

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':

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

Objednávka č. OTS2101097 na vyhotovenia znaleckého posudku zo dňa 16.3.2021

ZNALECKÝ POSUDOK

9/2021

Vo veci: Odhad všeobecnej hodnoty pozemkov reg. "C" v k.ú. Petržalka, parc. č. 4620/12 zastavané plochy a nádvoria LV 1748, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy a p. č 4690/122 LV č. 2676 vo vlastníctve Tatra banka, a. s.

Počet strán (z toho príloh): 22(12)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

Dátum vyhotovenia: 7.4.2021

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Odhad všeobecnej hodnoty pozemkov reg. "C" v k.ú. Petržalka, parc. č. 4620/12 zastavané plochy a nádvorí LV 1748, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy a p. č. 4690/122 LV č. 2676 vo vlastníctve Tatra banka, a. s.

2. Dátum vyžiadania posudku: 16.3.2021 objednávka znaleckého posudku č. OTS2101097

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):
20.3.2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 20.3.2021

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.a Dodané zadávateľom :

- Objednávka znaleckého posudku č. OTS 2101097
- Kópia z katastrálnej mapy
- Orientačná mapa
- Územnoplánovacie informácie z 24.11.2020

5.b Obstarané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z LV č.1748
- Výpis z katastra nehnuteľností, z LV č. 2676
- 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 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 Vyparína 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 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.

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: Neboli vznesené

9. Účel posudku: Podklad pre stanovenie výšky trhovej hodnoty dotknutých 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

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. Porovnávaciú 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, vydanej 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 4. 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 19.00.001

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. 1748, katastrálne územie Petržalka z 7.4.2021

Majetková podstata:

Pozemky

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

<u>Parcelné číslo</u>	<u>Výmera v m²</u>	<u>Druh pozemku</u>
4620/12	39	Zastavané plochy a nádvoría

Vlastníci:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1,
Bratislava, PSČ 814 99, SR
Spoluvlastnícky podiel : 1/1

C. Ďarchy:

V zmysle LV

Iné údaje:

Bez zápisu

Poznámka:

Bez zápisu

LIST VLASTNÍCTVA č. 2676, katastrálne územie Petržalka z 7.4.2021

Majetková podstata:

Pozemky

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

<u>Parcelné číslo</u>	<u>Výmera v m²</u>	<u>Druh pozemku</u>
4690/1222	199	Ostatná plocha

Vlastníci:

Tatra banka, a. s., Hodžovo námestie 3, Bratislava, PSČ 811 06, SR
Spoluvlastnícky podiel : 1/1

C. Ďarchy:

Vecné bremeno v prospech Vodárni a kanalizácii Bratislava, š.p. (IČO:00179302) na vstup na pozemok parc.č. 4690/122 v prípade havárie, pri bežnej prevádzke a kontrole vodárenského zariadenia, podľa V-3540/98 z 28.7.1998 (GP č.28/09, Z-9922/09) - Vz 6580/09, GP č.193/2017 zo dňa 03.10.2017 (číslo ov. 2290/2017 zo dňa 11.10.2017) na rozdelenie nehnuteľnosti parc.č. 4690/122, 4690/164, V-33067/2017

Vecné bremeno podľa § 66 ods. 1 zákona č. 351/2011 Z.z.

- povinnosť vlastníka pozemkov registra C KN parc.č. 4690/53, 4690/122 strpieť a právo spoločnosti Slovak Telekom, a.s. (IČO: 35763469) ako oprávneného z vecného bremena zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a

stavať ich vedenia na dotknutých nehnuteľnostiach,

- s výkonom práv vecného bremena sú spojené oprávnenia vstupovať v súvislosti so zriaďovaním, prevádzkovaním, opravami a údržbou vedení na nehnuteľnosti a vykonávať nevyhnutné úpravy pôdy a jej porastu, najmä odstraňovať a okliesňovať stromy a iné porasty ohrozujúce bezpečnosť a spoľahlivosť vedenia, ak to po predchádzajúcej výzve neurobil vlastník alebo užívateľ pozemku, Z-3887/16 - 7778/16, GP č.193/2017 zo dňa 03.10.2017 (číslo ov. 2290/2017 zo dňa 11.10.2017) na rozdelenie nehnuteľnosti parc.č. 4690/122, 4690/164, V-33067/2017

Iné údaje:

Bez zápisu

Poznámka:

Bez zápisu

Spoluvlastnícky podiel : 1/1**c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**

