

1éZnalec: Ing. Ondrej Sova, znalec v odbore stavebníctvo, odvetvia: odhad hodnoty nehnuteľností,
odhad hodnoty stavebných prác, pozemné stavby,
Rumančeková 22, 821 01 Bratislava, kontakt. 0905 / 523 443, sova.ondrej@gmail.com

Žiadateľ (objednávateľ) : Železnica Slovenskej republiky
Klemensova 8
813 61 Bratislava
Správa majetku ŽSR Bratislava
Holekova 6
811 04 Bratislava
IČO: 313 64 501
IČ DPH: SK20 2048 0121

Číslo spisu (objednávky): 1361578/SLX zo dňa 30.06.2021

ZNALCKÝ POSUDOK

č. 053/2021®

Vo veci: odhad hodnoty pozemkov parc. reg. "C-KN" č. 351/2, 2339/18, 2339/19, 2339/26, 2339/159, 2339/160 a 2339/162, evidované podľa LV č. 4513 a 1225, kat. územie Devínska Nová Ves, v obci Bratislava - m.č. Devínska Nová Ves, popri ulici Leopolda Jablonku; za účelom zamýšľanej zmeny vlastníckych práv.

Počet strán : 47 strán formátu A4 vrátane 30 strán príloh.

Počet odovzdaných vyhotovení : 3 + 1 archivované u znalca

V Bratislave

dňa 06.07.2021

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca : odhad hodnoty pozemkov parc. reg. "C-KN" č. 351/2, 2339/18, 2339/19, 2339/26, 2339/159, 2339/160 a 2339/162, evidované podľa LV č. 4513 a 1225, kat. územie Devínska Nová Ves, v obci Bratislava - m.č. Devínska Nová Ves, popri ulici Leopolda Jablonku.

2. Účel posudku : zamýšľaná zmena vlastníckych práv k nehnuteľnostiam – odpredaj nehnuteľností.

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 30.06.2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 30.06.2021

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

5.1. Dodané zadávateľom (objednávateľom):

- Objednávka č.j. 1361578/SLX zo dňa 30.06.2021;
- Nájomné zmluvy - nepredložené;
- Zmluvy o vecných bremenách – nepredložené.

5.2. Podklady získané znalcom :

- LV č. 4513, kat. územie DNV;
- LV č. 1225, kat. územie DNV;
- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľnosti dňa 30.06.2021;
- Fotodokumentácia zhotovená znalcom pri obhliadke dňa 30.06.2021;
- Žiadosť o ÚPI k pozemkom;

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Zákon č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov;
- Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- zákon č. 18/1995 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov;
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov;
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov;
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov;
- Opatrenie ŠÚ SR č. 128/2000 Z. z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb;
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ II. štvrťrok 2004 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb;

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Východisková hodnota stavieb (VH) je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota je stanovená podľa základného vzťahu:

$$VH = M \cdot (RU \cdot k_{CU} \cdot k_V \cdot k_{ZP} \cdot k_{VP} \cdot k_K \cdot k_M) \quad [€]$$

kde:

VH = východisková hodnota

M = počet merných jednotiek

RU = rozpočtový ukazovateľ (stanovený v súlade s Prílohou č. 3 vyhl. MS SR č. 492/2004 Z.z.)

k_{CU} = koeficient vyjadrujúci vývoj cien stavebných prác a materiálov

k_V = koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu

k_{ZP} = koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby

k_{VP} = koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby

k_K = koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky

k_M = koeficient vyjadrujúci územný vplyv

Technická hodnota (TH) je znalecký odhad východiskovej hodnoty znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebenia.

