



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): OTS1502635

ZNALECKÝ POSUDOK

35/2015

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku registra "E" na parc.číslo 1219/1 - orná pôda zapísaných na LV 1231 v k.ú. Jarovce, Bratislava

Počet strán (z toho príloh): 18(6)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3
Dátum vyhotovenia: 11.12.2015

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku registra "E" na parc.číslo 1219/1 - orná pôda zapísaných na LV 1231 v k.ú. Jarovce, Bratislava

2. Dátum vyžiadania posudku: 20.11.2015

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

11.12.2015

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 11.12.2015

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1 Dodané objednávateľom :

- Objednávka OTS1502635
- Územnoplánovacia informácia

5.2 Obstarané znalcom :

- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1231 reg. "E"
- 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 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 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. 1219/1 reg. "E", je zapísaný na LV č. 1231 a zakreslená v katastrálnej mape.

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

Parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	výmera v m2	druh pozemku	Pôvodné č. k.ú.	Pôvodné č. UO	Umiestn. pozemku
1219/1	77	Orná pôda	0		1

Umiestnenie na pozemku :

1 - Pozemok je umiestnený v zastavnom 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 Roth Ján r. Roth, Veternicová 19, Bratislava, PSČ 851 10, SR (ml.)

Dátum narodenia: 31.01.1957

Poznámka

Vlast.pod 1 - Roth Ján (*31.01.1957) - časť pozemku parc.č.: 1219/2 o výmere 140 m2 vykúpena v prospech SR- Slovenská správa ciest ičo 003328 v zmysle zmluvy z 13.06.2003 podľa V-3464/03 z 16.06.2004

Titul nadobudnutia:

D 196/93

Rozhodnutie o schválení ROEP č. 1/2005/ROEP zo dňa 16.11.2005

Rozdelenie parcel (LPF a PPF) podľa zákona NR SR č.:80/1998 Z.z.

D 196/93 zo dňa 13.12.1995

Spoluvlastnícky podiel : 3/6

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

2 Roth Ján r. Roth, Veternicová 19, Bratislava, PSČ 851 10, SR

Dátum narodenia: 31.01.1957

Titul nadobudnutia:

Osvedčenie o dedičstve 1D/279/2006-11 zo dňa 19.02.2007-Z 3856/2007

Spoluvlastnícky podiel :1/6

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

3 Nováková Mária r. Rothová, Mandľová 20, Bratislava, PSČ 851 10, SR

Dátum narodenia: 09.03.1924

Titul nadobudnutia:

PKV 28-B7

Rozhodnutie o schválení ROEP č.. 1/2005 ROEPzo dňa 16.11.2005

Spoluvlastnícky podiel :1/6

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

4 Roth Ján, Veternicová 19, Bratislava, PSČ 851 10, SR

Dátum narodenia: 31.01.1957

Titul nadobudnutia:

Osvedčenie o dedičstve D 192/04-19 Dnot 76/04 zo dňa 2.09.2004, podľa Z-1806/04

Spoluvlastnícky podiel :1/6

Účastník právneho vzťahu: Nájomca

5 Podielnícke družstvo DUNAJ Bratislava - Rusovce, Vývojová 852.
Bratislava, PSČ 851 10, SR

K vlastníkovy č.3 je nájomný vzťah na pozemky registra E KN parcelné číslo 641,1049,1180,1219/1, 1219/2, 1380, 1381, 1511/1, 1658, 2208/2 v podiele 1/6 od 01.01.2013 do 31.12.2017, podľa zmluvy o nájem č N48 zo dňa 28.06.2013, N-190/13.

