

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):

meil: zo dňa 1.10.2019, písomne: č. OTS 1903717
SNM/19/099/SBe zo dňa 15.10.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 43/2019

V právnej veci:

stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:
stavieb so s.č. 4003, 4004, 4005, 4006 a 4007 vrátane pozemkov registra „C“
KN parc.č. 2841/1,2,3,4,5,6, k.ú. Záhorská Bystrica, zapísaných na LV č.
4877 vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraj, pri zohľadnení
územného plánu a budúceho využitia územia. Ide o areál Muničných skladov
situovaných v lesnom prostredí.

Počet strán: 48 z toho príloh: 18

Počet vyhotovení: 2+1 archív

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca a predmet skúmania:

Úlohou 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: **areál stavieb Muničných skladov situovaných v lesnom prostredí so s.č. 4003, 4004, 4005, 4006 a 4007 vrátane pozemkov registra „C“ KN parc.č. 2841/1,2,3,4,5,6, k.ú. Záhorská Bystrica, zapísaných na LV č. 4877 vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja, pri zohľadnení územného plánu a budúceho využitia územia.**

1.2 Účel znaleckého posudku: vysporiadanie vlastníckych práv – zámena nehnuteľností medzi BSK a hl.m. SR Bratislava.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre stanovenie technického stavu): ku dňu obhliadky 6.10.2019

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: ku dňu obhliadky 6.10.2019

1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

a) Dodané zadávateľom :

- Objednávka č. OTS 1903717 SNM/19/099/SBe zo dňa 15.10.2019 – písomná elektronicky
- Zápis o fyzickom a odovzdaní a prevzatí objektu zo dňa 16.2.1993 – doklad o veku objektov
- Inventarizačný zoznam HIM z 18.12.2001
- Hospodárska zmluva č. KS-80/H-23/5/HZ/86-1 a KS-80/H-23/5/HZ/86, 27050
- Schematická technická dokumentácia ako súčasť hospodárskej zmluvy v rozsahu: Situačný plán, muničná kobka na p.č. 2841/5, sklad (muničný) na p.č. 2841/2,3,4,6
- Charakteristika funkčných plôch – návrh využitia územia pre grafické vyjadrenie prvku 1001.

b) Získané znalcom :

- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 3.10.2019, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter, www.zbgis.sk.
- List vlastníctva č. 4877 zo dňa 12.10.2019, vytvorený cez www.zbigs.sk, informatívny údaje platné k 10.10.2019
- Informácie z platnej verzie Územného plánu hl.m. SR Bratislava, https://mapy.bratislava.sk/#layers=VRM_kn_cache!UP:ZaD05_platny!UP:ZaD03_platny!UP:ZaD02_platny!UP:ZaD01_platny!UP:UPN06_komplexny_vykres_platny/loc=17.102036725434253148.22428248360268!4
- Záznam z obhliadky pozemku a stavieb na ňom zo dňa 6.10.2019 – fotodokumentácia skutkového stavu.
- 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.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Marián Vyparina a kol., vydala Žilinská univerzita v roku 2001.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 182/1993 Z. z. Zákon Národnej rady Slovenskej republiky o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnení
- 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.
- Ďungel K.: Kataster nehnuteľností, vydala STU v Bratislave, Stavebná Fakulta, ÚSZ v roku 2003.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Marián Vyparina a kol., vydala Žilinská univerzita v roku 2001.

- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Vyhláška štatistického úradu SR č. 323/2010 Zb. ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.
- Majdúch, D.: Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov, STU v Bratislave, Stavebná fakulta, ISBN 80-227-2433-5, v roku 2006
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, vydavateľstvo Mlpress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- Webové stránky: www.katasterportal.sk, www.zbgis.sk, www.mapa.zoznam.sk, www.nehnuteľnosti.sk, www.mapy.bratislava.sk, www.komoraznalcov.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).

Pri stavbách, ktoré majú vo zvislom alebo vodorovnom členení časť, ktorá sa typom konštrukcie alebo účelom výrazne líši podľa zatriedenia do klasifikácie stavieb (napr. dielne s kancelárskymi na hornom podlaží, bytové domy s obchodmi na prvom nadzemnom podlaží, výrobné haly s administratívnymi alebo technickými prístavbami a pod.), východisková hodnota sa môže vypočítať ako súčet ohodnotení jednotlivých častí. Pri vodorovnom delení sa obstavaný priestor základov a strechy, t. j. spoločných častí stavby, rozdelí podľa pomerov obstavaného priestoru vrchnej stavby jednotlivých častí.

Nedokončené a poškodené stavby

Nedokončenými stavbami sa rozumie rozostavané stavby, nadstavby a prístavby v čase od začatia výstavby do vydania kolaudačného rozhodnutia stavebným úradom alebo stavby, na ktorých sa vykonáva rekonštrukcia a modernizácia. Začiatkom výstavby sa na účely tejto vyhlášky rozumie fyzické začatie stavebných prác na hodnotenom objekte. Východisková hodnota stavby, na ktorej sa s výstavbou nezačalo, sa nepočíta. Východisková hodnota nedokončenej stavby sa vypočíta ako východisková hodnota stavby dokončenej na základe projektovej dokumentácie overenej stavebným úradom (ak taká projektová dokumentácia nie je alebo ak nie je v súlade so skutkovým stavom, tak podľa predpokladaného stavu stavby po jej dokončení) s tým, že sa odpočít východiskovej hodnoty nevyhotovených a nedokončených konštrukcií a vybavení vykoná podľa ich pomerného percentuálneho zastúpenia na celej stavbe.

Obdobným spôsobom sa postupuje pri poškodených stavbách. Za poškodenie sa nepovažuje fyzické alebo morálne starnutie jednotlivých konštrukcií alebo vybavení, ani dôsledky zanedbanej údržby hodnoteného objektu.

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Opotrebenie stavby sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod.

Opotrebenie nadstavieb, prístavieb a samostatne ohodnocovaných častí stavby sa pri lineárnej metóde vypočíta samostatne za každý rok ich veku rovnakým spôsobom, ale ukončenie predpokladanej životnosti sa určí vždy pre celú stavbu k rovnakému roku.

Základná životnosť stavby (ZZ) – rozumie sa predpokladaná životnosť daného typu stavieb s ohľadom na

ich konštrukčno-materiálové riešenie a zatriedenie do klasifikácie. Udáva sa v rokoch.

Životnosť stavby (Z) – rozumie sa celková predpokladaná životnosť stavby pri bežnej údržbe od jej vzniku až do úplného zániku. Udáva sa v rokoch. Životnosť stavby určuje znalec s prihliadnutím na jej konštrukčno-materiálové riešenie, technický stav, spôsob a intenzitu užívania a vykonávanú údržbu.

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:

- porovnávacia 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.

Porovnávacia metóda

Pri výpočte stavieb sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávania:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.)
- konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo 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.

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.

Kombinovaná metóda je kombináciou technickej a výnosovej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom. Spôsob výpočtu určí znalec.

Metóda polohovej diferenciácie stavieb

Metódou polohovej diferenciácie sa spravidla samostatne stanoví všeobecná hodnota pre:

- a) stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov,
- b) byty a nebytové priestory.