Technická hodnota je stanovená podľa vzťahu:

$$TH = VH - HO \quad [€] \quad \text{alebo} \quad TH = TS / 100 \cdot VH \quad [€]$$

kde:

TS = technická hodnota stavby v €

TS = technický stav stavby v %

VH = východisková hodnota stavby v €

HO = hodnota vyjadrujúca opotrebenie stavby v €

Technický stav je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby, stanovený je podľa základného vzťahu:

$$TS = 100 - O \quad [%]$$

kde:

TS = technický stav

100 = plná hodnota technického stavu v %

O = opotrebenie stavby sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby

Hodnota vyjadrujúca opotrebenie je súčet hodnôt vyjadrujúci opotrebenie jednotlivých častí stavby, stanovená podľa základného vzťahu:

$$O = \sum_{i=1}^n O_i / 100 \cdot VHi \quad [€]$$

kde:

O_i = opotrebenie i -tej časti stavby v %

VHi = východisková časť i -tej časti stavby v €

n = počet častí stavby

najpoužívanejšími metódami výpočtu opotrebenia sú aj:

- lineárna metóda: $O = (V/Z) \cdot 100\%$

- kvadratická metóda: $O = (V^2/Z^2) \cdot 100\%$

- semikvadratická metóda: $O = 0,50 \cdot (V/Z + V^2/Z^2) \cdot 100\%$

- analytická metóda

kde:

O = opotrebenie stavby v %

V = vek stavby v rokoch

Z = životnosť stavebného objektu v rokoch

Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť 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. Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb je obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

Všeobecná hodnota stavieb sa môže stanoviť nasledovnými metódami:

- porovnávacía metóda,
- kombinovaná metóda,
- metóda polohovej diferenciácie.

Všeobecná hodnota pozemkov je stanovená metódou polohovej diferenciácie podľa základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M \cdot VŠHMJ \quad [€]$$

kde:

$VŠHPOZ$ = všeobecná hodnota pozemku

M = výmera pozemku v m^2

$VŠHMJ$ = jednotková všeobecná hodnota pozemku v $€/m^2$

Jednotková všeobecná hodnota pozemku je stanovená podľa základného vzťahu:

$$VŠHMJ = VHMJ \cdot kPD \quad [€/m^2]$$

kde:

$VHMJ$ = jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je stanovená podľa klasifikácie obcí SR

kPD = koeficient polohovej diferenciácie

Jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je stanovená v tabuľke klasifikácie obcí Slovenskej republiky v Prílohe č. 3 - „Postup stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“ k Vyhláske Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku - príklad jednotková východisková hodnota pozemku pre obec Bratislava je stanovená v hodnote 66,39€ / m^2 .

Koeficient polohovej diferenciácie je stanovený podľa základného vzťahu:

$$kPD = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_P \cdot k_I \cdot k_Z \quad [-]$$

kde:

kPD = koeficient polohovej diferenciácie

k_S = koeficient všeobecnej situácie

k_V = koeficient intenzity využitia

k_D = koeficient dopravných vzťahov

k_P = koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy

k_I = koeficient druhu pozemku

k_Z = koeficient povyšujúcich a redukujúcich faktorov

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli požadované.

II. POSUDOK

1.1 Výber použitej metódy

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline.

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Výnosová hodnota je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia sú nehnuteľnosti s možnosťou dosahovania výnosu formou prenájmu.

1.2 Identifikácia, vlastnícke a evidenčné údaje

1.2.1 Identifikácia predmetu posudzovania:

Predmetom posudzovania v tomto posudku sú nehnuteľnosti - pozemky reg. "C-KN" č. 351/2, 2339/18, 2339/19, 2339/26, 2339/159, 2339/160 a 2339/162, evidované podľa LV č. 4513 a 1225, kat. územie Devínska Nová Ves, v obci Bratislava - m.č. Devínska Nová Ves, popri ulici Leopolda Jablonku.

1.2.2 Vlastnícke údaje k pozemkom a stavbe:

podľa listu vlastníctva č. 4513, k. ú. Devínska Nová Ves, zdroj: www.kapor.sk (viď príloha č. 2.1 tohto posudku)

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra "C"

			využ.	poz.	umiest.	právny vzťah
parc. KN č. 351/2	záhrada	o výmere 218 m ²	4		1	

... a ostatné podľa LV č. 4513 - nie sú predmetom ohodnotenia...

legenda k pozemkom:

spôsob využívania pozemku:

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie

kód umiestnenia pozemku:

1 - pozemok umiestnený v zastavanom území obce

Časť B: Vlastníci

Účastník právneho vzťahu:

	Vlastník
1 Slovenská republika	Spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia:

v zmysle §10 ods.1 zákona č. 258/1993 Z.z.

