



CENEKON spol. s r.o.

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 27.8.2015

ZNALECKÝ POSUDOK

9/2015

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty novovytvoreného pozemku

č. 6095/8 K. ú. Nové Mesto - Vinohrady vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy pre účel predaja pozemku

Počet strán (z toho príloh):	19(10)
Počet odovzdaných vyhotovení:	3
Dátum vyhotovenia:	14.9.2015

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty

- pozemok reg. "C" v k.ú. Nové Mesto, parc. č. 6095/80 - ostatné plochy o výmere 101 m², ktorý vznikol GP č. 49/2015 z pozemku registra "E" parc. č. 21663/2 LV č. 6747, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy

2. Dátum vyžiadania posudku: 27.8.2015 objednávka znaleckého posudku č. OTS1501837

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

11.9.2015

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 11.9.2015

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka znaleckého posudku č. OTS 1501837
- 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.6747
- 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 trhovej hodnoty dotknutého pozemku za účelom predaja

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. 6747

Parcely registra "E" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	výmera v m2	druh pozemku	Spôsob využit.	Druh p. chr.neh.	umiestn. stavby
21663/2	154	zastavaná plocha			

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 11.9.2015.

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 reg. "C" parc.č. 6095/8**

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

Pozemok sa nachádza na rohu Bardošovej ul. a ul. L.Dérera v Bratislave. Vznikol z parcely „E“ č. 21663/2 a odčlenením od pozemku parc. č. „C“ 6095/6.

b) Analýza využitia nehnuteľností

Predmetná nehnuteľnosť je využiteľná pre analogický účel ako doposiaľ to znamená ako záhrada pri rodinnom dome resp. prístup k nemu.

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

Nie sú známe.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Pozemok reg. "C" k. ú.Vinohrady parc. č. 6095/8

POPIS

Predmetom ohodnotenia je pozemok, ktorý sa nachádza na rohu ul. Ladislava Déreera a Bardošovej ul. Ide o pozemok, ktorý vznikol oddelením z parc. reg. "E" č. 21663/2. .

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
6095/8	ostatná plocha	101	101,00	1/1	101,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
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	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,10
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	2,3100
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,3100$	153,36 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 101,00 \text{ m}^2 * 153,36 \text{ €/m}^2$	15 489,36 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:**Stavby:****Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

15 489,36 €

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. Vinohrady parc. č. 6095/8 - parc. č. 6095/8 (101 m ²)	15 489,36
Spolu VŠH	15 489,36
Zaokrúhlená VŠH spolu	15 500,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **15 500,00 €**Slovom: **Pätnásťtisícpäťsto Eur**

V Bratislave dňa 14.9.2015

Ing. Jozef Polášek

IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku č. OTS 1501837
- Výpis z katastra nehnuteľností, z LV č.6747
- Kópia z katastrálnej mapy
- Geometrický plán
- 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 9/2015 znaleckého denníka č 1.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujeme podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 21/2015.

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