



CENEKON spol. s r.o.

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':

Hlavné mesto SR Bratislava

Oddelenie majetkových vzťahov

Primaciálne námestie 1

Bratislava 814 99

Číslo spisu (objednávky): OTS1601838

ZNALECKÝ POSUDOK

40/2016

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov pre potreby zámeny pozemkov, a to pozemku registra "C" v k.ú. Staré mesto parc.č.: 10370/66-zastavané plochy a nádvoria o výmere 1018 m², zapísaných na LV č.: 4472 vo vlastníctve spoločnosti DreamField Property s.r.o. a pozemku registra "E" v k.ú. Staré mesto parc.č.: 10376/2-záhrady o výmere 408 m², zapísaných na LV č.: 8925, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy.

Počet strán (z toho príloh): 29(17)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

Dátum vyhotovenia: 16.08.2016

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov pre potreby zámeny pozemkov, a to pozemku registra "C" v k.ú. Staré mesto parc.č.: 10370/66-zastavané plochy a nádvoría o výmere 1018 m², zapísaných na LV č.: 4472 vo vlastníctve spoločnosti DreamField Property s.r.o. a pozemku registra "E" v k.ú. Staré mesto parc.č.: 10376/2-záhrady o výmere 408 m², zapísaných na LV č.: 8925, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy.

2. Dátum vyžiadania posudku: 04.08.2016

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):
11.08.2016

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 16.08.2016

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1 Dodané objednávateľom :

- Objednávka OTS1601838
- Územnoplánovacia informácia

5.2 Obstarané znalcom :

- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 4472 reg. "C"
- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č.8925 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 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 výmeny

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 diferenciácie

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 pohnutkou.

- **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 14.50.

b) Porovnanie dokumentácie so skutkovým stavom :

Porovnaním právnej dokumentácie a skutočnosti je možné konštatovať: že pozemok registra "C" v k.ú. Staré mesto parc.č.: 10370/66 o výmere 1018 m² je zapísaný na LV č.: 447 a zakreslený v katastrálnej mape.

Porovnaním právnej dokumentácie a skutočnosti je možné konštatovať: že pozemok registra "E" v k.ú. Staré mesto parc.č.: 10376/2 o výmere 408 m² je zapísaný na LV č.: 8925 a zakreslený v katastrálnej mape.

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

Parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	výmera v m ²	druh pozemku	Pôvodné č. k.ú.	Pôvodné č. UO	Umiestn. pozemku
10376/2	408	Záhrady	0		1

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:

Vid' LV

Spoluvlastnícky podiel : 1/1**Účastník právneho vzťahu: Správca**

2 Mestská časť Bratislava-Staré mesto, Vajanského nabr. 3 Bratislava, PSČ 814 21, SR

Titul nadobudnutia:

Protokol o zverení nehnuteľného majetku do správy č.118803661500 z 09.09.2015, Z-18334/15

Vid' LV

Poznámka

bez zápisu

*** Ostatné priestory nevyžiadané ***

A. Majetková podstata: LV 4472

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo vzt'ah	výmera spolu v m ²	druh pozemku	Spôsob využit	Umiest. pozemku	Právny
10370/66	1018	Zastavané plochy a nádvoria	99	1	

Legenda:**Spôsob využívania pozemku:**

99- Pozemok, využívaný podľa druhu pozemku

Umiestnenie 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 DreamField Property s.r.o., Račianska 153, Bratislava, PSČ 831 54, SR

Poznámka

Nadobudnuté dobrovoľou dražbou.

Titul nadobudnutia:

Notárska zápisnica N 2061/2013, Nz 24783/2013, NCRLs 25290/2013 o priebehu dobrovoľnej dražby zo dňa 23.07.2013, Z-14487/13

Rozhodnutie Ministerstva kultúry SR, sekcia kultúrneho dedičstva č. MK-1103/2014-221/5304 zo dňa 26. 3. 2014, právoplatné dňa 3. 4. 2014, Z-9043/14.

Ťarchy:

1 Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., IČO: 31320155 na pozemok parc.č.10368, 10370/1,

10370/2, 10370/4, 10370/6, 10370/7, 10370/8, 10370/9, 10370/10, 10370/11, 10370/12, 10370/13, 10370/14, 10370/15, 10370/16, 10370/18, 10370/19, 10370/20, 10370/21, 10370/24, 10370/25, 10370/26 a na stavbu súpis.č.2728 nap.č.10370/17, podľa V-18314/13 zo dňa 21.8.2013, zmena podľa GP 13/2015 (zálož.právo na novovytvorené p.č.