PKV 5002, 1900, 1-5002

2 Železnice Slovenskej republiky, Klemensova 8, 813 61 Bratislava, SR

IČO: 313 64 501

k vlastníkovi č. 1 je správa k nehnuteľnostiam

Časť C: Ďarchy

Por.č.1:

... podľa záznamov na LV č. 4513 - vid' príloha č. 2.1 tohto posudku

Iné údaje:

... podľa záznamov na LV č. 4513 - vid' príloha č. 2.1 tohto posudku

Poznámka:

bez zápisu

1.2.3 Vlastnícke údaje k pozemkom a stavbe:

podľa listu vlastníctva č. 1225, k. ú. Devínska Nová Ves, zdroj: www.kapor.sk (vid' príloha č. 2.2 tohto posudku)

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra "C"

			využ.	poz.	umiest.	právny vzťah
parc. KN č. 2339/18	zastavaná plocha	o výmere 1592 m ²	25		1	
parc. KN č. 2339/19	zastavaná plocha	o výmere 1699 m ²	25		1	
parc. KN č. 2339/26	zastavaná plocha	o výmere 783 m ²	25		1	
parc. KN č. 2339/159	zastavaná plocha	o výmere 1950 m ²	22		1	
parc. KN č. 2339/160	zastavaná plocha	o výmere 2800 m ²	22		1	
parc. KN č. 2339/162	zastavaná plocha	o výmere 966 m ²	22		1	

... a ostatné podľa LV č. 1225 - nie sú predmetom ohodnotenia...

legenda k pozemkom:

spôsob využívania pozemku:

22 - pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a úpčelová komunikácia...

25 - pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti

kód umiestnenia pozemku:

1 - pozemok umiestnený v zastavanom území obce

Časť B: Vlastníci

Účastník právneho vzťahu:

1 Slovenská republika . Vlastník

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia:

v zmysle §10 ods.1 zákona č. 258/1993 Z.z.

PKV 5002, 1900, 1-5002

2 Železnice Slovenskej republiky, Klemensova 8, 813 61 Bratislava, SR

IČO: 313 64 501

k vlastníkovi č. 1 je správa k nehnuteľnostiam

Časť C: Ďalšie údaje

Por.č.1:

... podľa záznamov na LV č. 4513 - vid' príloha č. 2.1 tohto posudku

Iné údaje:

... podľa záznamov na LV č. 4513 - vid' príloha č. 2.1 tohto posudku

Poznámka:

bez zápisu

1.3 Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 30.06.2021;
- Fotodokumentácia posudzovaných nehnuteľností vykonaná dňa 30.06.2021.

1.4 Technická dokumentácia**Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so zisteným skutkovým stavom :**

posudzované pozemky sú predmetom posúdenia. Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom - pre pozemky parc. reg. "C-KN" č. 351/2, 2339/18, 2339/19, 2339/26, 2339/159, 2339/160 a 2339/162, evidované podľa LV č. 4513 a 1225, kat. územie Devínska Nová Ves - sú evidované v katastri nehnuteľností.

1.5 Údaje katastra nehnuteľností

Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutkovým stavom: skutkový stav je v súlade s popisnými a geodetickými údajmi v Katastri nehnuteľností.

