



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): OTS1502406

ZNALCKÝ POSUDOK

17/2015

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku 2320/2, 2299/6, 2299/7 zapísaných na LV 1 v k.ú. Karlová Ves, Bratislava

Počet strán (z toho príloh): 21(10)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3
Dátum vyhotovenia: 05.11.2015

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku 2320/2, 2299/6, 2299/7 zapísaných na LV 1 v k.ú. Karlová Ves, Bratislava

2. Dátum vyžiadania posudku: 28.10.2015

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):
05.11.2015

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 05.11.2015

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1 Dodané objednávateľom :

- Objednávka OTS1502406,
- Územnoplánovacia informácia,

5.2 Obstarané znalcom :

- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1 k jednotlivým parcelám,
- 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 vyhláske 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. 2320/2, 2299/6, 2299/7, je zapísaný na LV č. 1 a zakreslený v katastrálnej mape.

c) Vlastnícke a evidenčné údaje:

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	výmera v m2	druh pozemku	Spôsob využít	Právny vzťah	Umiestn. pozemku
2320/2	4	Zastavané plochy a nádvoria	15	5	1
2299/6	5	Zastavané plochy a nádvoria	15	5	1
2299/7	6	Zastavané plochy a nádvoria	18		1

Právny vzťah k stavbe je evidovanej na pozemku 2299/6, 2320/2 je evidovaný na liste vlastníctva 1269

Spôsob využívania pozemku :

15 - Pozemok na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie na pozemku :

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah :

5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavanej na tomto pozemku (pozemkoch)

Ostatné parcely nevyžiadané

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. Ťarchy:

viď, príloha

Iné údaje:

viď, príloha

d) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 05.11.2015. Súčasťou obhliadky bolo preverenie skutkového stavu, možnosti využitia pozemku. Zistené skutočnosti boli porovnané s poskytnutými informáciami. Zároveň bola dňa 05.11.2015 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 2320/2, 2299/6, 2299/7 zapísaných na LV 1 v k.ú. Karlová Ves, Bratislava

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

Také nie sú

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Karlová Ves, v obci Bratislava MČ Karlová Ves, okres Bratislava je 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 hl. mesta je možné diaľničným úsekom D1, doprava do centra trvá do 10

min, po obchvate ale aj cez mestské komunikácie. Lokalita je obklopená zeleňou, chránenou krajinnou oblasťou, lesným parkom 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, kábelový 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 určenie 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]
2320/2	zastavané plochy a nádvoria	4	4,00	1/1	4,00
2299/6	zastavané plochy a nádvoria	5	5,00	1/1	5,00
2299/7	zastavané plochy a nádvoria	6	6,00	1/1	6,00
Spolu výmera					15,00

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	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	1,00
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	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,00 * 0,50$	0,6300
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 0,6300$	41,83 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 15,00 \text{ m}^2 * 41,83 \text{ €/m}^2$	627,45 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 2320/2	167,32
parcelsa č. 2299/6	209,15
parcelsa č. 2299/7	250,98
Spolu	627,45

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:**Stavby:****Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

627,45 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemku p.č. 2320/2, 2299/6, 2299/7, k.ú. Karlová Ves 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. 2320/2 (4 m ²)	167,32
Pozemky - parc. č. 2299/6 (5 m ²)	209,15
Pozemky - parc. č. 2299/7 (6 m ²)	250,98
Spolu VŠH	627,45
Zaokrúhlená VŠH spolu	630,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **630,00 €**Slovom: **Šesťstotridsať Eur**

V Bratislave dňa 4.11.2015

Ing. Jozef Polášek

IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku č. OTS1502406
- Kópie z katastrálnej mapy
- Výpis z katastra nehnuteľností, z LV č. 1
- Územnoplánovacia informácia
- 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 17/2015 znaleckého denníka č 1. Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujeme podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č.33/2015.

Ing. Jozef Polášek

zodpovedný za výkon znaleckej činnosti

znalec v odbore: Stavebníctvo,

odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností
Odhad hodnoty stavebných prác,

evidenčné číslo znalca 914073