú vydala Žilinská univerzita v roku 2001. ISBN 80-7100-827-3 Tieto ukazovatele sa považujú za katalógy určené ministerstvom.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č. 1656

V zmysle LV č. 1656 zo dňa 8.9.2016, vytvorený cez katasterportál, sa jedná o nehnuteľnosť zapísanú v evidencii katastra nehnuteľností pre okres Senec, obec Senec, v katastrálnom území Senec, nasledovne:

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Druh chr. n	Umiest pozemku	Právny vzťah
5364/15	1378	Zastavané plochy a nádvoria	18		2	

Legenda:

Kód spôsobu využitia pozemku: 18 – Pozemok, na ktorom je dvor

Kód umiestnenia pozemku: 2 – Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

Por. Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) číslo a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

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

IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 1 / 1

Titul nadobudnutia

Delimitačný protokol o prechode majetku v zmysle zákona č.135/1961 Zb. a zákona č.446/2001 Z.z. Z-3170/05.

Rozhodnutie o určení súp.čís.-36-10127/2007.

Časť C: Ľarchy

Bez zápisu.

Iné údaje:

- 1 Zmena sídla.
- 1 G.pl.1767/06 zo dňa 22.12.2006.
- 1 Geometrický plán č. 1044/16 zo dňa 25.05.2016, ZPMZ č. 7717, R-978/16

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke, zameraní a fotodokumentácii predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka bola vykonaná dňa 13.9.2016. Zhotovená bola fotodokumentácia posudzovaného pozemku a jeho okolia. Znalec zároveň použil aj fotografie aplikácie Google street view a satelitné pohľady.

d) Porovnanie technickej dokumentácie stavieb a nehnuteľností so skutočným stavom:

Projektová dokumentácia nebola poskytnutá, ohodnocuje sa iba pozemok a preto nebola potrebná.

e) Porovnanie právnej dokumentácie stavieb a nehnuteľností so skutočným stavom:

Právnu dokumentáciu mal znalec k dispozícii v rozsahu: výpis z listu vlastníctva a kópia z katastrálnej mapy k predmetu ohodnotenia – kópie vytvorené cez katastrálny portál.

K nehnuteľnosti nie je zapísaná žiadna ľarcha. Nehnuteľnosť je vlastnícky vysporiadaná.

f) Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti:

- Pozemok p.č. 5364/15, k.ú. Senec, o výmere 1378 m², spoluvlastnícky podiel 1/1

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

- Nie sú žiadne.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetom ohodnotenia je pozemok, v zmysle listu vlastníctva situovaný v extraviláne, v okresnom meste Senec v Bratislavskom kraji. Nehnuteľnosť je situovaná v tesnej blízkosti zastavaného územia mesta, ležiaca popri hlavnej prístupovej komunikácii spájajúcej Senec s diaľničnou komunikáciou D1. Lokalita je vzdialená cca 1,5 km od centra Senca a cca 26km od centra hlavného mesta SR Bratislavy.

Objekt sa nachádza v zóne ohraničenej ulicami Senecká a Pezinská, čiastočne zastavanej objektmi priemyselného charakteru. Pozemok je zo severovýchodu ohraničený komunikáciou 503 na

ulici Senecká, tiahne sa až ku kruhovej križovatke, z juhu je od tejto križovatky smerom na západ ohraničený komunikáciou 1062 Spájajúcou Senec a Veľký Biel. Zo západu je pozemok ohraničený jestvujúcim priemyselným areálom. Lokalita je výborne dostupná tak zo Senca ako aj z diaľničnej komunikácie D1. Diaľničný napájač je vzdialený cca 2km. V lokalite v blízkosti diaľničného napájača Senec (smerom do Pezinku aj do Senca) sa v ostatnej dekáde masívne rozširujú logistické a priemyselné areály, najmä pre výbornú polohu vzhľadom na možnosti dopravného spojenia.