1.6 Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom posudzovania:

- pozemok parc. č. 351/2, druh: záhrada plochy, evidovaný podľa LV č. 4513, kat. územie Devínska Nová Ves;
- pozemok parc. č. 2339/18, druh: zastavané plochy, evidovaný podľa LV č. 1225, kat. územie Devínska Nová Ves;
- pozemok parc. č. 2339/19, druh: zastavané plochy, evidovaný podľa LV č. 1225, kat. územie Devínska Nová Ves;
- pozemok parc. č. 2339/26, druh: zastavané plochy, evidovaný podľa LV č. 1225, kat. územie Devínska Nová Ves;
- pozemok parc. č. 2339/159, druh: zastavané plochy, evidovaný podľa LV č. 1225, kat. územie Devínska Nová Ves;
- pozemok parc. č. 2339/160, druh: zastavané plochy, evidovaný podľa LV č. 1225, kat. územie Devínska Nová Ves;
- pozemok parc. č. 2339/162, druh: zastavané plochy, evidovaný podľa LV č. 1225, kat. územie Devínska Nová Ves;
- pozemok parc. č. 2339/18, druh: zastavané plochy, evidovaný podľa LV č. 1225, kat. územie Devínska Nová Ves;

1.7 Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

nie sú.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**2.1 POZEMKY - METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****2.1.1 POZEMOK evidovaný podľa LV č. 4513**

Posudzovaný pozemok sa nachádza na okraji BV s vybudovanými inžinierskymi sieťami – obecný vodovod, obecná kanalizácia, vzdušné rozvody NN elektro, zemný plyn, pričom IS sú zabudované v telese obslužnej komunikácie s povrchom z asfalto-betónu – ulica Leopolda Jablonku v Bratislave – m. č. Devínska Nová Ves. Pozemok je využívaný ako súčasť susediacej záhrady, ktorá nie je vo vlastníctve ŽSR.

Posudzovaný pozemok nemá vybudované prípojky inžinierskych sietí zabudovaných v telese priamo dostupnej obecnej obslužnej komunikácie.

Posúdenie z hľadiska všeobecnej situácie: pozemok má priamy prístup z jestvujúcej obecnej obslužnej asfaltovej verejnej komunikácie, lokalita má charakter IBV zástavby. Posudzovaný pozemok nie je zastavaný žiadnou stavbou.

Posúdenie z hľadiska intenzity využitia: rekreačno-obytná zóna zahŕňa štandardné a nadštandardné rodinné domy IBV zástavby.

Posúdenie z hľadiska dopravných vzťahov: pozemok sa nachádza v intraviláne obce Bratislava – m.č. Devínska Nová Ves, po jestvujúcej obecnej asfaltovej komunikácii je na pešo dostupná zastávka MHD, SAD a ŽSR (cca 150 m).

Posúdenie z hľadiska obchodnej / priemyselnej polohy: pozemok sa nachádza v rámci IBV zástavby vyhradenej na bývanie a rekreačné účely.

Posúdenie z hľadiska technickej infraštruktúry: v telese jestvujúcej verejnej komunikácie IBV zástavby sú vybudované rozvody inžinierskych sietí – vodovod, kanalizácia, nadzemné rozvody NN elektro. Pozemky majú vybudované prípojky s pripravenými odbernými miestami napojenia na jestvujúce inžinierske siete – voda a elektro.

Posúdenie z hľadiska povyšujúcich faktorov: vzhľadom na osadenie pozemkov na najvyššom mieste IBV zástavby a možnosti budúceho využitia pozemkov - stanovujem koeficient vo výške 1,00.

Posúdenie z hľadiska redukujúcich faktorov: vzhľadom na osadenie pozemku uprostred IBV zástavby – neboli zistené žiadne redukujúce faktory - stanovujem koeficient vo výške 1,00.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
351/2	záhrada	218	218,00	1/1	218,00 m ²

Obec: Bratislava
Východisková hodnota: 66,39 EUR/m²

Označenie koeficientu	Názov a hodnotenie	Hodnota koeficientu
Koeficient všeobecnej situácie:		
k_s	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
Koeficient intenzity využitia:		
k_v	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové	1,00

	stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	
Koeficient dopravných vzťahov:		
k_D	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy:		
k_P	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,10
Koeficient technickej infraštruktúry pozemku:		
k_I	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
Koeficient zvyšujúcich faktorov:		
k_Z		1,00
Koeficient redukujúcich faktorov:		
k_R		1,00