Predmetné pozemky som osobne prezrel a vyhotovil fotodokumentáciu dňa 20.3.2021

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 predmetných LV.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

Predmetné pozemky sa nachádzajú v mestskej časti Petržalka k. ú. Petržalka. Nachádzajú sa na Černyševského ul. Pozemok p. č. 4620/12 sa nachádza pod administratívnu budovou. Pozemok 4690/12 je parkovacou plochou pred polyfunkčnou budovou.

b) Analýza využitia nehnuteľností

Pozemok je v súčasnosti možné využívať len ako pozemky len ako je uvedené v analýze polohy

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

Pozemok 4690/12, ktorá je parkovacou plochou

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Pozemky reg. "C" k. ú. Petržalka parc. č. 4620/12 LV 1748

POPIS

Predmetom ohodnotenia je pozemok registra "C", p. č. 4620/12 ktorý sa nachádza v k. ú. m. č. Petržalka hl. m. SR Bratislavy. Ide o pozemok, ktoré sa nachádza pod polyfunkčnou budovou. Nachádza sa pri vstupe do budovy. V podstate je odčlenenou plochou od rozhodujúcej plochy, ktorá je pod predmetnou budovou. Pozemok je rovinatý.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
4620/12	zastavaná plocha a nádvorie	39,00	1/1	39,00

Obec: Bratislava
Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	5. 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	1,60
k_V koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,10
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
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	2. obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente k_S <i>Pozemok sa nachádza pod budovou</i>	1,30
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,10 * 1,00 * 1,50 * 1,50 * 1,30 * 1,00$	5,1480
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 5,1480$	341,78 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 4620/12	$39,00 \text{ m}^2 * 341,78 \text{ €/m}^2 * 1/1$	13 329,42
Spolu		13 329,42

2.1.1.2 Pozemky reg. "C" k. ú. Petržalka parc. č. 4690/122 LV 2676

POPIS

Predmetom ohodnotenia pozemkov registra "C", ktoré sa nachádzajú v k. ú. m. č. Petržalka hl. m. SR Bratislavy. Ide o pozemok, ktorý sa nachádza pozdĺž polyfunkčnej budovy. Ide o parkovaciu plochu resp zelený pás prístupné z Cernyševského ul. Na pozemku viaznu ťarchy v zmysle LV 2676

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
4690/122	ostatná plocha	199,00	1/1	199,00

Obec:
Východisková hodnota:

Bratislava
 $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

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	1,30
k_V koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,85
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,40
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 0,85 * 1,00 * 1,40 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	2,3205
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,3205$	154,06 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 4690/122	$199,00 \text{ m}^2 * 154,06 \text{ €/m}^2 * 1/1$	30 657,94
Spolu		30 657,94

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Odhad všeobecnej hodnoty pozemkov reg. "C" v k.ú. Petržalka, parc. č. 4620/12 zastavané plochy a nádvoria LV 1748 , vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy a p. č 4690/122 LV č. 2676 ostatné plochy vo vlastníctve Tatra banka, a. s.

Pozemok parc. č. 4620/12 zastavané plochy a nádvoria LV 1748 má odhadnutú hodnotu 13 329,42 €

Pozemok parc. č. 4690/122 zastavané plochy a nádvoria LV 2676 má odhadnutú hodnotu 30 657,94 €

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemky reg. "C" k. ú. Petržalka parc. č. 4620/12 LV 1748 - parc. č. 4620/12 (39 m ²)	13 329,42
Pozemky reg. "C" k. ú. Petržalka parc. č. 4690/122 LV 2676 - parc. č. 4690/122 (199 m ²)	30 657,94
Všeobecná hodnota celkom	43 987,36
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	44 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyridsaťštyritisíc Eur	

V Bratislave, dňa 07.04.2021

Ing. Jozef Polášek

IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku č. OTS 2101097
- Výpis z katastra nehnuteľností, z LV č.1748
- Výpis z katastra nehnuteľností, z LV č.2676
- Kópia z katastrálnej mapy
- Orientáčna mapa
- Územnoplánovacie informácie z 24.11.2020
- 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 9/2021.

Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku

Ing. Jozef Polášek

člen predstavenstva spoločnosti
zodpovedný za výkon znaleckej činnosti

Ing. Jozef Polášek

znalec v odbore: Stavebníctvo,
Odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností
Odhad hodnoty stavebných
prác,