Pre stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov sa vypočíta podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH \cdot k_{PD} [\text{€}],$$

kde:

TH – technická hodnota stavby [€],

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [–] podľa metodiky určenej ministerstvom. Koeficient polohovej diferenciácie sa môže stanoviť pre skupinu stavieb alebo jednotlivo pre každú stavbu.

Metóda polohovej diferenciácie pozemkov

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciácie na účely tejto vyhlášky delia na skupiny:

- E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, poľnohospodárske 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 užívacích 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

$V H_{MJ}$ – 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 zvyšujúcich 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 závadách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závary.

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 zadané.

II. POSUDOK

1. Všeobecné údaje:

a) Výber použitej metodiky:

Výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktorá je predmetom prevodu vlastníckych práv porovnávaním nie je možné vykonať, 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 a pod.). Ponúkané sú ceny za predaj/kúpu stavebných pozemkov určených najmä pre bývanie. Pozemky s uvedenými ponukovými cenami majú rozdielne možnosti využitia - zastavania ako je predmet ohodnotenia, obvykle majú možnosť vysokého využitia – viacpodlažná bytová zástavba. 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.

Kúpne zmluvy s obdobnými nehnuteľnosťami - lesné pozemky, pozemky lesoparkov v hl.m.SR Bratislava nie sú zverejňované na stránkach hl.m. SR Bratislava, nie je možné zabezpečiť transakčný prístup.

Kombinovaná metóda nie je použitá v prípade stanovenia všeobecnej hodnoty stavby, nakoľko nehnuteľnosť nie je využívaná, stavby sú poškodené, schátralé, nie je schopná dosahovať výnos formou prenájmu.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti je stanovená metódou polohovej diferenciácie. V polohovej diferenciácii je okrem atribútov polohy a vybavenosti lokality zohľadnený technický stav nehnuteľnosti – stavieb k rozhodnému dátumu, záujem o kúpu nehnuteľnosti, možnosti dosahovania výnosov, názor znalca na danú nehnuteľnosť. Všeobecná hodnota pozemkov je stanovená metódou polohovej diferenciácie, ktorá objektivizačnými faktormi vystihuje jej stav, veľkosť a vybavenie pozemku IS, možnosti prístupu, využitia, a v zmysle platnej legislatívy pre účely vysporiadania vlastníctva bez prihliadnutia na záťaž spojenú s existenciou stavby na týchto pozemkoch.

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.

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 opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Cena je obvykle vrátane DPH.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

b.1) List vlastníctva č. 4877 (výber týkajúci sa predmetu ohodnotenia)

Predmet ohodnotenia je evidovaný na liste vlastníctva č. 4877, k.ú. Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV, obec BA MČ Záhorská Bystrica. Pozemky sú evidované v registri „C“ na katastrálnej mape:

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia	Právny vzťah	Druh chr. N.	Umiest. pozemku
2841/1	56401	Ostatná plocha	37		101	2
2841/2	115	Zastavaná plocha a nádvorie	16		101	2
2841/3	123	Zastavaná plocha a nádvorie	16		101	2
2841/4	124	Zastavaná plocha a nádvorie	16		101	2
2841/5	11	Zastavaná plocha a nádvorie	16		101	2
2841/6	116	Zastavaná plocha a nádvorie	16		101	2

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku:

16 - Pozemok, na ktorom je postavená budova označená súpisným číslom.

37 – Pozemok na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze.....

Kód umiestnenia pozemku:

2– Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Kód druhu chránenej nehnuteľnosti:

101 Chránená krajinná oblasť

Stavby

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr. nehn.	Umiestnenie stavby
4003	2841/2	20	Sklad		1
4004	2841/3	20	Sklad		1
4005	2841/4	20	Sklad		1
4006	2841/5	20	Sklad		1
4007	2841/6	20	Sklad		1

Legenda:

Kód druhu stavby – 20 – Iná budova

Kód umiestnenia stavby - 1 – Stavby postavené na zemskom povrchu.

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

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

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia: Viď list vlastníctva v prílohe posudku, nie je možné identifikovať v predmetu ohodnotenia.

Časť C: Ľarchy

Žiadne ľarchy k predmetu ohodnotenia.

Iné údaje: Viď list vlastníctva. Nájomná zmluva - netýka sa predmetu ohodnotenia, ostatné bez možnosti identifikácie k predmetu ohodnotenia, nepriradené. Zápis Chránenej krajiny oblasti Malé Karpaty podľa vyhlášky MŽP SR č. 138/2001 Z.z., Z-5745/16.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 6.10.2019. Nehnuteľnosť prístupná z lesoparku v oblasti nad Peknou Cestou – MČ Rača, oplotená, s uzatvorenou bránou. Oplotenie v troch častiach poškodené, jedna časť zavalená stromom, pretrhnutá – možný prístup bez nutnosti zadávateľa. V rámci obhliadky a miestneho šetrenia bol dňa 6.10.2019 zaznamenaný stav nehnuteľnosti – stavieb a využívanie pozemkov, možnosti prístupu a napojenia na IS, poloha IS v území. Stavby prístupné, poškodené, vráta neuzamknuté, dvere vylomené. V čase obhliadky bola vykonaná fotodokumentácia. Záznam z obhliadky s fotodokumentáciou je súčasťou tohto posudku.

d) Technická dokumentácia stavieb a nehnuteľností:

K dispozícii bola schematická projektová dokumentácia v rozsahu pôdorys a rez muničného skladu – typizovaný objekt halového typu, muničná kobka a situácia stavieb v území so situáciou na rázcestí U Slivu - pôvodne strážnica a objekty psodov. Skutočné využitie pozemku je zaznamenané pri obhliadke, funkčné využitie vyplýva z územného plánu hl.m. SR Bratislava.

Rozmery stavieb boli vo výpočte uvažované v zmysle dokumentácie, odchýlky od údajov zastavanej plochy v evidencii katastra sú minimálne.

K dispozícii bol doklad o veku stavieb – preberací protokol, ktorého súčasťou sú hospodárske zmluvy k majetku Ministerstva vnútra z roku 1986. V protokole sú uvedené roky výstavby jednotlivých stavieb, vo výpočte uvažujem s vekom uvedeným v protokole.

e) Právna dokumentácia stavieb a nehnuteľností:

Znalcom bola zaobstaraná aktuálna kópia katastrálnej mapy, informatívny výpis z katastra nehnuteľností k predmetu ohodnotenia. Doklady majú informatívny charakter, sú vytvorené cez verejný portál z katastra nehnuteľností. Predmet ohodnotenia je evidovaný v popisných aj grafických údajoch katastra vrátane stavieb, ktoré majú pridelené súpisné čísla a samostatné parcelné čísla.

Na liste vlastníctva nie sú uvedené žiadne ťarchy k predmetu ohodnotenia, na liste vlastníctva je uvedený zápis chránenej krajinej oblasti Malé Karpaty.

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

- Poškodené stavby muničných skladov s.č. 4003, 4004, 4005, 4007, evidované na liste vlastníctva č. 4877, v k.ú. Záhorská Bystrica, MČ Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV, vo vlastníctve BSK.
- Príslušenstvo - poškodená drobná stavba s.č. 4006 evidovaná na liste vlastníctva č. 4877v k.ú. Záhorská Bystrica, MČ Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV, vo vlastníctve BSK.
- Príslušenstvo - poškodené oplotenie areálu s bránou pre vjazd vozidiel na p.č. 2841/1 v k.ú. Záhorská Bystrica, MČ Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV, vo vlastníctve BSK.
- Skupina pozemkov p.č. 2841/1, 2, 3, 4, 5, 6, v oplotenom areáli Muničných skladov v k.ú. Záhorská Bystrica, MČ Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV, vo vlastníctve BSK.