Koeficient polohovej diferenciácie: $1,40 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,10 \cdot 1,40 \cdot 1,00 \cdot 1,00 = 2,156$
Jednotková hodnota pozemku: $2,1560 \cdot 66,39 \text{ EUR/m}^2 = 143,14 \text{ EUR/m}^2$
Všeobecná hodnota pozemku: $218,00 \text{ m}^2 \cdot 143,14 \text{ EUR/m}^2 = 31\,204,52 \text{ EUR}$

2.1.1 POZEMKY evidované podľa LV č. 1225

Posudzované pozemky sa nachádzajú na okraji BV s vybudovanými inžinierskymi sieťami – obecný vodovod, obecná kanalizácia, vzdušné rozvody NN elektro, zemný plyn, pričom IS sú zabudované v telese obslužnej komunikácie s povrchom z asfalto-betónu – ulica Leopolda Jablonku v Bratislave – m. č. Devínska Nová Ves.

Posudzované pozemky nemajú vybudované prípojky inžinierskych sietí zabudovaných v telese priamo dostupnej obecnej obslužnej komunikácie.

Na pozemku p. č. 2339/159 sú vedené vzdušné rozvody elektro. Zmenu právneho stavu ani nájomný vzťah zadávateľ posudku nepredložil.

Posúdenie z hľadiska všeobecnej situácie: pozemky majú priamy prístup z jestvujúcej obecnej obslužnej asphaltovej verejnej komunikácie, lokalita má charakter IBV zástavby. Posudzovaný pozemok nie je zastavaný žiadnou stavbou.

Posúdenie z hľadiska intenzity využitia: rekreačno-obytná zóna zahŕňa štandardné a nadštandardné rodinné domy IBV zástavby.

Posúdenie z hľadiska dopravných vzťahov: pozemky sa nachádzajú v intraviláne obce Bratislava – m.č. Devínska Nová Ves, po jestvujúcej obecnej asphaltovej komunikácii je na pešo dostupná zastávka MHD, SAD a ŽSR (cca 150 m).

Posúdenie z hľadiska obchodnej / priemyselnej polohy: pozemky sa nachádzajú v rámci IBV zástavby vyhradenej na bývanie a rekreačné účely.

Posúdenie z hľadiska technickej infraštruktúry: v telese jestvujúcej verejnej komunikácie IBV zástavby sú vybudované rozvody inžinierskych sietí – vodovod, kanalizácia, nadzemné rozvody NN elektro. Pozemky majú vybudované prípojky s pripravenými odbernými miestami napojenia na jestvujúce inžinierske siete – voda a elektro.

Posúdenie z hľadiska povyšujúcich faktorov: vzhľadom na osadenie pozemkov na najvyššom mieste IBV zástavby a možnosti budúceho využitia pozemkov - stanovujem koeficient vo výške 1,00.

Posúdenie z hľadiska redukujúcich faktorov: vzhľadom na osadenie pozemku uprostred IBV zástavby – neboli zistené žiadne redukujúce faktory - stanovujem koeficient vo výške 1,00.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
2339/18	zastavaná plocha a nádvorie	1592	1592,00	1/1	1592,00 m ²
2339/19	zastavaná plocha a nádvorie	1699	1699,00	1/1	1699,00 m ²
2339/26	zastavaná plocha a nádvorie	783	783,00	1/1	783,00 m ²
2339/159	zastavaná plocha a nádvorie	1950	1950,00	1/1	1950,00 m ²
2339/160	zastavaná plocha a nádvorie	2800	2800,00	1/1	2800,00 m ²
2339/162	zastavaná plocha a nádvorie	966	966,00	1/1	966,00 m ²
Spolu výmera					9 790,00 m²

