



CENEKON spol. s r.o.

Znalecká organizácia: **Cenekon spol. s r. o.**
Martinengova 3 81102 Bratislava
tel. 02/ 62801092 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

Zadávatel':
Magistrát hl. mesta SR Bratislava
Primaciálne nám. 1 814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): OTS1700037

ZNALECKÝ POSUDOK

2/2017

**Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov p. č. 12876/2, 4-18 v Bratislave k. ú.
Nové mesto Jánoškova ul.**

Počet strán (z toho príloh): 19(10)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3
Dátum vyhotovenia: 24.1.2017

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

- pozemky reg. "C" v k.ú. Nové Mesto, parc. č. 12876/2, 4-18 -zastavané plochy a nádvoría

2. Dátum vyžiadania posudku: 13.1.2017

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

18.1.2017

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 18.1.2017

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka OTS 1700037
- Územnoplánovacia informácia
- Kópia z katastrálnej mapy
- Orientačná mapa

5.2 Obstarané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z LV č.1
- 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 odhad hodnoty nehnuteľnosti - pozemku pre predaj

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 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 vyhlásky 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 neprímeranou 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 MŠSR č.254/2010 Z.z., ktorou sa mení vyhláska Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlásky 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) Vlastnícké a evidenčné údaje :**A. Majetková podstata:**

Výpis z listu vlastníctva č.7538

Parcely registra "E" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	výmera v m2	druh pozemku	Spôsob využit.	Druh p. chr.neh.	umiestn. stavby
12876/2	20	Zastavané plochy a nádvoria			
12876/4	17	Zastavané plochy a nádvoria			
12876/5	20	Zastavané plochy a nádvoria			
12876/6	21	Zastavané plochy a nádvoria			
12876/7	19	Zastavané plochy a nádvoria			
12876/8	19	Zastavané plochy a nádvoria			
12876/9	19	Zastavané plochy a nádvoria			
12876/10	19	Zastavané plochy a nádvoria			
12876/11	19	Zastavané plochy a nádvoria			
12876/12	19	Zastavané plochy a nádvoria			
12876/13	19	Zastavané plochy a nádvoria			
12876/14	19	Zastavané plochy a nádvoria			
12876/15	19	Zastavané plochy a nádvoria			
12876/16	19	Zastavané plochy a nádvoria			
12876/17	20	Zastavané plochy a nádvoria			
12876/18	19	Zastavané plochy a nádvoria			

Časť B:**Účastník právneho vzťahu:** Vlastník**Hl.mesto SR Bratislava****Spoluvlastnícky podiel : 1/1****c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**

Predmetné pozemky som osobne prezrel a vyhotovil fotodokumentáciu dňa 18.1.2017.

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 pozemky sú zapísané na predmetnom LV č. 1.

f) Vymenovanie jednotlivých ohodnocovaných stavieb a nehnuteľností:

- pozemky parc.č. 12876/2,4-18

2. SŤANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOŤY

a) Analýza polohy nehnuteľností

Predmetné pozemky sa nachádzajú na Janoškovej ul. v Bratislave m. č. Nové Mesto. V súčasnosti slúžia ako pozemky pod garážami

b) Analýza využitia nehnuteľností

V súčasnosti ich využívanie je možné len na účel ako sú využívané.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou

Žiadne riziká s využívaním predmetných pozemkov nie sú v súčasnosti známe

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. Nové Mesto parc. č. 12876/2, 4-18

POPIS

Predmetné pozemky, sa nachádzajú pod existujúcimi garážami na Janoškovej ul. v Bratislave m. č. Nové mesto. Pozemok je rovinný. Nachádzajú sa v existujúcej zástavbe administratívnych budov resp. bytového fondu.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
12876/2	zastavané plochy a nádvorja	20	20,00	1/1	20,00
12876/4	zastavané plochy a nádvorja	17	17,00	1/1	17,00
12876/5	zastavané plochy a nádvorja	20	20,00	1/1	20,00
12876/6	zastavané plochy a nádvorja	21	21,00	1/1	21,00
12876/7	zastavané plochy a nádvorja	19	19,00	1/1	19,00
12876/8	zastavané plochy a nádvorja	19	19,00	1/1	19,00
12876/9	zastavané plochy a nádvorja	19	19,00	1/1	19,00
12876/10	zastavané plochy a nádvorja	19	19,00	1/1	19,00
12876/11	zastavané plochy a nádvorja	19	19,00	1/1	19,00
12876/12	zastavané plochy a nádvorja	19	19,00	1/1	19,00
12876/13	zastavané plochy a nádvorja	19	19,00	1/1	19,00
12876/14	zastavané plochy a nádvorja	19	19,00	1/1	19,00
12876/15	zastavané plochy a nádvorja	19	19,00	1/1	19,00
12876/16	zastavané plochy a nádvorja	19	19,00	1/1	19,00
12876/17	zastavané plochy a nádvorja	20	20,00	1/1	20,00
12876/18	zastavané plochy a nádvorja	19	19,00	1/1	19,00
Spolu výmera					307,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks 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	1,20