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: neboli zistené

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Predmetom ohodnotenia sú identické (rozdielne výmerou) sklady halového typu so s.č. 4003 na p.č. 2841/2, s.č. 4004 na p.č. 2841/3, s.č. 4005 na p.č. 2841/4 a s.č. 4007 na p.č. 2841/6, ktoré sa nachádzajú v lesoparku na území hl.m. SR Bratislava, v zalesnenom území, a ktoré v minulosti slúžili na skladovanie munície pre účely Ministerstva obrany. V čase obhliadky a ohodnotenia sú sklady nefunkčné, nevyužívané, s poškodenými prvkami krátkodobej a dlhodobej životnosti (obvodové murivá, strešné konštrukcie).

Sklady majú murovanú nosnú konštrukciu – obvodové murivo hr. 330mm so zosinením v rohoch stĺpmi, založené predpokladám na betónových pásoch, bez podpivničenia s pravdepodobne asfaltovou izoláciou proti zemnej vlhkosti. Strešnú konštrukciu tvorí drevený kĺncovaný väzníkový krov, sedlová konštrukcia, krytina je asfaltová, z ťažkých natavovaných pásov, klampiarske konštrukcie strechy – žľaby a zvody – demontované, poškodené. Na streche sa nachádzalo bezpečnostné pletivo – ostnatý drôt. Objekty sú bez rozdelenia priečkami – jedna miestnosť, podlahy sú betónové hrubé, podbytie krovu doskami z drevotriesky – zavlhlé, zatečené. Omietky sú hrubé, vápenocementové s nátermi. Okná pôvodne oceľové s jednoduchým zasklením, drevené okenice vonkajšie – nefunkčné, poškodené. Do objektov je vjazd drevenými vrátami – prevažne poškodené, nefunkčné. Preklady nad vrátami vybúrané, otvory pre vráta poškodené. V objektoch bola pôvodne dovedená elektrická energia – svetelná, dnes nefunkčné, odpojené od zdroja, stĺpy EE v areáli nefunkčné, odstránené, spílené.

Objekty sa nachádzajú území, ktoré je súčasťou lesného porastu a CHKO Malé Karpaty. Skutkový technický stav je zohľadnený odborným odhadom v % tuálnom určení poškodenosti.

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Ako doklad o veku stavieb skladov munície v k.ú. Záhorská Bystrica bol k dispozícii Zápis o fyzickom a odovzdaní a prevzatí objektu zo dňa 16.2.1993, ktorý je súčasťou príloh posudku. V zmysle uvedeného dokladu uvažujem, že predmet ohodnotenia vrátane drobnej stavby a stavby oplatenia bol postavený **v roku 1966.**

Jedná sa o stavby poškodené, bez údržby v dlhšom časovom období (cca od roku 2010), v pôvodnom technickom stave. Uvažujem lineárne opotrebenie a vzhľadom k technickému stavu zaznamenanému pri obhliadke stanovujem základnú životnosť v zmysle metodiky USI Žilina v spodnej hranici odporúčaného intervalu.

Koeficient cenovej úrovne:

2,554(IV/1996 až II 2019) ako posledný verejne publikovaný údaj k danému termínu, v zmysle triedenia KS číslo 112 (pre odbor 800 v zmysle JKSO) prameň - ŠÚ SR, Indexy cien stavebných prác, materiálov a výrobkov spotrebovávaných v stavebníctve SR za 2. štvrtrok 2019.

<http://www.usz.sk/sk/pre-znalcov/indexy-vyvoja-cien>

Koeficient územného vplyvu:

1,15(poloha v odľahlej časti hl.m. SR Bratislava, mimo osídlenia, mimo zastavaného územia bez vybudovanej infraštruktúry, s prístupom na špeciálne povolenie, v svahovitom teréne s osobitnými nárokmi na staveniskovú prevádzku)

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Sklad munície s.č. 4003 na p.č. 2841/2

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 68 haly pre skladovanie horľavín a výbušnín

KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
10,342*11,120*0,15	17,25

Vrchná stavba	
10,342*11,120*3,11	357,66
Zastrešenie	
$((11,120/2*(4,361-3,11))/2)*10,342*2$	71,93
Obstavaný priestor stavby celkom	446,84

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 1\,301 / 30,1260 = 43,19 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,075 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	11,120*10,342	115	Repr. 3,11		3,11

Priemerná zastavaná plocha:

$$(115) / 1 = 115,00 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(115 * 3,11) / (115) = 3,11 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 115) = 1,1287$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 3,11) = 1,5576$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c_{pi}	Koef. štand. k_{si}	Úprava podielu $c_{pi} * k_{si}$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodennej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	12,00	1,00	12,00	13,33	0	0,00	17,66
2	Zvislé konštrukcie	29,00	1,00	29,00	32,23	10	3,22	38,40
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	10,00	20	2,00	10,60
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	1,00	11,00	12,22	20	2,44	12,95
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,33	20	0,67	3,53
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,11	20	0,22	1,18
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	6,67	40	2,67	5,30
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,33	40	1,33	2,65
9	Vnútorné keramické	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00

	obklady							
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,22	90	2,00	0,29
13	Okná	4,00	1,00	4,00	4,44	80	3,55	1,18
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	5,56	20	1,11	5,89
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,56	95	5,28	0,37
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
18	Vnúťorný vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
19	Vnúťorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
20	Vnúťorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
	Spolu	100,00		90,00	100,00		24,49	100,00

Poškodenosť stavby: 24,49 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 90,00 / 100 = 0,9000$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$ [€/m³]

$VH = 43,19 \text{ €/m}^3 * 2,554 * 0,9000 * 1,1287 * 1,5576 * 1,075 * 1,15$

$VH = 215,7682 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad munície s.č. 4003 na p.č. 2841/2	1966	53	7	60	88,33	11,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$215,7682 \text{ €/m}^3 * 446,84 \text{ m}^3$	96 413,86
Poškodenosť	-24,49 % z 96 413,86	-23 611,75
Východisková hodnota poškodenej stavby		72 802,11
Technická hodnota	11,67 % z 72 802,11 €	8 496,01

2.1.2 Sklad munície s.č. 4004 na p.č. 2841/3**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 811 68 haly pre skladovanie horľavín a výbušnín

KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
11,190*11,00*0,15	18,46
Vrchná stavba	
11,190*11,00*3,11	382,81
Zastrešenie	
$((11,190/2*(4,361-3,11))/2)*11,00)*2$	76,99
Obstavaný priestor stavby celkom	478,26

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 1\,301 / 30,1260 = 43,19 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,075 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	11,19*11,00	123,09	Repr. 3,11		3,11

