



**CENEKON** spol. s r.o.

**Znalecká organizácia:** **Cenekon spol. s r. o.**

Martinengova 3 81102 Bratislava

tel. 02/ 62801092 [cenekon@cenekon.sk](mailto: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

**Zadávateľ:**

Hlavné mesto SR Bratislava Primaciálne nám. č. 1 814 99 Bratislava

Objednávka č. OTS1602062 na vyhotovenia znaleckého posudku zo dňa 5.9.2016

# ZNALCKÝ POSUDOK

---

**44/2016**

**Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty novovytvoreného pozemku parc. č. 18873/11**  
vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy pre účel predaja pozemkov

Počet strán (z toho príloh): 18(10)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

Dátum vyhotovenia: 4.10.2016

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca:

### Stanovenie všeobecnej hodnoty

- pozemok reg. "C" v k.ú. Nové Mesto, parc. č. 18873/11 - záhrada o výmere 179 m<sup>2</sup>, ktorý vznikol GP č. 234-072/13 z pozemku registra "E" parc. č. 18876/1 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):**

25.8.2016

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 25.8.2016

## 5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

### 5.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka znaleckého posudku č. OTS 1602062
- Kópia z katastrálnej mapy
- Orientačná mapa
- Geometrický plán
- Územnoplánovacie informácie z 14.4.2016

### 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 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 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 diferenciácie

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 14.50.**

#### **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 využít. | Druh p. chr.neh. | umiestn. stavby |
|----------------|-------------|------------------|----------------|------------------|-----------------|
| =====          |             |                  |                |                  |                 |
| =              |             |                  |                |                  |                 |
| 18876/1        | 1219        | 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 25.8.2016.

#### **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. 18873/11

## **2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**

##### **a) Analýza polohy nehnuteľností**

Predmetný pozemok sa nachádza v mestskej časti Nové Mesto k. ú. Vinohrady lokalita Horné Zidiny. Je vzdialené od hl. komunikácie Račianskej ul. cca 5 - 10 min. jazdy osobným automobilom po spevnenej vozovke

##### **b) Analýza využitia nehnuteľností**

Pozemok je v súčasnosti možné využívať ako záhradu.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou  
S nehnuteľnosťou nie sú spojené žiadne známe riziká

## 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. 18873/11

##### POPIS

Predmetom ohodnotenia je pozemok registra "C" 18873/11, ktorý sa nachádza v k. ú. m. č. Vinohrady lokalita "Horné Zidiny". Ide o pozemok, ktorý vznikol oddelením z parc. reg. "E" č. 18876/1.

| Parcela  | Druh pozemku | Vzorec | Spolu<br>výmera [m <sup>2</sup> ] | Podiel | Výmera [m <sup>2</sup> ] |
|----------|--------------|--------|-----------------------------------|--------|--------------------------|
| 18873/11 | záhrada      | 179    | 179,00                            | 1/1    | 179,00                   |

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 66,39 €/m<sup>2</sup>

| Označenie a názov koeficientu                                  | Hodnotenie                                                                                                                                                                                                                                                   | Hodnota koeficientu |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| k <sub>s</sub><br>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 <sub>v</sub><br>koeficient intenzity využitia                | 4. nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením                                                                                                                    | 1,05                |
| k <sub>D</sub><br>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 <sub>p</sub><br>koeficient obchodnej a priemyselnej polohy   | 3. obytná alebo rekreačná poloha                                                                                                                                                                                                                             | 1,10                |
| k <sub>t</sub><br>koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 2. stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny)                                                                                                                                                                                           | 1,10                |
| k <sub>z</sub><br>koeficient zvyšujúcich faktorov              | 1. nevyskytuje sa                                                                                                                                                                                                                                            | 1,50                |
| k <sub>R</sub><br>koeficient redukujúcich faktorov             | 1. nevyskytuje sa                                                                                                                                                                                                                                            | 1,00                |

#### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov                              | Výpočet                                                                                | Hodnota                 |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 1,40 * 1,05 * 0,90 * 1,10 * 1,10 * 1,50 * 1,00$                              | 2,4012                  |
| Jednotková hodnota pozemku         | $V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,4012$                   | 159,42 €/m <sup>2</sup> |
| Všeobecná hodnota pozemku          | $V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 179,00 \text{ m}^2 * 159,42 \text{ €/m}^2$ | 28 536,18 €             |

# III. ZÁVER

## 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

**Rekapitulácia:****Stavby:****Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

28 536,18 €

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

## 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov                                                                                        | Všeobecná hodnota [€] |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Stavby</b>                                                                                |                       |
| <b>Pozemky</b>                                                                               |                       |
| Pozemok reg. "C" k. ú. Vinohrady parc. č. 18873/11 - parc. č. 18873/11 (179 m <sup>2</sup> ) | 28 536,18             |
| <b>Spolu VŠH</b>                                                                             | <b>28 536,18</b>      |
| <b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>                                                                 | <b>28 500,00</b>      |

**Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 28 500,00 €****Slovom: Dvadsaťosemtisícpäťsto Eur**

V Bratislave dňa 9.9.2016

Ing. Jozef Polášek

## IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku č. OTS 1602062
- Výpis z katastra nehnuteľností, z LV č.6747
- Kópia z katastrálnej mapy
- Geometrický plán
- Územnoplánovacie informácie z 14.4.2016
- Fotodokumentácia

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou CENEKON spol. s r.o. Martinengova 3, 811 04 Bratislava, evidentné 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 44/2016

**Ing. Jozef Čavojský**

riaditeľ a štatutárny zástupca spoločnosti

**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