



Znalecká organizácia : **CENEKON spol. s r.o.**
Martinengova 3, 811 04 Bratislava
tel. 02/ 62801092 , cenekon@cenekon.sk
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava Iv oddieli
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 nehnuteľnosti
371002 Odhad hodnoty stavebných prác

Zadávatel':

Magistrát hlavného mesta SR
Primaciálne námestie 1
Bratislava 814 99

Číslo spisu (objednávky): OTS1502407

ZNALECKÝ POSUDOK

16/2015

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku registra "C" KN v k.ú. Rača, a to novovytvoreného pozemku parc. č.: 223/10 - zastavané plochy vo výmere 132 m², ktorý vznikol geometrickým plánom č.: 46/2015 odčlenením z pozemku registra "C" KN, par.č.: 223 -zastavaná plocha vo výmere 171 m² zapísanom na LV 400 v k.ú. Rača, Bratislava

Počet strán (z toho príloh): 22(12)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3
Dátum vyhotovenia: 09.11.2015

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku registra "C" KN v k.ú. Rača, a to novovytvoreného pozemku parc. č.: 223/10 - zastavané plochy vo výmere 132 m², ktorý vznikol geometrickým plánom č.: 46/2015 odčlenením z pozemku registra "C" KN, par.č.: 223 -zastavaná plocha vo výmere 171 m² zapísanom na LV 400 v k.ú. Rača, Bratislava

2. Dátum vyžiadania posudku: 28.10.2015

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

09.11.2015

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 09.11.2015

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1 Dodané objednávateľom :

- Písomná objednávka OTS1502407
- Územnoplánovacia informácia
- Geometrický plán 46/2015

5.2 Obstarané znalcom :

- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 400
- Kópia katastrálnej mapy,
- Obhliadka skutkového stavu,
- Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492 z 23. augusta 2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v zmysle prílohy č.3 k vyhláške č. 492/2004 a vyhlášky č. 254 z 18.mája 2010, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku .

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., 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. a vyhlášky č. 33/2009Z. z.
- Vyhláška MSSR č. 626/2007 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- Vyhláška MSSR č. č. 605/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z. z. 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 neskorších predpisov.

- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Marián Vyparina 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 objednávateľa: Nie sú.

9. Účel znaleckého posudku: Podklad pre stanovenie výšky trhovej hodnoty dotknutého pozemku za účelom predaja

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metodiky:

Podľa vyhl. MS č. 492 z 23.augusta 2004 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 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.605/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č.626/2007 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 13.01.

b) Porovnanie dokumentácie so skutkovým stavom :

Porovnaním právnej dokumentácie a skutočnosti je možné konštatovať: že pozemok s p.č. 223 je zapísaný na LV č. 400 a zakreslený v katastrálnej mape.

c) Vlastnícké a evidenčné údaje:**A. Majetková podstata:**

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	výmera v m ²	druh pozemku	Spôsob využít	Právny vzťah	Umiestn. pozemku
223	171	Zastavané plochy a nádvoria	25		1

Spôsob využívania pozemku :

25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti

Umiestnenie na pozemku :

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

Por. Priezvisko, meno, rodné priezvisko, dátum narodenia

č. a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

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

Titul nadobudnutia:

viď, príloha

Poznámka

viď, príloha

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

*** Ostatné priestory nevyžiadané ***

C. Ďalšie údaje:

viď, príloha

Iné údaje:

viď, príloha

d) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 09.11.2015. Súčasťou obhliadky bolo preverenie skutkového stavu, možnosti využitia pozemku. Zistené skutočnosti boli porovnané s poskytnutými informáciami. Zároveň bola dňa 09.11.2015 vyhotovená fotodokumentácia stavu a územia.

e) Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom:

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

f) Vymenovanie jednotlivých ohodnocovaných stavieb a nehnuteľností:

pozemok 223 zapísaných na LV 400 v k.ú. Rača, Bratislava, ktorý je vyňatý geometrickým plánom 46/2015 s novým parcelným číslo 223/10 o výmere 132 m²

g) Jednotlivé časti nehnuteľnosti, ktoré nie sú vlastnícky usporiadané:

Také nie sú

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

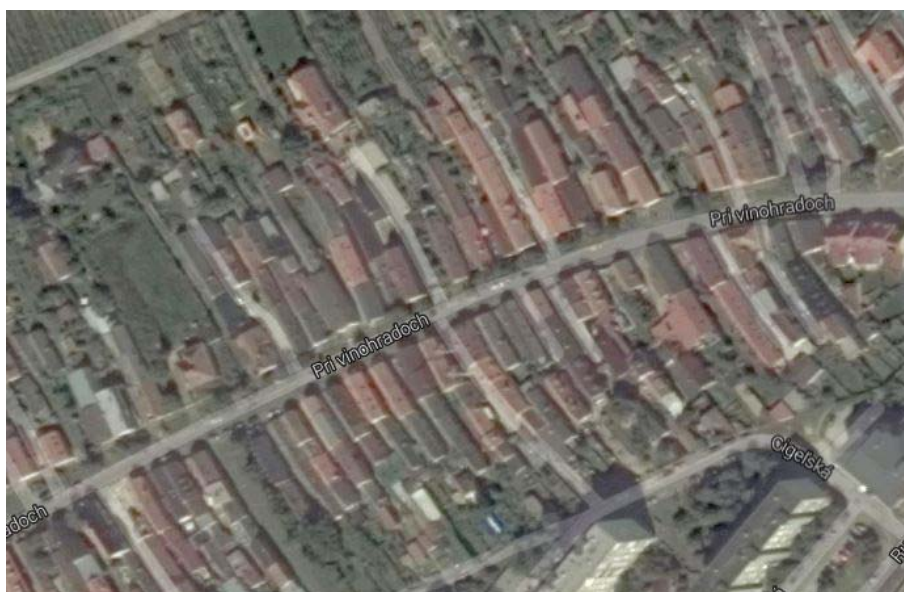
2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Rača, v obci Bratislava MČ Rača, okres Bratislava prezentovaná prevažne s obytnými domami s hromadnou bytovou výstavbou z obdobia 60. rokov, doplnené modernou súčasnou výstavbou. V sídlisku sa nachádzajú školy, škôlky gymnáziá, športoviská, ihriská, kostoly, reštaurácie, hotel, a pod.

Mapa širších vzťahov:



Základné obchodné služby, zdravotné stredisko. Na sídlisku sú úrady mestského významu a miestneho, banky, pošta, dom kultúry. Doprava je v tejto sídliskovej mestskej časti reprezentovaná autobusmi a električkami. Spojenie s centrom trvá do 10 min, cez mestské komunikácie. Lokality je obklopená zeleňou, chránenou krajinnou oblasťou, s možnosťou športového využitia.

Konfliktné skupiny obyvateľstva neboli znalcom zaznamenané. Pripravenosť inžinierskych sietí v obci je dostatočná, reprezentovaná verejnou kanalizáciou, vodovodom, možnosťou napojenia na plyn a elektrickú energiu, káblový rozvod televízie, telefón.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť je územným plánom zaradená do oblasti určenej na málopodlažnú zástavbu. V čase obhliadky je pozemok skutočne využívaný ako prístup do stavieb individuálnej výstavby a prístupovou komunikáciou. Na liste vlastníctva je určené ako zastavaná plocha a nádvoria, ktorá neposkytuje trvalý úžitok. Iné ako skutočné a určené využitie so zohľadnením limitov podľa územného rozhodnutia neuvažujeme.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na liste vlastníctva je k predmetu ohodnotenia uvedená ťarchy - záložné právo a pod. Iné riziká spojené s určeným užívaním neboli zaznamenané.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
223/10	zastavané plochy a nádvoría	132	132,00	1/1	132,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

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	1,00
k _v koeficient intenzity využitia	4. nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
k _p koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,00
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
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	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	1,1340
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,1340$	75,29 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 132,00 \text{ m}^2 * 75,29 \text{ €/m}^2$	9 938,28 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

9 938,28 €

Ako vhodná metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku registra "C" KN v k.ú. Rača, a to novovytvoreného pozemku parc. č.: 223/10 - zastavané plochy vo výmere 132 m², ktorý vznikol geometrickým plánom č.: 46/2015 odčlenením z pozemku registra "C" KN, par.č.: 223 -zastavaná plocha vo výmere 171 m² zapísanom na LV 400 v k.ú. Rača, Bratislava, bola použitá metóda polohovej diferenciacie. Táto je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 223/10 (132 m ²)	9 938,28
Spolu VŠH	9 938,28
Zaokrúhlená VŠH spolu	9 900,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **9 900,00 €**Slovom: **Deväťtisícdeväťsto Eur**

V Bratislave dňa 9.11.2015

Ing. Jozef Polášek

IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku č. OTS1502407
- Kópie z katastrálnej mapy,
- Výpis z katastra nehnuteľností, z LV č.400,
- Územnoplánovacie informácia,
- Geometrický plán č.: 46/2015,
- 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 16/2015 znaleckého denníka č 1. Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujeme podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č.32/2015.

Ing. Jozef Polášek

zodpovedný za výkon znaleckej činnosti

znalec v odbore: Stavebníctvo,

odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností
Odhad hodnoty stavebných prác,

evidenčné číslo znalca 914073