

Znalecká organizácia: CENEKON,a. s.

Einsteinova 11 851 01 Bratislava

tel. 02/ 62801092 cenekon@cenekon.sk

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I v oddieli Sro, vo vložke č.6860/B, IČO: 52 015 661

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 Bratislavy

Primaciálne nám. 1

814 99 Bratislava

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 17/2021

Vo veci: Odhad všeobecnej hodnoty pozemkov p. č. 13610/10 v Bratislave - k. ú. Nové mesto vedené na LV č. 477

Počet listov posudku (z toho príloh): 23 (14)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Odhad všeobecnej hodnoty pozemku p. č. 13605/10 v Bratislave - k. ú. Nové mesto vedené na LV č. 477

2. Účel znaleckého posudku: Odhad hodnoty nehnuteľnosti

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):
6.5.2020

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 6.5.2020

5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :

5.a Podklady dodané zadávateľom :

- Objednávka z 6.10.2020
- Územnoplánovacia informácia z 9.9.2021
- Situácia polohy pozemku

5.b Podklady získané znalcom :

- List vlastníctva č. 477 z 18.10.2021
- Kópia z katastrálnej mapy z 18.10.2021
- Obhliadka skutkového stavu
- Fotodokumentácia

6. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

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 a vyhláška 213/2017 z 1.9.2017 .

- Zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Zákon č. 65/2018 Z.z. Zákon, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č.228/2018 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov v platnom znení
- Zákon č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku , v znení neskorších predpisov v platnom znení
- 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 neskorších predpisov v platnom znení.
- Občiansky zákonník č.40/1964 Z. b. v znení neskorších predpisov v platnom znení,
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č.128/2000 Z. z., ktorým sa vyhlasuje
- Klasifikácia stavieb.
- Marián Vyparina a kol.- Metodika Žilinská univerzita v EDIS, 2001 ISBN 80-7100-827-3
- Zákon NR SR 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 73 4301/98 - Budovy na bývanie.
- Bradáč A.: Teorie oceňování nemovitostí - 1. část; CERM Brno, 1994.
- Bradáč A.: Teorie oceňování nemovitostí - 2. část; CERM Brno, 1994.
- Bradáč A., Ošlejšek J.: Znalecká činnost ve stavebnictví; CERM Brno, 1994.
- Rozpočtové ukazovatele stavebných objektov - Zväzky I. až III.; ÚEOS Komercia, a.s. Bratislava; 1998.
- Nagy J., Bollová: Ukazovatele priemernej rozpočtovej ceny na mernú jednotku objektu; UNIKA/POLYCEN, Bratislava 1995.
- TEU - technicko ekonomické ukazovatele - 1. až 5. diel; CENEKON, spol. s r.o., Štefánikova 47, Bratislava; 1999.

- ILAVSKÝ, M. – NIČ, M. – MAJDÚCH, D.: Ohodnocovanie nehnuteľností. Bratislava: Vydavateľstvo MIPress, 2012. 648 s. ISBN 978-80-971021-0-4

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

- **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 hodnotený pozemok v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

- **Technická hodnota (TH)**

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty pozemku

- **Výnosová hodnota (HV)**

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: Neboli vznesené

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

Pre ohodnotenie nehnuteľností je aplikovaná príloha číslo 3 Vyhlášky MS SR číslo 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávaciu metódu stanovenia všeobecnej hodnoty nie je možné použiť z dôvodu nedostatku relevantných podkladov realitných kancelárií v danej lokalite podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydané ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3. Rozpočtový ukazovateľ stavby je stanovený v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. Q 2020.