Obyvateľstvu sú v meste k dispozícii športoviská, úrady miestnej a okresnej úrovne, základné a stredné školy, banky a bankomaty, kompletná sieť obchodov a služieb, stravovacie, kaviarenské a ubytovacie zariadenia, oddychovo rekreačné aktivity a sieť ďalších služieb obyvateľstvu. V meste je prístupná medzimestská autobusová a vlaková doprava. Hustota obyvateľstva v danom mieste je priemerná. Reliéf pozemku je rovinatý, zasadený v rovinatom teréne.

Širšie okolie je tvorené obytným územím mesta Senec, priemyselnými a logistickými plochami, ale aj poľnohospodárskou pôdou a vinicami.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

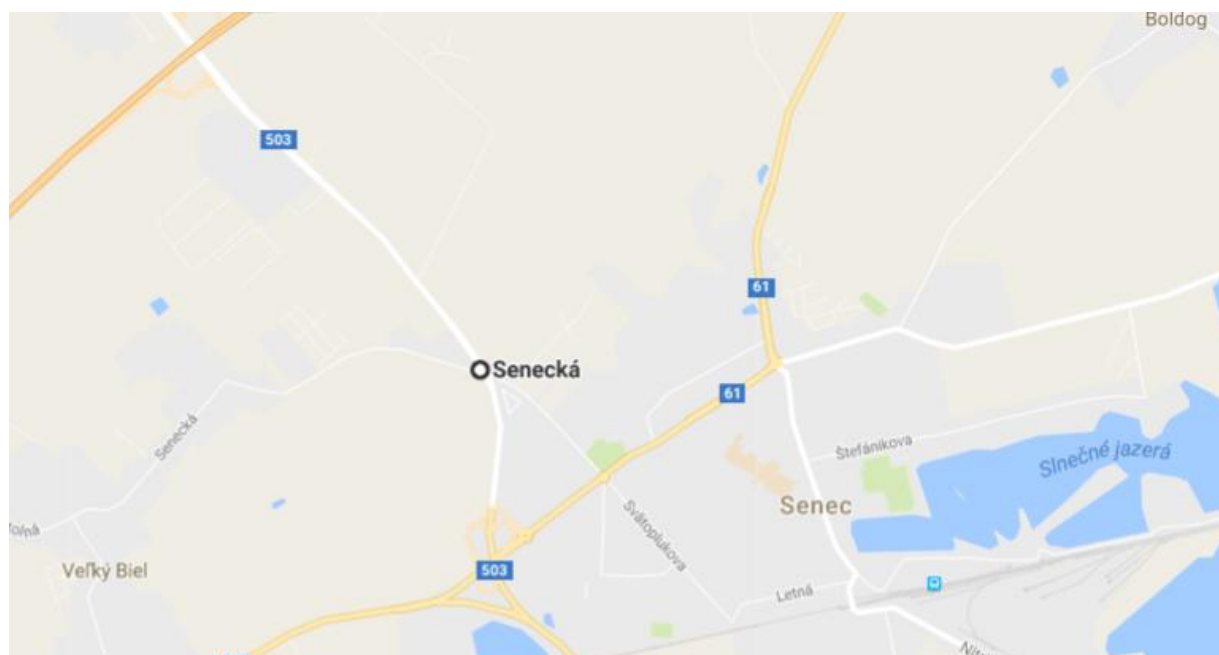
Pozemok je v čase obhliadky bez využitia a bez zastavania. Časť pozemku je porastená drevinami a časť je bez porastov. Pozemok je bez oplotenia, z komunikácie je voľne prístupný.