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

66,39 EUR/m²

Označenie koeficientu	Názov a hodnotenie	Hodnota koeficientu
Koeficient všeobecnej situácie:		
k_s	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
Koeficient intenzity využitia:		
k_v	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
Koeficient dopravných vzťahov:		
k_D	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy:		
k_P	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,10
Koeficient technickej infraštruktúry pozemku:		
k_I	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
Koeficient povyšujúcich faktorov:		
k_Z		1,00
Koeficient redukujúcich faktorov:		

k_R		1,00
----------------------	--	------

Koeficient polohovej diferenciácie: $1,40 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,10 \cdot 1,40 \cdot 1,00 \cdot 1,00 = 2,156$
Jednotková hodnota pozemku: $2,1560 \cdot 66,39 \text{ EUR/m}^2 = 143,14 \text{ EUR/m}^2$
Všeobecná hodnota pozemku: $9\,790,00 \text{ m}^2 \cdot 143,14 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{1\,401\,340,60 \text{ EUR}}$

VYHODNOTENIE

Názov	VŠH [EUR]
parc. č. 2339/18	227 878,88
parc. č. 2339/19	243 194,86
parc. č. 2339/26	112 078,62
parc. č. 2339/159	279 123,00
parc. č. 2339/160	400 792,00
parc. č. 2339/162	138 273,24
Spolu	1 401 340,60

2.2 POZEMKY - KOMBINOVANÁ METÓDA

2.2.1 POZEMKY VÝNOSOVOU METÓDOU - evidovaný podľa LV č. 4513

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
351/2	záhrada	218	218,00	1/1	218,00 m ²

Základné údaje

Doba kapitalizácie: Neobmedzená

ÚROKOVÁ MIERA:

Zaťaženie daňou z príjmu: 2 %

Základná úroková sadzba ECB: 0 %

Miera rizika: 15 %

Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Nájomné/MJ [EUR]	Nájomné spolu [EUR]
prenájom pozemku	218	m ²	218,00	7,50	1 635,00

Hrubý výnos spolu: 1 635,00 EUR/rok

Náklady

Názov vynaloženého nákladu	Rok	Vzorec	Náklad [EUR/rok]
Prevádzkové náklady			
	(všetky)	2,00 % z 1 635,00	32,70

Odhad nevyužitého nájomného			
	(všetky)	10,00 % z 1 635,00	163,50

Disponibilný výnos

Rok	Hrubý výnos [EUR]	Náklady [EUR]	Disponibilný výnos [EUR]
Všetky	1 635,00	196,20	1 438,80

Výpočet výnosovej hodnoty

Kapitalizačný úrokomer: $k = (0+15+2) / 100 = 0,1700$

$HV = (OZ / k)$

Výnosová hodnota: $1\,438,80 \text{ EUR} / 0,1700 = 8\,463,53 \text{ EUR}$

2.2.2 POZEMKY VÝNOSOVOU METÓDOU - evidované podľa LV č. 4513

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
2339/18	zastavaná plocha a nádvorie	1592	1592,00	1/1	1592,00 m ²
2339/19	zastavaná plocha a nádvorie	1699	1699,00	1/1	1699,00 m ²
2339/26	zastavaná plocha a nádvorie	783	783,00	1/1	783,00 m ²
2339/159	zastavaná plocha a nádvorie	1950	1950,00	1/1	1950,00 m ²
2339/160	zastavaná plocha a nádvorie	2800	2800,00	1/1	2800,00 m ²
2339/162	zastavaná plocha a nádvorie	966	966,00	1/1	966,00 m ²
Spolu výmera					9 790,00 m²

Základné údaje

Doba kapitalizácie: Neobmedzená

ÚROKOVÁ MIERA:

Zaťaženie daňou z príjmu: 2 %

Základná úroková sadzba ECB: 0 %

Miera rizika: 10 %

Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Nájomné/MJ [EUR]	Nájomné spolu [EUR]
-------	------------	----	----------	------------------	---------------------

prenájom pozemkov	9788	m ²	9 788,00	15,00	146 820,00
-------------------	------	----------------	----------	-------	------------