Priemerná zastavaná plocha:

$$(123,09) / 1 = 123,09 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(123,09 * 3,11) / (123,09) = 3,11 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 123,09) = 1,1150$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 3,11) = 1,5576$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c _{pi}	Koef. štand. k _{si}	Úprava podielu c _{pi} * k _{si}	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	12,00	1,00	12,00	13,33	0	0,00	17,66
2	Zvislé konštrukcie	29,00	1,00	29,00	32,23	10	3,22	38,40
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	10,00	20	2,00	10,60
4	Zastrešenie bez	11,00	1,00	11,00	12,22	20	2,44	12,95

	krytiny							
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,33	20	0,67	3,53
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,11	20	0,22	1,18
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	6,67	40	2,67	5,30
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,33	40	1,33	2,65
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,22	90	2,00	0,29
13	Okná	4,00	1,00	4,00	4,44	80	3,55	1,18
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	5,56	20	1,11	5,89
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,56	95	5,28	0,37
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
	Spolu	100,00		90,00	100,00		24,49	100,00

Poškodenosť stavby:

24,49 %

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 90,00 / 100 = 0,9000$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,554$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,15$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 43,19 €/m^3 * 2,554 * 0,9000 * 1,1150 * 1,5576 * 1,075 * 1,15$$

$$VH = 213,1492 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad munície s.č. 4004 na p.č. 2841/3	1966	53	7	60	88,33	11,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$213,1492 \text{ €/m}^3 * 478,26 \text{ m}^3$	101 940,74
Poškodenosť	-24,49 % z 101 940,74	-24 965,29
Východisková hodnota poškodenej stavby		76 975,45
Technická hodnota	11,67 % z 76 975,45 €	8 983,04

2.1.3 Sklad munície s.č. 4005 na p.č. 2841/4**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 811 68 haly pre skladovanie horľavín a výbušnín

KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
11,39*10,89*0,15	18,61
Vrchná stavba	
10,39*10,890*3,11	351,89
Zastrešenie	
$((11,39/2*(4,361-3,11))/2)*10,890)*2$	77,58
Obstavaný priestor stavby celkom	448,08

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 1\,301 / 30,1260 = 43,19 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,075 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	11,39*10,890	124,04	Repr. 3,11		3,11

Priemerná zastavaná plocha:

$$(124,04) / 1 = 124,04 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(124,04 * 3,11) / (124,04) = 3,11 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 124,04) = 1,1135$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 3,11) = 1,5576$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i^* ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	12,00	1,00	12,00	13,33	0	0,00	17,66
2	Zvislé konštrukcie	29,00	1,00	29,00	32,23	10	3,22	38,40
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	10,00	20	2,00	10,60
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	1,00	11,00	12,22	20	2,44	12,95
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,33	20	0,67	3,53
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,11	20	0,22	1,18
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	6,67	40	2,67	5,30
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,33	40	1,33	2,65
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,22	90	2,00	0,29
13	Okná	4,00	1,00	4,00	4,44	80	3,55	1,18
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	5,56	20	1,11	5,89
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,56	95	5,28	0,37
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00

25	Ostatné	6,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
	Spolu	100,00		90,00	100,00		24,49	100,00

Poškodenosť stavby: 24,49 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 90,00 / 100 = 0,9000$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$ [€/m³]

$VH = 43,19 \text{ €/m}^3 * 2,554 * 0,9000 * 1,1135 * 1,5576 * 1,075 * 1,15$

$VH = 212,8625 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad munície s.č. 4005 na p.č. 2841/4	1966	53	7	60	88,33	11,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$212,8625 \text{ €/m}^3 * 448,08 \text{ m}^3$	95 379,43
Poškodenosť	-24,49 % z 95 379,43	-23 358,42
Východisková hodnota poškodenej stavby		72 021,01
Technická hodnota	11,67 % z 72 021,01 €	8 404,85

2.1.4 Sklad munície s.č. 4007 na p.č. 2841/6

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 68 haly pre skladovanie horľavín a výbušnín

KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
10,89*10,67*0,15	17,43
Vrchná stavba	
10,89*10,67*3,11	361,37
Zastrešenie	
$((10,89/2*(4,361-3,11))/2)*10,67*2$	72,68
Obstavaný priestor stavby celkom	451,48

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 1\,301 / 30,1260 = 43,19 \text{ €/m}^3$

Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,075$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	110,890*10,670	116,2	Repr.	3,11	3,11

Priemerná zastavaná plocha:

$$(116,2) / 1 = 116,20 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(116,2 * 3,11) / (116,2) = 3,11 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 116,2) = 1,1265$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 3,11) = 1,5576$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c_{pi}	Koef. štand. k_{si}	Úprava podielu $c_{pi} * k_{si}$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodennej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	12,00	1,00	12,00	13,33	0	0,00	17,66
2	Zvislé konštrukcie	29,00	1,00	29,00	32,23	10	3,22	38,40
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	10,00	20	2,00	10,60
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	1,00	11,00	12,22	20	2,44	12,95
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,33	20	0,67	3,53
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,11	20	0,22	1,18
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	6,67	40	2,67	5,30
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,33	40	1,33	2,65
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,22	90	2,00	0,29
13	Okná	4,00	1,00	4,00	4,44	80	3,55	1,18
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	5,56	20	1,11	5,89
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,56	95	5,28	0,37
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00

18	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
	Spolu	100,00		90,00	100,00		24,49	100,00

Poškodenosť stavby: 24,49 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 90,00 / 100 = 0,9000$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$ [€/m³]

$VH = 43,19 \text{ €/m}^3 * 2,554 * 0,9000 * 1,1265 * 1,5576 * 1,075 * 1,15$

$VH = 215,3476 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad munície s.č. 4007 na p.č. 2841/6	1966	53	7	60	88,33	11,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$215,3476 \text{ €/m}^3 * 451,48 \text{ m}^3$	97 225,13
Poškodenosť	-24,49 % z 97 225,13	-23 810,43
Východisková hodnota poškodenej stavby		73 414,70
Technická hodnota	11,67 % z 73 414,70 €	8 567,50

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Muničná kobka s.č. 4006 na p.č. 2841/5

Predmetom ohodnotenia je stavba muničného skladu a trhavín – kobka. Ide o stavbu s jediným priestorom, s murovanými stenami v hr. 300 mm, na betónové základy s izoláciou proti zemnej vlhkosti pravdepodobne asfaltovou. Budova má plochú pultovú strechu s krytinou z asfaltových pásov zvarovaných, na drevenom pultovom krove. Klampiarske prvky – žľaby sú pozinkované. V kobke sa nachádza elektrický rozvod – v súčasnosti nefunkčný. Podlaha Hrubá betónová, omietky hrubé, poškodené, dverný otvor neuzatvorený. Okná sa v kobke nenachádzajú – zamurované otvory.