10368, 10370/27, 10370/28, 10370/29, 10370/31, 10370/32, 10370/33, 10370/34, 10370/35, 10370/65, 10370/67,

10370/68, 10370/69, 10370/70, 10370/71, 10370/72, 10370/73, 10370/74-bez stavby s.č. 2728), Z-11026/15

Iné údaje:

1 Rozhodnutie o zrušení súpisného čísla č.j.: 5465/53904/20143/PRA/Bel zo dňa 11.12.2014, Z-25136/14

d) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 11.08.2016. Súčasťou obhliadky bolo preverenie skutkového stavu, možnosti využitia pozemku. Zistené skutočnosti boli porovnané s poskytnutými informáciami. Zároveň bola dňa 11.08.2016 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 registra "C" v k.ú. Staré mesto parc.č.: 10370/66 o výmere 1018 m² zapísaný na LV č.: 447
Pozemok registra "E" v k.ú. Staré mesto parc.č.: 10376/2 o výmere 408 m² zapísaný na LV č.: 8925

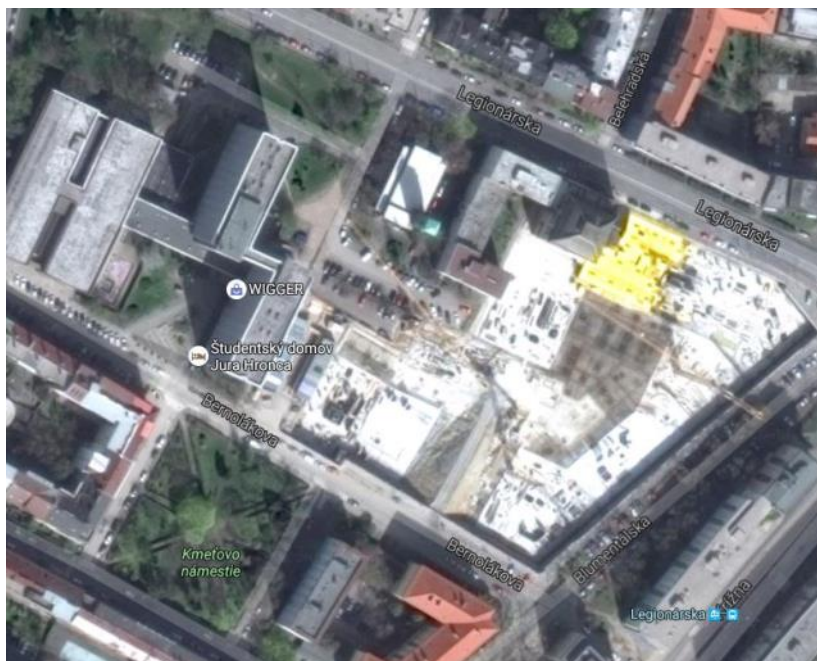
g) Jednotlivé časti nehnuteľnosti, ktoré nie sú vlastnícky usporiadané:

Také nie sú

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Staré mesto, v obci Bratislava MČ Staré mesto, okres Bratislava. Mestská časť Bratislavy, v ktorej sa nachádza historické centrum mesta, nábrežie Dunaja a hradný vrch.

Mapa širších vzťahov:

V mestskej časti sa nachádzajú základné obchodné služby, zdravotné stredisko. Na sídlisku sú úrady mestského významu a miestneho, banky, pošta, divadlá. Doprava je v tejto sídliskovej mestskej časti reprezentovaná autobusmi a električkami. Spojenie s centrom hl. mesta je možné po miestnych komunikáciách, doprava do centra trvá do 5 min. Lokalita je obklopená zeleňou, lesným parkom s možnosťou športového vyžitia. Konfliktne 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 501, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti. V čase obhliadky sa na pozemku vykonávali stavebné práce (prebieha výstavba polyfunkčného komplexu STEIN).

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na liste vlastníctva sú k predmetu ohodnotenia uvedené ťarchy - záložné právo v prospech VÚB banka. Iné riziká spojené s určeným užívaním neboli zaznamenané.

2.1 POZEMKY**2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU****2.1.1.1.1 Pozemky 10370/66, 10376/2**

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
10370/66	zastavané plochy a nádvoria	1018	1018,00	1/1	1018,00
10376/2	záhrada	408	408,00	1/1	408,00
Spolu výmera					1 426,00

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	5. exkluzívne bytové stavby, obchodné domy a administratívne budovy so štandardným vybavením, 5 – 7-podlažné, vysoké využitie pozemku	1,15
k_D koeficient dopravných vzťahov	6.pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,10
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,50
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,30
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,15 * 1,10 * 1,50 * 1,50 * 2,30 * 1,00$	8,5103
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 8,5103$	565,00 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 1\,426,00 \text{ m}^2 * 565,00 \text{ €/m}^2$	805 690,00 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 10370/66	575 170,00
parcela č. 10376/2	230 520,00
Spolu	805 690,00

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:**Stavby:****Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

805 690,00 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemky 10370/66, 10376/2 - parc. č. 10370/66 (1 018 m ²)	575 170,00
Pozemky 10370/66, 10376/2 - parc. č. 10376/2 (408 m ²)	230 520,00
Spolu pozemky (1 426,00 m²)	805 690,00
Spolu VŠH	805 690,00
Zaokrúhlená VŠH spolu	806 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 806 000,00 €**Slovom: Osemstošesťtisíc Eur**

V Bratislave dňa 16.8.2016

Ing. Jozef Polášek

IV. PRÍLOHY

- Objednávka OTS1601838
- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 4472 reg. "C"
- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č.8925 reg. "E"
- Územnoplánovacia informácia
- Poloha pozemku na katastrálnom podklade,
- Poloha pozemku na mapovom podklade,
- Kópia katastrálnej mapy,
- 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 posudok je v denníku zapísaný pod číslom 40/2016.

Ing. Jozef Čavojský

riaditeľ a konateľ spoločnosti

Ing. Jozef Polášek

zodpovedný za výkon znaleckej činnosti

znalec v odbore: Stavebníctvo,

odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností

Odhad hodnoty stavebných prác,