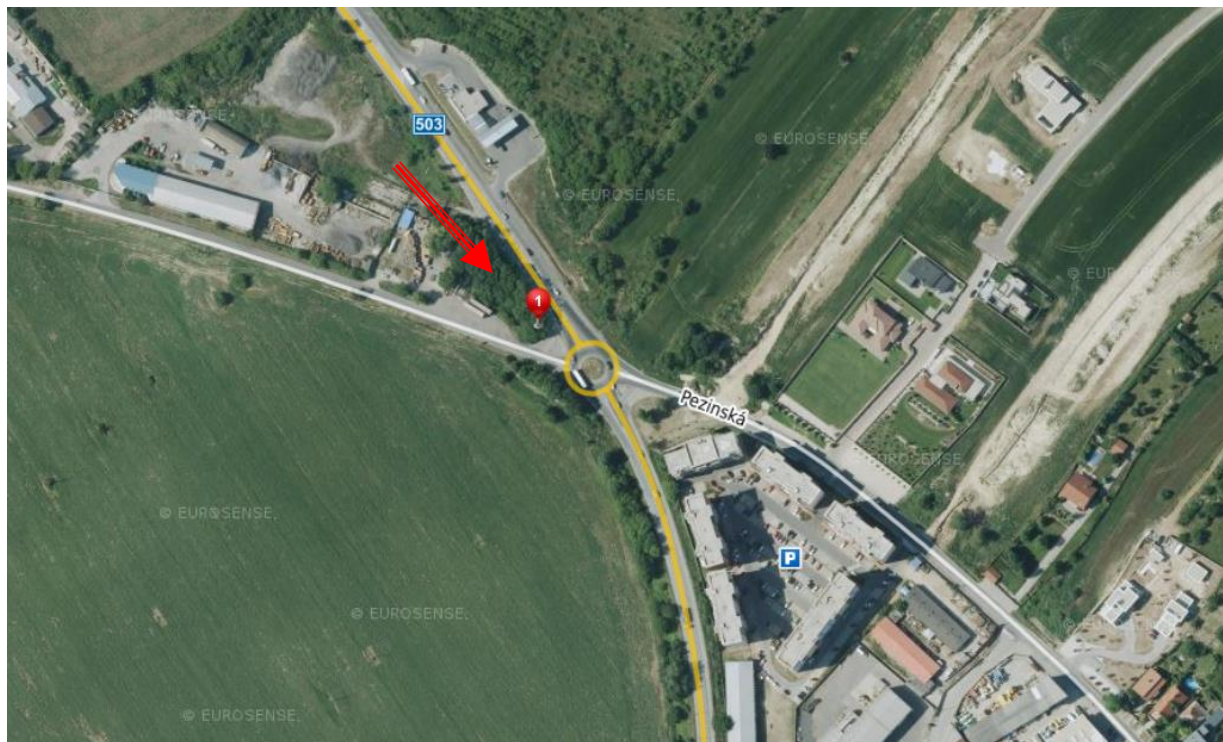
V zmysle územného plánu mesta Senec je pozemok umiestnený v jestvujúcom, zaužívanom území s funkčným využitím: **plochy a zariadenia priemyselnej výroby.**

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Neboli zistené.

Mapa lokality:





2.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1 LV 1656 pozemok p.č. 5364/15

Reliéf pozemku aj okolia je rovinatý. Pozemok umiestnený na ploche určenej pre priemysel, na rozhraní obytnej zástavby, priemyselnej plochy a poľnohospodárskej pôdy. Na pozemku nie sú umiestnené stavby, znalec nemal informáciu o možnom uložení inžinierskych sietí na pozemku. Plocha, v ktorej sa parcela nachádza je územným plánom určená pre priemyselnú výrobu. Územný plán týmto umožňuje vyššie využitie pozemku než tomu je v súčasnosti. Pripravenosť inžinierskych sietí je veľmi dobrá, dostupné sú všetky, vrátane telekomunikačných sietí.

Pozemok má vynikajúcu polohu, ale vzhľadom na priemyselnú funkciu má pomerne malú výmeru a nepravidelný tvar, z čoho vyplýva možné obmedzenie využitia.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
5364/15	zastavané plochy a nádvoria	1378	1378,00	1/1	1378,00

Obec:

Senec

Východisková hodnota:
€/m²

$VH_{MJ} = 60,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 \text{ (Bratislava)} = 39,83$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a časti rekreačných oblastí, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné časti na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov	1,10
k_V koeficient intenzity využitia	1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 – 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	4. priemyselná poloha	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,30
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.)	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,85

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,10 * 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 0,85$	1,6409
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 39,83 \text{ €/m}^2 * 1,6409$	65,36 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1378,00 \text{ m}^2 * 65,36 \text{ €/m}^2$	90 066,08 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Vzhľadom k absencii prístupných preukázateľných dokladov o zrealizovaní podobných obchodných prípadov v danej lokalite bola metóda polohovej diferenciácie zvolená ako najvhodnejšia pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, nakoľko je znaleckým odhadom 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.