	s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	
k_V koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
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	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,00 * 0,80$	1,2480
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,2480$	82,85 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 307,00 \text{ m}^2 * 82,85 \text{ €/m}^2$	25 434,95 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 12876/2	1 657,00
parcelsa č. 12876/4	1 408,45
parcelsa č. 12876/5	1 657,00
parcelsa č. 12876/6	1 739,85
parcelsa č. 12876/7	1 574,15
parcelsa č. 12876/8	1 574,15
parcelsa č. 12876/9	1 574,15
parcelsa č. 12876/10	1 574,15
parcelsa č. 12876/11	1 574,15
parcelsa č. 12876/12	1 574,15
parcelsa č. 12876/13	1 574,15
parcelsa č. 12876/14	1 574,15
parcelsa č. 12876/15	1 574,15
parcelsa č. 12876/16	1 574,15
parcelsa č. 12876/17	1 657,00
parcelsa č. 12876/18	1 574,15
Spolu	25 434,95

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

25 434,95 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok reg. "C" k. ú. Nové Mesto parc. č. 12876/2, 4-18 - parc. č. 12876/2 (20 m ²)	1 657,00
Pozemok reg. "C" k. ú. Nové Mesto parc. č. 12876/2, 4-18 - parc. č. 12876/4 (17 m ²)	1 408,45
Pozemok reg. "C" k. ú. Nové Mesto parc. č. 12876/2, 4-18 - parc. č. 12876/5 (20 m ²)	1 657,00
Pozemok reg. "C" k. ú. Nové Mesto parc. č. 12876/2, 4-18 - parc. č. 12876/6 (21 m ²)	1 739,85
Pozemok reg. "C" k. ú. Nové Mesto parc. č. 12876/2, 4-18 - parc. č. 12876/7 (19 m ²)	1 574,15
Pozemok reg. "C" k. ú. Nové Mesto parc. č. 12876/2, 4-18 - parc. č. 12876/8 (19 m ²)	1 574,15
Pozemok reg. "C" k. ú. Nové Mesto parc. č. 12876/2, 4-18 - parc. č. 12876/9 (19 m ²)	1 574,15
Pozemok reg. "C" k. ú. Nové Mesto parc. č. 12876/2, 4-18 - parc. č. 12876/10 (19 m ²)	1 574,15
Pozemok reg. "C" k. ú. Nové Mesto parc. č. 12876/2, 4-18 - parc. č. 12876/11 (19 m ²)	1 574,15
Pozemok reg. "C" k. ú. Nové Mesto parc. č. 12876/2, 4-18 - parc. č. 12876/12 (19 m ²)	1 574,15
Pozemok reg. "C" k. ú. Nové Mesto parc. č. 12876/2, 4-18 - parc. č. 12876/13 (19 m ²)	1 574,15
Pozemok reg. "C" k. ú. Nové Mesto parc. č. 12876/2, 4-18 - parc. č. 12876/14 (19 m ²)	1 574,15
Pozemok reg. "C" k. ú. Nové Mesto parc. č. 12876/2, 4-18 - parc. č. 12876/15 (19 m ²)	1 574,15
Pozemok reg. "C" k. ú. Nové Mesto parc. č. 12876/2, 4-18 - parc. č. 12876/16 (19 m ²)	1 574,15
Pozemok reg. "C" k. ú. Nové Mesto parc. č. 12876/2, 4-18 - parc. č. 12876/17 (20 m ²)	1 657,00
Pozemok reg. "C" k. ú. Nové Mesto parc. č. 12876/2, 4-18 - parc. č. 12876/18 (19 m ²)	1 574,15
Spolu VŠH	25 434,95
Zaokrúhlená VŠH spolu	25 400,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 25 400,00 €

Slovom: Dvadsaťpäťtisícštyristo Eur

V Bratislave dňa 24.1.2017

Ing. Jozef Polášek

IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku
- Výpis z katastra nehnuteľností, z LV č.1
- Kópia z katastrálnej mapy
- Orientačná mapa
- Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou CENEKON a. s..

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 2/2017

Ing. Jozef Čavojský
predseda predstavenstva

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