

Znalecká organizácia: Cenekon spol. s r. o.
Martinengova 3 81102 Bratislava
tel. 02/ 62801092 cenekon@cenekon.sk

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I v oddiele Sro, vo vložke č.153/B, IČO: 00 684 759

Zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky :

Oddiel: znalci
Časť: znalecké organizácie
odbor 370000 - Stavebníctvo
Odvetvie: 370901 - Odhad hodnoty nehnuteľností
Odvetvie: 371002 - Odhad hodnoty stavebných prác

Zadávatel':

Hlavné mesto SR Bratislava Primaciálne nám. č. 1 814 99 Bratislava

Objednávka vyhotovenia znaleckého posudku zo dňa 16.7.2015

ZNALECKÝ POSUDOK

7/2015

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty novovytvorených pozemkov vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy pre účel predaja pozemkov

Počet strán (z toho príloh): 23(13)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3
Dátum vyhotovenia: 20.8.2015

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu

- pozemok reg. "C" v k.ú. Nové Mesto, parc. č. 15 102/30 - ostatné plochy o výmere 246 m² a parc. č. 15101/25 o výmere 302 m², ktorý vznikol GP č. 30031/2015 z pozemku registra "E" parc. č. 15102/2 a 15113/2, 15101/101 LV č. 5567, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy

2. Dátum vyžiadania posudku: 16.7.2015 objednávka znaleckého posudku č. OTS1501564

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):

19.8.2015

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 19.8.2015

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

-Objednávka znaleckého posudku č. OTS 1501564

-Kópia z katastrálnej mapy

-Orientačná mapa

-Geometrický plán

-Územnoplánovacie informácie z 4.3.2015

5.2 Obstarané znalcom:

-Výpis z katastra nehnuteľností, z LV č.5567

-Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

Podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.254/2010 v znení vyhlášky č.605/2008 v znení vyhl. č.626/2007 a vyhl. č.492 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v zmysle prílohy č.3 k vyhláške č. 492/2004 Z.z.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

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

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.500/2005 Z.z ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č.490/2004 Z.z., **v znení vyhl. č.33/2009 Z.z.**, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Vyhláška MSSR č. 534/2008 Z.z., ktorou sa mení 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 vyhlášky č. 500/2005 Z. z.

Vyhláška MS SR č.254/2010 Z.z. v znení vyhl. č.605/2008, č.626/2007 a vyhl. č.492 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v zmysle prílohy č.3 k vyhláške č. 492/2004

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

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

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

Indexy cien stavebných prác ŠÚSR

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

9. Účel posudku: Podklad pre stanovenie výšky nájomného dotknutých pozemkov

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metodiky:

Podľa vyhl. MS SR č.254/2010 Z.z. v znení vyhl. č.605/2008, č.626/2007 a vyhl. č.492 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v zmysle prílohy č.3 k vyhláške č. 492/2004 Z.z. je možné stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb stanoviť týmito metódami:

- porovnaním
- kombinovanou metódou (použije sa iba vtedy, ako je predmet ohodnotenia schopný dosahovať výnos formou prenájmu)
- výnosovou metódou (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- metódou polohovej diferenciacie

Základné pojmy a definície podľa vyhlášky 254/2010 Z.z, ktorou sa mení vyhl. č.492/2004 Z.z.

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnu 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.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnú formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota (TH)

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

Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Stavby

Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Stavby sa podľa stavebno-technického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

Ohodnotenie je vykonané v súlade s Vyhláškou MSSR č.254/2010 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č.605/2008 Z.z., č.626/2009 Z.z.

Pre výpočet všeobecnej hodnoty boli použité ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vypracovanej Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity. **Výpočet bol spracovaný programom HYPO 13.50.**

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

A. Majetková podstata:

Výpis z listu vlastníctva č. 5567

Parcely registra "E" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	výmera v m2	druh pozemku	Spôsob využit.	Druh p. chr.neh.	umiestn. stavby
----------------	-------------	--------------	----------------	------------------	-----------------

15101/101	567	Vodné plochy			
-----------	-----	--------------	--	--	--

15102/2	8148	Trvalé trávne porasty			
---------	------	-----------------------	--	--	--

15113/2	565	Ostatné plochy			
---------	-----	----------------	--	--	--

Časť B:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

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

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Predmetné pozemky som osobne prezrel a vyhotovil fotodokumentáciu dňa 19.8.2015.