Vek stavby uvažujem k roku 1966, životnosť na spodnej hranici odporúčaného intervalu Metodikou USI Žilina.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
 KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
 KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kZP
1. NP	1966	3,28*3,360	11,02	18/11,02=1,633

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk.	Výsled.
2	Základy a podmurovka			
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845	0	845,0
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)			
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260	0	1260,0
4	Stropy			
	4.2 trámčekové s podhl'adom	360	60	144,0
5	Krov			
	5.3 pultové	545	50	272,5
6	Krytina strechy na krove			
	6.5 z asfaltových privarovaných pásov, asfaltové šindle	710	80	142,0
8	Klampiarske konštrukcie			
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100	80	20,0
9	Vonkajšia úprava povrchov			
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170	50	85,0
10	Vnútoraná úprava povrchov			
	10.2 vápenná hladká omietka	185	50	92,5
12	Dvere			
	12.5 rámové s výplňou	255	90	25,5
14	Podlahy			
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145	20	116,0
18	Elektroinštalácia			
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215	95	10,8
	Spolu	4790		3013,3

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	0		0,0
--	--------------	----------	--	------------

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodené ho podlažia [€/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m ²]
1. NP	(4790 + 0 * 1,633)/30,1260	(3013,3 + 0 * 1,633)/30,1260	159,00	100,02

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1966	53	2	55	96,36	3,64

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	159,00 €/m ² *11,02 m ² *2,554*1,15	5 146,33
Východisková hodnota poškodeného podlažia	100,02 €/m ² *11,02 m ² *2,554*1,15	3 237,33
Technická hodnota	3,64% z 3 237,33	117,84

Poškodenosť stavby: $(5\,146,33\text{€} - 3\,237,33\text{€}) / 5\,146,33\text{€} * 100\% = 37,09\%$

2.2.2 Oplotenie areálu muničného skladu na p.č. 2841/1

Oplotenie ohraničuje plochu pozemku p.č. 2841/1, je realizované z oceleového pletiva na betónové stĺpiky s nadstavením ostnatého drôtu proti preliezaniu. V oplotení sa nachádza brána pre vjazd motorových vozidiel, oceľová s kovovou výplňou. Oplotenie je z roku 1966, poškodené, na troch miestach sa nachádzajú diery alebo prevalenie.

Vo vnútri areálu je taktiež oplotenie okolo budov skladov, výrazne poškodené, nefunkčné, prípadne len jeho zvyšky, vhodné na odstránenie – neslúži trvale svojmu účelu.

Výmera oplotenia - dĺžka bola zistená odčítaním dĺžky hranice z mapového portálu www.zbgis.sk, výška oplotenia bola zistená počas obhliadky. Oplotenie nie je udržiavané, životnosť stanovujem odborným odhadom na úrovni, kedy sa zostatková životnosť oplotenia blíži k ukončeniu základnej životnosti.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
 KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	RU	Dok.
1.	Základy vrátane zemných prác:				
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	992,00m	170	5,64 €/m	100
	Spolu:			5,64 €/m	
3.	Výplň plotu:				

	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	2 487,50m ²	380	12,61 €/m	80
4.	Plotové vráta:				
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks	100

Dĺžka plotu: 992 m
 Pohľadová plocha výplne: $995 \times 2,5 = 2487,50 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie areálu muničného skladu na p.č. 2841/1	1966	53	7	60	88,33	11,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$(992,00\text{m} \times 5,64 \text{ €/m} + 2\,487,50\text{m}^2 \times 12,61 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} \times 249,12 \text{ €/ks}) \times 2,554 \times 1,15$	109 293,53
Východisková hodnota	$(992,00\text{m} \times 5,64 \text{ €/m} \times 100 / 100 + 2\,487,50\text{m}^2 \times 12,61 \text{ €/m}^2 \times 80 / 100 + 1\text{ks} \times 249,12 \text{ €/ks} \times 100 / 100) \times 2,554 \times 1,15$	90 867,71
Technická hodnota	11,67 % z 90 867,71 €	10 604,26

Dokončenosť stavby: $(90\,867,71 / 109\,293,53) \times 100\% = 83,14\%$

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Bytové a nebytové budovy (haly)		
Sklad munície s.č. 4003 na p.č. 2841/2	72 802,11	8 496,01
Sklad munície s.č. 4004 na p.č. 2841/3	76 975,45	8 983,04
Sklad munície s.č. 4005 na p.č. 2841/4	72 021,01	8 404,85
Sklad munície s.č. 4007 na p.č. 2841/6	73 414,70	8 567,50
Muničná kobka s.č. 4006 na p.č. 2841/5	3 237,33	117,84
Oplotenie areálu muničného skladu na p.č. 2841/1	90 867,71	10 604,26
Celkom:	389 318,31	45 173,50

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

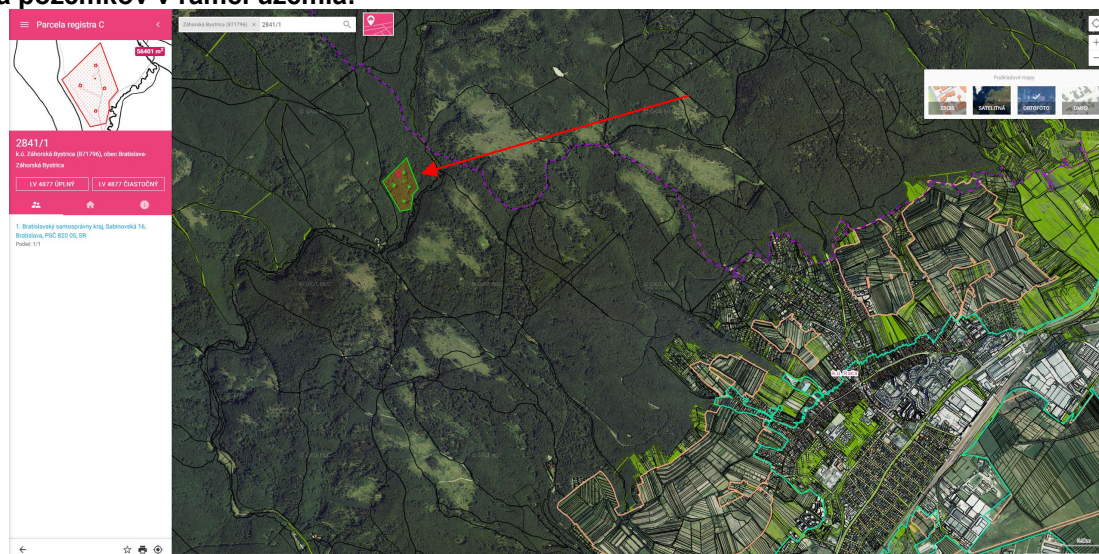
a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosť sa nachádza v lokalite hraníc katastrálneho územia Záhorská Bystrica a Rača, v hl.m. SR Bratislava, v mestskej časti Záhorská Bystrica, ktorá je katastrálnym územím v Bratislave, v okrese IV. Skupina pozemkov a stavieb je pôvodne areálom muničných skladov Ministerstva obrany, situovaná v CHKO, v lesnom poraste Malých Karpát.

Mestská časť Záhorská Bystrica alebo Rača je sídelným útvarom hl.mesta SR, vybudovaná ako bežné sídlisko alebo obytná zóna s rodinnými domami s kompletným občianskym vybavením. Vzdialenosť je

lokalita areálu bližšie k MČ Rača, odkiaľ je dostupná od autobusovej zastávky na Peknej Ceste lesnou asfaltovou cestou a cyklotrasami do 4 km na Rázcestie k Bufetu U Slivu, ktorý je vybudovaný z pôvodnej strážnice k areálu muničných skladov.

Poloha pozemkov v rámci územia:



V mestskej časti Rača alebo Záhorská Bystrica je kompletne vybavenie IS, v lokalite areálu bola pôvodne len elektrická energia, kanalizácia do septiku a voda zo studne bola len v priestore pôvodnej strážnice – nie je predmetom ohodnotenia. Záujem o kúpu tohto typu nehnuteľnosti neevidujem, nehnuteľnosť obkolesená oploťami s výstrahami o nebezpečenstve života. Záujem považujem za minimálny, mohol by rovnako ako pri objekte strážnice vyplývať len z úzkej skupiny turistických či cyklistických nadšencov. Konfliktne skupiny obyvateľstva neboli znalcom počas obhliadky zaznamenané.