Rekapitulácia:**Stavby:****Pozemky:***Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:***90 066,08 €***Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie*

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
LV 1656 - parc. č. 5364/15 (1 378 m ²)	90 066,08
Spolu VŠH	90 066,08
Zaokrúhlená VŠH spolu	90 100,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 90 100,00 €**Slovom: Deväťdesiatisícsto Eur**

Osobné potvrdenie správnosti znaleckého úkonu a podanie žiadaného vysvetlenia vykoná Ing. Juraj Nagy, PhD., riešiteľ znaleckého posudku.

V Bratislave dňa 14.9.2016

**Ing. Juraj Nagy, PhD.**

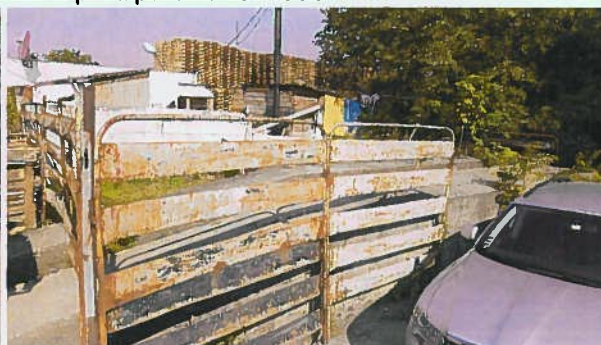
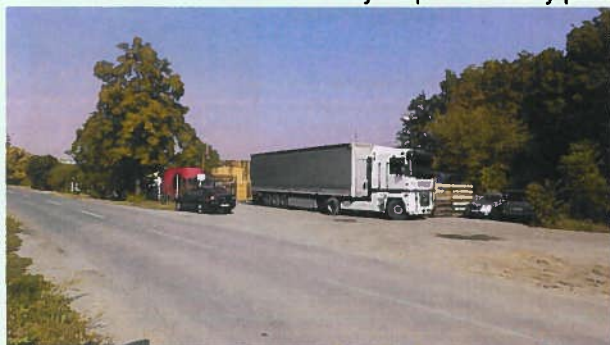
osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti
štatutárny zástupca znaleckej organizácie
Ústav stavebnej ekonomiky, s.r.o.

FOTODOKUMENTÁCIA

Znalecký úkon č. 120/2016
Príloha č. 5



Pohľady na posudzovaný pozemok a prístupovú komunikáciu.



Pohľady na okolie, príslušný priemyselný areál.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: **Senec**
Obec: **SENEC**
Katastrálne územie: **Senec**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **19.09.2016**
Čas vyhotovenia: **07:35:05**

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1656

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
5364/ 15	1378	Zastavané plochy a nádvorí	18	2		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Ostatné parcely nevyžiadané

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo **Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a** **Spoluvlastnícky podiel**
miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

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

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia Delimitačný protokol o prechode majetku v zmysle zákona č.135/1961 Zb. a zákona
č.446/2001 Z.z. Z-3170/05.

Titul nadobudnutia Rozhodnutie o určení súp.čís.-36-10127/2007.

ČASŤ C: ĎALŠIE

Bez zápisu.

Iné údaje:

1 Zmena sídla.

1 G.pl.1767/06 zo dňa 22.12.2006.

1 Geometrický plán č. 1044/16 zo dňa 25.05.2016, ZPMZ č. 7717, R-978/16

Poznámka:

Bez zápisu.

Vysvetlenie: údaje v ČASTI C: ĎALŠIE bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej oprávnenej osoby sa týkajú všetkých nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.

