



CENEKON, a.s.

Znalecká organizácia:

Cenekon a.s.

Martinengova 3 81102 Bratislava

tel. 02/ 62801092 cenekon@cenekon.sk

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I v oddieli a.
s., 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: **370100 Pozemné stavby**

Odvetvie: **370901 Odhad hodnoty nehnuteľností**

Odvetvie: **371002 Odhad hodnoty stavebných prác**

Zadávatel':

Hlavné mesto Slovenskej republiky

Oddelenie majetkových vzťahov

Primaciálne nám. 1 814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): na základe objednávky č.: OTS1801170 zo dňa 09.04.2018

ZNALECKÝ POSUDOK

15/2018

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku k.ú. Čunovo, registra "C" KN, parc.č..211/2-zastavané plochy a nádvoria vo výmere 27 m², ktorý bol odčlenený od pozemku registra E KN, par.č.:830/1, zapísaný na LV č.:767 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy podľa GP č.220218 a pozemku k.ú. Čunovo, registra "C" KN, parc.č.249/5-zastavané plochy a nádvoria vo výmere 33 m², zapísaný na LV č.:800 vo vlastníctve Ing. Daniela Ragana pre účely zámeny uvedených pozemkov.

Počet strán (z toho príloh):

21(10)

Počet odovzdaných vyhotovení:

3

Dátum vyhotovenia:

10.05.2018

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku k.ú. Čunovo, registra "C" KN, parc.č..211/2-zastavané plochy a nádvoria vo výmere 27 m², ktorý bol odčlenený od pozemku registra E KN, par.č.:830/1, zapísaný na LV č.:767 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy podľa GP č.220218 a pozemku k.ú. Čunovo, registra "C" KN, parc.č.249/5-zastavané plochy a nádvoria vo výmere 33 m², zapísaný na LV č.:800 vo vlastníctve Ing. Daniela Ragana pre účely zámeny uvedených pozemkov.

2. Dátum vyžiadania posudku: 09.04.2018

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

04.05.2018

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 10.05.2018

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1 Dodané objednávateľom :

- Objednávka č.: OTS1801170 zo dňa 09.04.2018,
- Geometrický plán 220218 zo dňa 06.03.2018,
- Územnoplánovacia informácia,

5.2 Obstarané znalcom :

- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 767 zo dňa 09.05.2018,
- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 800 zo dňa 09.05.2018,
- Kópia katastrálnej mapy zo dňa 09.05.2018,
- 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: zámena uvedených pozemkov

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

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 15.70.

b) Porovnanie dokumentácie so skutkovým stavom :

Porovnaním právnej dokumentácie a skutočnosti je možné konštatovať: že pozemky k.ú. Čunovo, registra "C" KN, parc.č..211/2-zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 27 m², ktorý bol odčlenený od pozemku registra E KN, par.č.:830/1, je zapísaný na LV č.:767, pozemok k.ú. Čunovo, registra "C" KN, parc.č.249/5-zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 33 m², je zapísaný na LV č.:800 a pozemky sú zakreslené v katastrálnej mape.

c) Vlastnícke a evidenčné údaje:

A. Majetková podstata: LV 800

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Právny vzťah	Umiest. poz.	Druh ch.n.
249/5	33	Zastavané plochy a nádvorcia	22		1	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná

cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

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 Ragan Daniel r. Ragan, Ing., Dlhá 83/30, Bratislava, PSČ 851 10, SR

Dátum narodenia :24.06.1969

1/1

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva V-14734/17 zo dňa 21.06.2017

Poznámka

bez zápisu

C. Ďarchy:

bez zápisu

Iné údaje:

bez zápisu

Majetková podstata: LV 767

Parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet UO	Umiest. poz.
830/1	5433	Zastavané plochy a nádvoria	0	1	1

Legenda:

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 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1,
 Bratislava, PSČ 814 99, SR

1/1

Titul nadobudnutia:

§14 zákona NRSR č.180/95 Z.z.

PKV 0,59,32,5,44,46,86,200,50,51,129,127,53,296,497,77,471,442,132,295,21,356,359,329,406,316
 ROEP-6/2001 CUNOVO

Žiadosť o zápis vlastníckeho práva č. MAGS SNM 54231/08-1/338448 zo dňa 26.11.2008,
 GP č. over. 2973/2008, Z-13229/08

Dozapisovanie listiny a GP 054-M52A/2010, parc. č. 700/5 (~Z-9486/2010) pod R-1441/2010

Dohoda o usporiadaní vlastníckych vťahov V 2773/2017 zo dňa 3.3.2017

Účastník právneho vzťahu: Správca

2 Mestská časť Bratislava - Čunovo, Hraničiarska 144/22, Bratislava,
 PSČ 851 10, SR

/

Titul nadobudnutia:

Protokol č. 11 88 0305 15 00 zo dňa 12.06.2016, Z-20059/16

K vlastníkovi č. 1 je správa k nehnuteľnostiam pozemkom parcely registra 'E' parc.č. 166, 210, 236/2

Poznámka

viď, LV

C. Ťarchy:

viď, LV

Iné údaje:

viď, LV

c1) Geometrický plán č: 220218:

Zároveň bol ako doklad k vyčleneniu pozemku poskytnutý **Geometrický plán č.220218** kde sú vytýčené nové výmery pozemku, ktorý vyhotovil Ing. Ladislav Kasman a autorizovane overil Ing. Ladislav Kasman zo dňa 06.03.2018, ktorý výkazom výmer deklaruje nasledovné:

Výkaz výmer																	
Doterajší stav						Zmeny				Nový stav							
Pkn. vložky	Listu vlastn.	Číslo Parcely			Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m2	od parcely číslo	m2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
		PK	KN - E	KN - C	ha	m2								ha	m2		
	767		830/1		5433	zastav. plocha	1	211/2	27			(830/1	5406	zastav. plocha)		doterajší	
							1			830/1	27	211/2	27	zastav. plocha 22		Ing. Daniel Ragan Díha 83/30 851 10 Bratislava	
Spolu :					5433				27		27		5433				
						Stav podľa registra C KN											
				211/2	27	zastav. plocha						211/2	27	zastav. plocha 22		ako v právnom stave	
Spolu :					27								27				
Legenda: Kód spôsobu využívania 22 - Pozemok na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekrytá parkovisko a ich súčasti																	

d) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 04.05.2018. Súčasťou obhliadky bolo preverenie skutkového stavu, možnosti využitia pozemku. Zistené skutočnosti boli porovnané s poskytnutými informáciami. Zároveň bola dňa 04.05.2018 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 k.ú. Čunovo, registra "C" KN, parc.č..211/2-zastavané plochy a nádvoria vo výmere 27 m², ktorý bol odčlenený od pozemku registra E KN, par.č.:830/1, zapísaný na LV č.:767 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy podľa GP č.220218 a pozemku k.ú. Čunovo, registra "C" KN, parc.č.249/5-zastavané plochy a nádvoria vo výmere 33 m², zapísaný na LV č.:800 vo vlastníctve Ing. Daniela Ragana pre účely zámény uvedených pozemkov.

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 Čunovo, v obci Bratislava V. prezentovaná prevažne s rodinnými domami z obdobia 50. rokov, doplnené modernou súčasnou výstavbou. V obci sa nachádzajú školy, športoviská, ihriská, kostoly, reštaurácie, hotel, areál divokej vody a pod.



V mestskej časti sú úrady miestneho významu, pošta, dom kultúry. Doprava je v tejto mestskej časti reprezentovaná autobusmi. Spojenie do centra trvá do 25 min, cez mestské komunikácie. Lokalita je obklopená zeleňou, krajinou oblasťou, s možnosťou športového vyžitia. 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 sú pozemky využívané ako zastavané plochy medzi cestnými komunikáciami. Na liste vlastníctva je určené ako zastavaná plocha, ktorá neposkytuje trvalý úžitok. Iné ako skutočné a určené využitie so zohľadnením limitov podľa územného rozhodnutia neuvažujem.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na listoch vlastníctva sú k predmetu ohodnotenia uvedené ťarchy vid'. príslušné LV.

2.1 Pozemky

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
211/2	zastavané plochy a nádvoria	27	27,00	1/1	27,00
249/5	zastavané plochy a nádvoria	33	33,00	1/1	33,00
Spolu výmera					60,00

2.1.1 Metóda polohovej diferenciácie

Jedná sa o pozemky na parcelách 211/2 o výmere 27 m² a 249/5 o výmere 249/5. Prístup na pozemok je z miestnej komunikácie. V okolí sa nachádzajú stavby na individuálne bývanie, športoviská. Pozemok nemá iné ako skutočné súčasné využitie – komunikácia časť zelene. O pozemok podobného charakteru ako je ohodnocovaný nie je záujem, nakoľko sa jedná o malú plochu bez využitia.



Obec:
Východisková hodnota:

Bratislava
VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, nobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 0,90$	2,3956
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,3956$	159,04 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 60,00 \text{ m}^2 * 159,04 \text{ €/m}^2$	9 542,40 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 211/2	4 294,08
parcelsa č. 249/5	5 248,32
Spolu	9 542,40

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

9 542,40 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 211/2 (27 m ²)	4 294,08
Pozemky - parc. č. 249/5 (33 m ²)	5 248,32
Spolu VŠH	9 542,40
Zaokrúhlená VŠH spolu	9 500,00

Slovom: Deväťtisícpäťsto Eur

V Bratislave dňa 10.5.2018

Ing. Pavol Orosi, PhD.

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č.: OTS1801170 zo dňa 09.04.2018,
- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 767 zo dňa 09.05.2018,
- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 800 zo dňa 09.05.2018,
- Kópia katastrálnej mapy zo dňa 09.05.2018,
- Geometrický plán 220218 zo dňa 06.03.2018,
- Územnoplánovacia informácia,
- 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: **370100 Pozemné stavby**
Odvetvie: **370901 Odhad hodnoty nehnuteľností**
Odvetvie: **371002 Odhad hodnoty stavebných prác**

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 15/2018.

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

Pozemné stavby