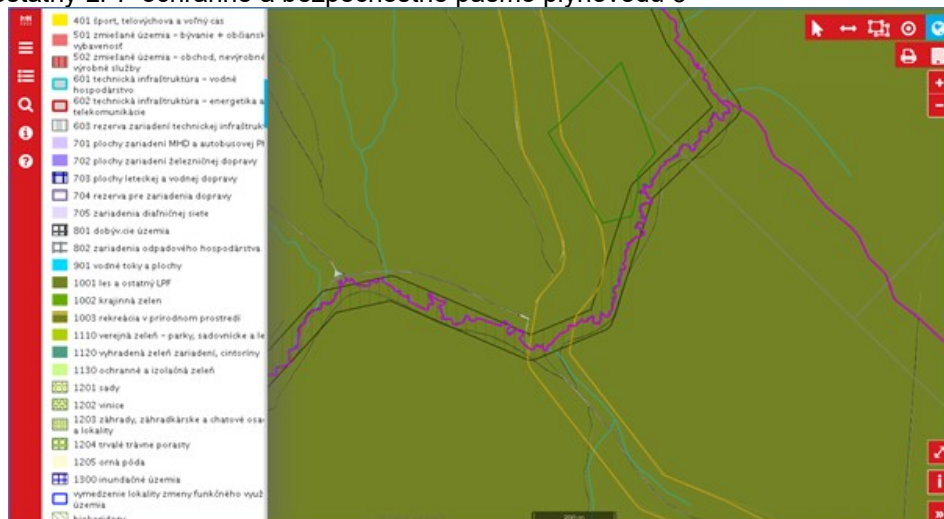
b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť sa nachádza v lesnom poraste CHKO, mimo zastavaného územia obce, zastavanom stabilizovanom území, z hľadiska funkčného využitia okolie využívané na turistiku, rekreáciu a šport – cyklotrasy smer Rača, Železná Studienka, Marianka. K nehnuteľnosti sa viažu podľa platného ÚP regulatívy s kódom 1001 – les a ostatný lesný a pôdny fond, využiteľné ako hospodárske, rekreačné, vodohospodárske, ekostabilizačné, hygienické, priestory, priestory manipulačné, s obmedzením na byty služobné v objektoch na inú funkciu, alebo náučné chodníky a turistické trasy.

Iné ako určené využitie neuvažujem, v súčasnosti je celý areál bez využívania, zalesnený.

Využitie územia podľa:

https://mapy.bratislava.sk/#layers=VRM_kn_cache!UP:ZaD05_platny!UP:ZaD03_platny!UP:ZaD02_platny!UP:ZaD01_platny!UP:UPN06_komplexny_vykres_platny/loc=17.102036725434253148.2242824836026814
1001 - les a ostatný LPF ochranné a bezpečnostné pásmo plynovodu 3



c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Prístup k predmetu ohodnotenia je obmedzený len na osobitné povolenie, z asfaltovej komunikácie, ktorá slúži ako cyklotrasa, po lokalitu U Slivu, ďalej lesom po nespevnenej poľnej komunikácii alebo čiastočne vysypanej štrkodrovou. Areál v súčasnosti nevyužívaný, označený výstrahami - životu nebezpečné, prístup a príjazd len na osobitné povolenie - problematická nehnuteľnosť.

Podľa zákresu v grafickej časti UP hl.m.SR Bratislava je územie areálu čiastočne dotknuté ochranným alebo bezpečnostným pásmom plynovodu. Iné riziká spojené s využívaním neboli zistené.

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY**

Vzhľadom k polohe nehnuteľností – stavieb v rámci územia hl.m. SR Bratislavy ako aj vo vzťahu k centru mesta, prístupnosti a dopravného spojenia, a najmä možnosti využitia, považujem záujem nehnuteľnosť rovnakého alebo podobného typu za výrazne nižší, zúžený na skupinu nadšencov turistiky alebo žiadateľa o zámenu majetku v rámci vysporiadania.

Na základe týchto skutočností ako aj na základe analýzy ponuky a dopytu trhu s nehnuteľnosťami, stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie nasledovne:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,5

Zdôvodnenie výberu objektivizačných faktorov pre stanovenie výsledného koeficientu polohovej diferenciacie je uvedený priamo v nasledujúcej tabuľke:

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha V _I	Výsledok k _{K_{PDI}*V_I}
1	Trh s nehnuteľnosťami	V.	0,050	13	0,65
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší				
	Obmedzený záujem o kúpu nehnuteľnosti tohto typu v danej lokalite, s daným účelom využitia v zmysle UP				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,500	30	15,00
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
	Samostatne stojace mimo zástavby MČ Rača a Záhorská Bystrica, vzdialenosť od rekreačnej oblasti Pekná cesta je cca 3km, s prevýšením cca 380m				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	V.	0,050	8	0,40
	nehuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				
	Schátralé stavby menších hál - skladov na muníciu bez vybavenia, s poškodenými stavebnými				

	<i>konštrukciami</i>				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,500	7	10,50
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
	<i>Les, lesopark, turistické chodníky, cyklotrasy, podzemné vedenie plynovodu, bufet U Slivu</i>				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	V.	0,050	6	0,30
	znižujúce cenu nehnuteľnosti - je potrebné ho odstrániť				
	<i>Príslušenstvo tvoria komunikácie a chodníky v areáli - spevnené zo štrkodrvy, bez dopadu na hodnotu. Oplotenie vnútro areálových objektov je poškodené nefunkčné, vráta k objektom nefunkčné zdevastované, stĺporadie na vzdušné vedenie odpílené, zdevastované.</i>				
6	Typ nehnuteľnosti	V.	0,050	10	0,50
	veľmi nevhodný - obchodný a prevádzkový objekt vybudovaný z iných stavieb bez výraznejšej prestavby a rekonštrukcie				
	<i>Stavby v súčasnosti nevyužívané, schátralé, v pôvodnom stave, poškodené, bez možnosti využívania na akékoľvek účely</i>				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	1,500	9	13,50
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
	<i>Bratislava má dlhodobo nízku nezamestnanosť pod 5%</i>				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	1,500	0	0,00
	malá hustota obyvateľstva				
	<i>Bez vplyvu na hodnotu nehnuteľnosti</i>				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,500	0	0,00
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
	<i>Bez vplyvu na hodnotu nehnuteľnosti</i>				
10	Konfigurácia terénu	III.	0,500	6	3,00
	severný svah o sklone 5% - 25%				
	<i>Terén svahovitý, bez oslnenia, zatienenie dospelou vegetáciou lesného porastu</i>				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	V.	0,050	7	0,35
	žiadne - len miestne zdroje (studňa, vlastná výroba el. energie a pod.)				
	<i>V areáli sú odstránené stĺpy vedenia EE a slaboprúdu - nefunkčné, predpokladám vlastný zdroj elektriny v území, najbližšie rozvody na území pôvodnej strážnice - Bufet U Slivu</i>				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	V.	0,050	7	0,35