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 19.00.002

b) Porovnanie dokumentácie so skutkovým stavom :

Objednávateľ znaleckého posudku mi poskytol podklady uvedené v časti 5.a znaleckého posudku.

c) Vlastnícke a evidenčné údaje:

LIST VLASTNÍCTVA č. 477, katastrálne územie Nové Mesto z 18.10.2021

Majetková podstata:

Pozemky

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

<u>Parcelné číslo</u>	<u>Výmera v m²</u>	<u>Druh pozemku</u>
13605/10	116	Zastavané plochy a územia

Vlastníci:

Istrochem realit, a. s., Nobelova 34, Bratislava, PSČ 836 05, SR
Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Pozemky registra C KN parc.č. 13468/2, 13479/2, 13479/3, 13483/4, 13483/5, 13483/6, 13483/9, 13497/1, 13497/3, 13497/8, 13497/11, 13497/22, 13497/23, 13497/24, 13497/31 kontaminované komponentmi na výrobu výbušnín a zvyškami výbušnín, podľa žiadosti č. 1006-1435/2018 Hlavného banského úradu zo dňa 12.11.2018, P-2138/18

Titul nadobudnutia: Zmluva o zlúčení N 301/2006, Nz 21799/2006, NCRI s 21724/2006 zo dňa 5.6.2006
Rozhodnutie č. X-604/07 zo dňa 26.07.2007

C. Ťarchy:

Vid' LV

Iné údaje:

Vid' LV

Poznámka:

Bez zápisu

d) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 15.10.2021
Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 15.10.2021

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

Také nie sú

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemok sa nachádza v Bratislave m. č. Nové Mesto, ktorá je vzdialená od centra hl. m. SR Bratislavy cca 10 min. jazdy osobným automobilom a cca 30 min MHD. Nachádza sa na Vajnorskej ul. tesne pred vyústením Bojnickej ul. na Vajnorskú ul. v areáli fy Istrochem Reality a. s.. V súčasnosti slúži ako spevnená plocha pre skladovanie stavebného materiálu. Nad predmetným pozemkom sa nachádza vedenie vysokého napätia

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Predmetná nehnuteľnosť - pozemky nie sú využiteľné pre výstavbu komerčných stavieb z titulu ochranného pásme vysokého napätia ako aj funkčného využitia v zmysle Územnoplánovacej informácie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V zmysle tiarch uvedených v LV 477

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Pozemok LV 477

POPIS

Pozemky sú rovinnaté. Sú vybavené všetkými inž. sieťami. Nachádzajú sa v blízkej zástavbe bytových domov ako aj obchodných resp. priemyselných prevádzok. V súčasnosti pozemok je prázdny. Ide o trávnatú plochu.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
13605/10	zastavaná plocha a nádvorie	116,00	1/1	116,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny 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 _V koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,70
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,00
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	7. ochranné pásma zo zákona, stavebná uzávera <i>Predmetný pozemok sa nachádza v ochrannom pásme 22 kv vzdušného vedenia</i>	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,40 * 0,70 * 1,00 * 1,00 * 1,40 * 1,00 * 0,80$	1,0976
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,0976$	72,87 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 13605/10	$116,00 \text{ m}^2 * 72,87 \text{ €/m}^2 * 1/1$	8 452,92
Spolu		8 452,92

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Odhad všeobecnej hodnoty pozemku 13605/10 vedené na LV č.477 k. ú. Nové Mesto za účelom odhadu hodnoty nehnuteľnosti

Všeobecná hodnota bytu je stanovená metódou polohovej diferenciácie

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemok LV 477 - parc. č. 13605/10 (116 m ²)	8 452,92
Všeobecná hodnota celkom	8 452,92
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	8 500,00
Všeobecná hodnota slovom: Osemtisícpäťsto Eur	

V Bratislava, dňa 18.10.2021

Ing. Jozef Polášek

IV. PRÍLOHY

- Objednávka z 6.10.2020
- List vlastníctva č. 477 z 18.10.2021
- Kópia z katastrálnej mapy z 18.10.2021
- Územnoplánovacia informácia z 9.9.2021
- Situácia polohy pozemku
- Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou CENEKON a.s., Einsteinova 11, 85101 Bratislava, evidenčné číslo 900 289, zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo Spravodlivosti Slovenskej republiky pre:

odbor **370000 Stavebníctvo**

Odvetvie:

Odvetvie: **370901 Odhad hodnoty nehnuteľností**

Odvetvie: **371002 Odhad hodnoty stavebných prác**

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 17/2021.

Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku

Ing. Jozef Polášek

člen predstavenstva spoločnosti

Ing. Jozef Polášek

zodpovedný za výkon znaleckej činnosti

znalec v odbore: Stavebníctvo,

odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností
Odhad hodnoty stavebných prác,