*** Ostatné priestory nevyžiadané ***

C. Ťarchy:

Por. č.:

Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods.4 zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti Západodoslovenská distribučná, a.s., IČO: 36361518, so sídlom Čulenova 6, Bratislava podľa geometrického plánu č. 19-2/2015, č. overenia 204/2015 na pozemku E KN parc. č.1381 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia 1x22kV VN linka č.:161 na trase Rz Petržálka - Rz Čunovo, Z - 3950/15

Iné údaje:

Zápis GP č.: 2-2/2013, č. over. 425/14, R-5892/14- Vz 7/15

Zápis GP č.: 2-3/2013, č. over. 424/14, R-5885/14- Vz 1020/14

Zápis GP č.: 2-1/2013, č. over. 301/14, R-5890/14- Vz36/15

GP č.: 26-5/2014, č. over. 202/15, Z-4847/15

GP úradne overený pod č.: 1801/2015, Z-19176/15

1 Roth Ján (*31.01.1957) V 1/2 - Výkup z parc. č.: 2208-6 M2 pre vodohospodársku výstavbu podľa V - 2702/97 zo dňa 26.5.1998

1 Zápis GP č.: 18/2010, V - 18292/10

2 Zápis GP č.: 18/2010, V - 18292/10

3 Zápis GP č.: 18/2010, V - 18292/10

4 Zápis GP č.: 18/2010, V - 18292/10

5 K vlastníkovy č.: 3 je nájomný vzťah na pozemky registra E KN parcelné číslo 641, 1049, 1180, 1219/1, 1219/2, 1380, 1381, 1511/1, 1658, 2208/2 v podiele 1/8 od 01.01. 02013 do 31.12. 2017, podľa zmluvy o nájme č.: N48 zo dňa 28.06.2013, N-190/13

Poznámka:

Bez zápisu

=====

d) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 11.12.2015. Súčasťou obhliadky bolo preverenie skutkového stavu, možnosti využitia pozemku. Zistené skutočnosti boli porovnané s poskytnutými informáciami. Zároveň bola dňa 11.12.2015 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 1219/1 zapísaný na LV 1231 reg. "E" v k.ú. Jarovce, Bratislava

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

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Jedná sa o pozemok, ktorý sa nachádza v obci Jarovce, pozemok je v súčasnej dobe využívaný ako spevnená komunikácia (cesta), nie je možné vzhľadom na jeho tvar veľkosť a polohu uvažovať s iným využívaním

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Jarovce, v obci Bratislava MČ Jarovce, ktorá je prezentovaná prevažne rodinnými a málopodlažnými domami, doplnené modernou súčasnou výstavbou. V MČ časti Jarovce sa nachádzajú školy, škôlky, športoviská, ihriská a pod.

Mapa širších vzťahov:

Doprava je v tejto prímestskej časti reprezentovaná autobusmi. 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:

V čase obhliadky je pozemok skutočne využívaný ako spevnená komunikácia. Na liste vlastníctva je určenie ako orná pôda, ktorá neposkytuje trvalý úžitok.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na liste vlastníctva je k predmetu ohodnotenia uvedená ťarchy - Vecné bremeno. Iné riziká spojené s určeným užívaním neboli zaznamenané.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1219/1	orná pôda	77	77,00	1/1	77,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:V_{HM} = 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 domčiekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00
k _v koeficient intenzity využitia	1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 - 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí	0,90
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	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 0,90 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 1,00 * 0,50$	0,4860
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 0,4860$	32,27 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 77,00 \text{ m}^2 * 32,27 \text{ €/m}^2$	2 484,79 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:**Stavby:****Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

2 484,79 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemk registra "E" na parc.číslo 1219/1 - parc. č. 1219/1 (77 m ²)	2 484,79
Spolu VŠH	2 484,79
Zaokrúhlená VŠH spolu	2 480,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **2 480,00 €**Slovom: **Dvetisícštyristoosemdesiat Eur**

V Bratislave dňa 11.12.2015

Ing. Jozef Polášek

IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku č. OTS1502635.
- Kópie z katastrálnej mapy.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z LV č. 1231
- Poloha pozemku na mapovom podklade,
- Poloha pozemku na katastrálnom podklade,
- 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 39/2015 znaleckého denníka č 1. Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujeme podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č.35/2015.

Ing. Jozef Polášek

zodpovedný za výkon znaleckej činnosti

znalec v odbore: Stavebníctvo,

odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností

Odhad hodnoty stavebných prác,

evidenčné číslo znalca 914073