	žiadna, alebo vo vzdialenosti nad 2 km				
	<i>Najbližšia MHD - Pekná cesta</i>				
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb <i>V okolí stavieb žiadna, pôvodná strážnica prestavaná na bufet U Slivu - do 300m, občianska vybavenosť len v najbližšej MČ Rača</i>	I.	1,500	10	15,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby chránená krajinná oblasť, mestská rezervácia, národný park, výrazné prírodné lokality a pod. <i>Areál sa nachádza v území CHKO Malé Karpaty -</i>	I.	1,500	8	12,00
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti <i>Rekreačná oblasť s turistickými chodníkmi, cyklotrasami, CHKO Malé Karpaty, lesopark</i>	I.	1,500	9	13,50
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnút. bez zmeny <i>ÚP neuvažuje so zmenou využitia ako je súčasné - lesný porast.</i>	III.	0,500	8	4,00
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia <i>Podľa ÚP je využitie dané kódom 1001-les pobytové lúky, náučné chodníky, turistické trasy, s prípustnosťou služobných bytov hygienických zariadení</i>	V.	0,050	7	0,35
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu <i>Stavby nevyužiteľné na prenájom</i>	V.	0,050	4	0,20
19	Názor znalca problematická nehnuteľnosť <i>Problematická nehnuteľnosť, areál označený výstrahami - životu nebezpečné, prístup a príjazd len na osobitné povolenie.</i>	IV.	0,275	20	5,50
	Spolu			169	95,10

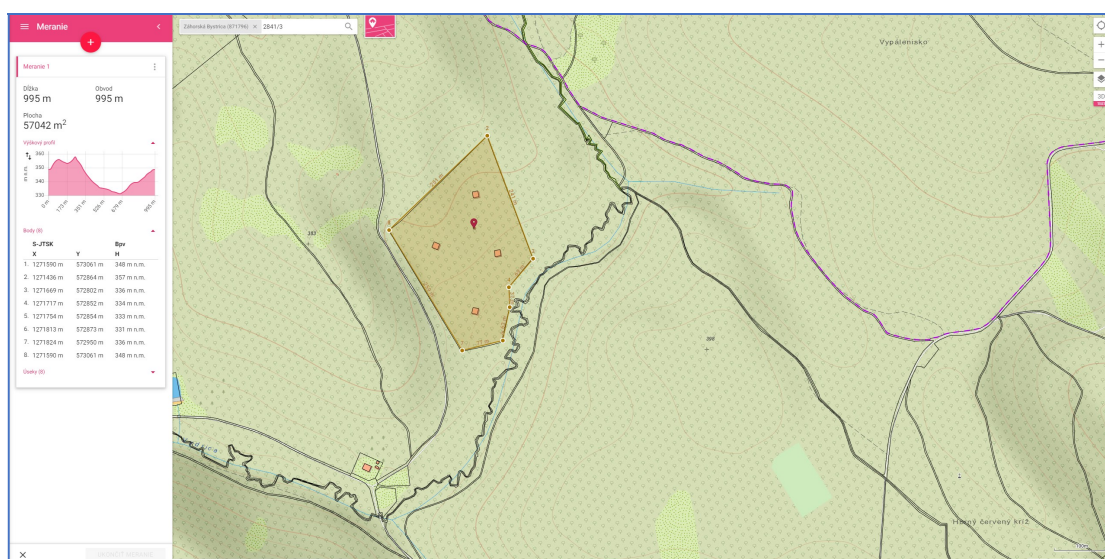
VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 95,1 / 169$	0,563
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 45\,173,50 \text{ €} * 0,563$	25 432,68 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Jedná sa o skupinu pozemkov v celosti nepravidelného tvaru s celkovou výmerou 56 890m², situovaných v CHKO Malé Karpaty, vhodné na určený účel využitia, s možným prístupom bežne pešou chôdzou, motorizovane len s osobitným povolením, v k.ú. Záhorská Bystrica, na hranici s k.ú. Rača. Pozemky sú mimo zastavaného územia obce. Pozemky sú svahovité – priečny profil na obr. nižšie, napojenie na IS nie je, len vlastné zdroje, elektrická energia nefunkčná, odpojená, pôvodný zdroj nie je známy – elektrocentrála alebo verejný rozvod.... Najbližšie IS – vlastné zdroje – sa nachádzajú v Bufete U Slivu – cca 700m. Záujem o kúpu pozemku je v danom prípade možný len zo strany žiadateľa ako vysporiadanie a záměna nehnuteľností v rámci vysporiadania majetku. Záujem o kúpu pozemkov v lokalite s určeným využitím nie je zistený. Povyšujúci faktor nie je v danom prípade dôvodný.



Východisková hodnota pozemkov je stanovená so zatriedením do 1. skupiny, zohľadnené sú špecifiká veľkosti skupiny pozemkov, zasahujúceho ochranného pásma, tvaru a výškového profilu skupiny pozemkov, čo vzhľadom k určenému účelu pozemkov (lesný a pôdny fond kód 1001) nepovažujem za výrazné obmedzenie redukujúce výslednú všeobecnú hodnotu.

Východisková hodnota je stanovená z hl.m. SR Bratislava, objektívizačné faktory sú určené so zreteľom na analýzu polohy a vybavenia územia, ktorá vyplýva z popisu všeobecnej hodnoty.

Podľa LV č. 4877

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2841/1	ostatná plocha	56401,00	1/1	56401,00
2841/2	zastavané plochy a nádvoria	115,00	1/1	115,00
2841/3	zastavané plochy a nádvoria	123,00	1/1	123,00
2841/4	zastavané plochy a nádvoria	124,00	1/1	124,00
2841/5	zastavané plochy a nádvoria	11,00	1/1	11,00
2841/6	zastavané plochy a nádvoria	116,00	1/1	116,00
Spolu výmera				56 890,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	1. oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou <i>Ide o územie v MČ Záhorská Bystrica - okrajová MČ Bratislavy, hraničiaca s MČ Rača, v Malých Karpatoch, mimo zastavaného územia obce. V lokalite sú turistické a cyklistické trasy, prístup do lokality autom jedine na osobitné povolenie lesnej správy. Územie lesného porastu v okolí Bratislavy.</i>	0,70
k_v koeficient intenzity využitia	1. - záhradkové osady, - chatové osady, - hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov, - sídelná koncentrácia obydli obývaných prevažne priestorovo alebo sociálne vylúčenými skupinami obyvateľstva <i>V súčasnosti ide o nefunkčný areál pôvodne skladov vojenskej obrany, dnes lesný porast so zákazom vstupu s ohrozením života - nevyužívané ani na rekreačné účely.</i>	0,50
k_D koeficient dopravných vzťahov	1. pozemky v odľahlých lokalitách bez možnosti využitia hromadnej dopravy, cesty bez dokončovacích prác (nespevnené a pod.), cesta do obce alebo mesta v trvaní viac ako 30 min. pri bežnej premávke <i>Odľahlá lokalita, najbližšia zastávka na Peknej ceste cca 3,5 - 4 km. Asfaltová komunikácia po lokalitu U Slivu - pôvodne strážny domček pre ohodnocovanú oblasť, ďalej poľná nespevnená komunikácia, lesná cesta so štrkodrvou...</i>	0,80
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Podľa UPI je funkčné využitie určené kódom 1001 - les. Skutočne ide o lesné prostredie, avšak nevyužívané, areál oplotený.</i>	1,00
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete) <i>Žiadne zdroje, stĺpy elektrického (telefónneho) vedenia sú demontované. Najbližšie zdroje na rázcestí U Slivu - elektrina, voda zo studne, kanalizácia do septiku, vzdialenosť cca 500-700m.</i>	0,80
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>Nie je dôvodný, neboli zistené</i>	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh novej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územie, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>Uplatnenie koeficientu z titulu veľkosti a tvaru pozemku, možnosti zástavby, zatienenie - les v kombinácii s ochranným pásmom plynovodu pozdĺž západnej hranice.</i>	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,70 * 0,50 * 0,80 * 1,00 * 0,80 * 1,00 * 0,90$	0,2016
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 0,2016$	13,38 €/m²