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom :

Objednávateľ znaleckého posudku mi poskytol podklady uvedené v časti 5.1 znaleckého posudku.

e) Porovnanie právnej dokumentácie (kataster) so skutkovým stavom :

Porovnaním právnej dokumentácie a skutočnosti je možné konštatovať, že prenajímané pozemky sú zapísané na predmetnom LV.

f) Vymenovanie jednotlivých ohodnocovaných stavieb a nehnuteľností:

- pozemok parc.č. 15102/25
- pozemok parc.č. 15102/30

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

Predmetné pozemky sa nachádzajú v priemyselnej časti mestskej časti Nové Mesto hl. mesta SR Bratislavy v blízkosti Vajnorskej ul., ktorá je jednou z dopravných tepien mesta. Pozemky sú situované v tesnej blízkosti existujúcich podnikov.

b) Analýza využitia nehnuteľností

Pozemky majú využitie len v zmysle územnoplánovacej informácie (v prílohe)

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

Nie sú

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 Pozemok reg. "C" k. ú. Nové Mesto parc. č. 15102/30

POPIS

Predmetom nájmu je pozemok, ktorý sa nachádza v tesnej blízkosti administratívno - prevádzkovej budovy. Z druhej strany je ohraničený existujúcou komunikáciou. Pozemok je rovinatý a bol odčlenený GP č. 62/2014 od pozemkov "E" 15102/2 a 15113/2, čím vznikol pozemok č. 15102/30. V súčasnosti je v zdevastovanom stave (zarastené burinou a drevným porastom)

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
15102/30	ostatná plocha	246	246,00	1/1	246,00

Obec:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	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)	1,40
k_z koeficient zvyšujúcich	1. nevyskytuje sa	1,00

faktorov		
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	1,8200
Jednotková hodnota pozemku	$V_{SHM} = V_{HM} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,8200$	120,83 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHPOZ} = M * V_{SHM} = 246,00 \text{ m}^2 * 120,83 \text{ €/m}^2$	29 724,18 €

2.1.1.1.2 Pozemok reg. "C" v k. ú. Nové Mesto parc. č. 15102/25

POPIS

Predmetom nájmu je pozemok, ktorý sa nachádza v tesnej blízkosti priemyselného areálu. Z druhej strany je ohraničený betónovým barierovým oplotením. Pozemok je svahovitý, nachádza sa v terénnej priehlbenine. Bol odčlenený GP 30031/2015 od pozemkov "E" 15101/1 a 15102/2, čím vznikol pozemok č. 15102/25. V súčasnosti sú v zdevastovanom stave (zarastené burinou a drevným porastom)

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
15102/25	vodná plocha	302	302,00	1/1	302,00

Obec:

Bratislava **Východisková hodnota:** $V_{HM} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k_V koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	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)	1,40

k_z koeficient povyšujúcich faktorov		1,00
k_R koeficient redukujuúcich faktorov	8. svahovitost' terénu, hladina podzemnej vody, únosnost' základovej pôdy	0,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,40 * 1,00 * 0,80$	1,4560
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,4560$	96,66 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 302,00 \text{ m}^2 * 96,66 \text{ €/m}^2$	29 191,32 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:**Stavby:****Pozemky:***Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:*

58 915,50 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok reg. "C" k. ú. Nové Mesto parc. č. 15102/30 - parc. č. 15102/30 (246 m ²)	29 724,18
Pozemok reg. "C" v k. ú. Nové Mesto parc. č. 15102/25 - parc. č. 15102/25 (302 m ²)	29 191,32
Spolu VŠH	58 915,50
Zaokrúhlená VŠH spolu	58 900,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **58 900,00 €***Slovom:* Päťdesiatosem tisíc deväťsto Eur

V Bratislave dňa 19.8.2015

Ing. Jozef Polášek

IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku č. OTS 1501564
- Výpis z katastra nehnuteľností, z LV č.5567
- Kópia z katastrálnej mapy
- Geometrický plán
- Orientačná mapa
- Územnoplánovacie informácie z 4.3.2015
- Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou CENEKON spol. s r.o. Martinengova 3, 811 04 Bratislava, evidenčné číslo 900 117, zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo Spravodlivosti Slovenskej republiky pre:

Odbor: 370000 – Stavebníctvo

Odvetvie: 370901 Odhad hodnoty nehnuteľností

Odvetvie: 371002 – Odhad hodnoty stavebných prác

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 7/2015 znaleckého denníka č 1. Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujeme podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 18/2015.

Ing. Jozef Polášek

zodpovedný za výkon znaleckej činnosti

znalec v odbore: odbor Stavebníctvo,

odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností a

Odhad hodnoty stavebných prác,

evidenčné číslo znalca 914073