VYHODNOTENIE

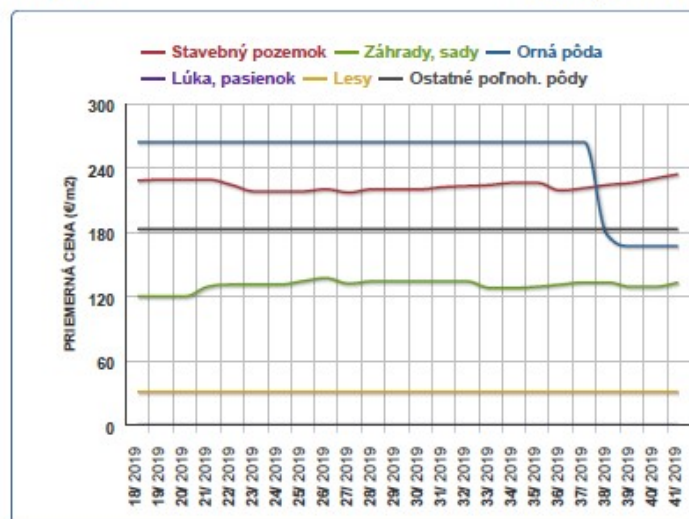
Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 2841/1	$56\,401,00 \text{ m}^2 * 13,38 \text{ €/m}^2 * 1/1$	754 645,38
parcely č. 2841/2	$115,00 \text{ m}^2 * 13,38 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 538,70

parc. č. 2841/3	123,00 m ² * 13,38 €/m ² * 1/1	1 645,74
parc. č. 2841/4	124,00 m ² * 13,38 €/m ² * 1/1	1 659,12
parc. č. 2841/5	11,00 m ² * 13,38 €/m ² * 1/1	147,18
parc. č. 2841/6	116,00 m ² * 13,38 €/m ² * 1/1	1 552,08
Spolu		761 188,20

Pohyb a vývoj trhu s pozemkami v okrese Bratislava IV je zobrazený v nasledujúcom grafe. Grafické spracovanie vychádza z ponukových cien realitných spoločností (nie skutočne uskutočnených predajov), ktoré sú zverejnené v databáze inzerentov na portáli www.nehnuteľnosti.sk. Grafické spracovanie vývoja trhu stavebných pozemkov nerozlišuje funkčné využitie pozemkov, prevláda inercia ponúk na bývanie, štatistické spracovanie nevylučuje ponukové extrémny (maximá a minimá), nepracuje s početnosťou ponúk. Aktuálne sa zobrazuje cena za lesný pozemok v danom území bez rozdielu účelu využitia a možnosti preverenia počtu ponúk v danom týždni na úrovni do 30 eur/m², obvykle vrátane sprostredkovateľskej provízie a poplatkov za služby spojené s kúpou.

13. 10. 2019

Pozemky Bratislava IV - vývoj cien realít - Nehnuteľnosti.sk



III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalca:

Úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a predmetom skúmania bol: **areál stavieb Muničných skladov situovaných v lesnom prostredí so s.č. 4003, 4004, 4005, 4006 a 4007 vrátane pozemkov registra „C“ KN parc.č. 2841/1,2,3,4,5,6, k.ú. Záhorská Bystrica, zapísaných na LV č. 4877 vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja**, pri zohľadnení územného plánu a budúceho využitia územia.

Odpoveď na úlohu 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 - **areálu stavieb Muničných skladov situovaných v lesnom prostredí so s.č. 4003, 4004, 4005, 4006 a 4007 vrátane pozemkov registra „C“ KN parc.č. 2841/1,2,3,4,5,6, k.ú. Záhorská Bystrica, zapísaných na LV č. 4877 vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja**, pri zohľadnení územného plánu a budúceho využitia územia, 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 [€]
Stavby	
Bytové a nebytové budovy (haly)	
Sklad munície s.č. 4003 na p.č. 2841/2	4 783,25
Sklad munície s.č. 4004 na p.č. 2841/3	5 057,45
Sklad munície s.č. 4005 na p.č. 2841/4	4 731,93
Sklad munície s.č. 4007 na p.č. 2841/6	4 823,50
Muničná kobka s.č. 4006 na p.č. 2841/5	66,34
Oplotenie areálu muničného skladu na p.č. 2841/1	5 970,20
Pozemky	
Podľa LV č. 4877 - zastavaný areálom muničných skladov mimo ZÚO - parc. č. 2841/1 (56 401 m ²)	754 645,38
Podľa LV č. 4877 - zastavaný areálom muničných skladov mimo ZÚO - parc. č. 2841/2 (115 m ²)	1 538,70
Podľa LV č. 4877 - zastavaný areálom muničných skladov mimo ZÚO - parc. č. 2841/3 (123 m ²)	1 645,74
Podľa LV č. 4877 - zastavaný areálom muničných skladov mimo ZÚO - parc. č. 2841/4 (124 m ²)	1 659,12
Podľa LV č. 4877 - zastavaný areálom muničných skladov mimo ZÚO - parc. č. 2841/5 (11 m ²)	147,18
Podľa LV č. 4877 - zastavaný areálom muničných skladov mimo ZÚO - parc. č. 2841/6 (116 m ²)	1 552,08
Všeobecná hodnota celkom	786 620,88
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	787 000,00

Slovom: Sedemstoosemdesiatšedemtisíc Eur

V Bratislave dňa 28.10.2019

Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD.

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. OTS 1903717 SNM/19/099/SBe zo dňa 15.10.2019 – 1xA4
- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 3.10.2019, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter, www.zbgis.sk - 1xA4
- List vlastníctva č. 4877 zo dňa 12.10.2019, vytvorený cez www.zbigs.sk, informatívny údaje platné k 10.10.2019 – 3xA4
- Zápis o fyzickom a odovzdaní a prevzatí objektu zo dňa 16.2.1993 – doklad o veku objektov
- Inventarizačný zoznam HIM z 18.12.2001-3xA4
- Hospodárska zmluva č. KS-80/H-23/5/HZ/86-1 a KS-80/H-23/5/HZ/86, 27050-4xA4
- Schematická technická dokumentácia ako súčasť hospodárskej zmluvy v rozsahu: Situačný plán, muničná kobka na p.č. 2841/5, sklad (muničný) na p.č. 2841/2,3,4,6 -5xA4
- Charakteristika funkčných plôch – návrh využitia územia pre grafické vyjadrenie prvku 1001 -1xA4.
- Fotodokumentácia z 6.10.2019 – 1xA4

Spolu:

18xA4