Hrubý výnos spolu: 146 820,00 EUR/rok

Náklady

Názov vynaloženého nákladu	Rok	Vzorec	Náklad [EUR/rok]
Prevádzkové náklady			
	(všetky)	2,00 % z 146 820,00	2 936,40
Odhad nevyužitého nájomného			
	(všetky)	5,00 % z 146 820,00	7 341,00

Disponibilný výnos

Rok	Hrubý výnos [EUR]	Náklady [EUR]	Disponibilný výnos [EUR]
Všetky	146 820,00	10 277,40	136 542,60

Výpočet výnosovej hodnoty

Kapitalizačný úrokomer: $k = (0+10+2) / 100 = 0,1200$

$HV = (OZ / k)$

Výnosová hodnota: $136 542,60 \text{ EUR} / 0,1200 = 1 137 855,00 \text{ EUR}$

VYHODNOTENIE

Názov	VŠH [EUR]
parc. č. 2339/18	185 032,19
parc. č. 2339/19	197 468,40
parc. č. 2339/26	91 005,15
parc. č. 2339/159	226 641,19
parc. č. 2339/160	325 433,50
parc. č. 2339/162	112 274,56
Spolu	1 137 855,00

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Predmetom posúdenia bol odhad hodnoty pozemkov parc. reg. "C-KN" č. 351/2, 2339/18, 2339/19, 2339/26, 2339/159, 2339/160 a 2339/162, evidované podľa LV č. 4513 a 1225, kat. územie Devínska Nová Ves, v obci Bratislava - m.č. Devínska Nová Ves, popri ulici Leopolda Jablonku; za účelom zamýšľanej zmeny vlastníckych práv.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m ³)	ZP (m ²)	Počet podlaží
-------	------	----------------------	----------------------	---------------

Nie sú predmetom posudzovania

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
Pozemok evidované na LV č. 4513	351/2	218,00
Pozemok evidované na LV č. 1225	2339/18	1592,00
Pozemok evidované na LV č. 1225	2339/19	1699,00
Pozemok evidované na LV č. 1225	2339/26	783,00
Pozemok evidované na LV č. 1225	2339/159	1950,00
Pozemok evidované na LV č. 1225	2339/160	2800,00
Pozemok evidované na LV č. 1225	2339/162	966,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Výnosová hodnota je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia sú nehnuteľnosti kde je možné dosahovať výnosu formou prenájmu.

Rekapitulácia :

Názov	Všeobecná hodnota

a) Vypočítaná kombinovanou a výnosovou metódou:	
Všeobecná hodnota pozemkov:	1 146 318,53 EUR
b) Vypočítaná polohovou diferenciáciou:	
Všeobecná hodnota pozemkov:	1 432 545,12 EUR

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej difer.

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
POZEMKY	
podľa LVč. 4513 - parc. č. 351/2 (218 m ²)	31 204,52
podľa LV č. 1225 - parc. č. 2339/18 (1 592 m ²)	227 878,88
podľa LV č. 1225 - parc. č. 2339/19 (1 699 m ²)	243 194,86
podľa LV č. 1225 - parc. č. 2339/26 (783 m ²)	112 078,62
podľa LV č. 1225 - parc. č. 2339/159 (1 950 m ²)	279 123,00
podľa LV č. 1225 - parc. č. 2339/160 (2 800 m ²)	400 792,00
podľa LV č. 1225 - parc. č. 2339/162 (966 m ²)	138 273,24
Spolu pozemky (10 008,00 m²)	1 432 545,12
Spolu VŠH	1 432 545,12
Zaokrúhlene	1 430 000,00

Slovom:

Jedenmiliónštyristotridsaťtisíc Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

neboli zistené.

V Bratislave dňa 05.07.2021

Ing. Ondrej Sova

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. 1361578/SLX zo dňa 30.06.2021; 2 str.A4
 - 2.1.LV č. 4513, kat. územie DNV; 3 str. A4
 - 2.2. LV č. 1225, kat. územie DNV; 16 str. A4
3. Snímka z katastrálnej mapy, kat. územie DNV; 1 str. A4
4. Fotodokumentácia z obhliadky znalca; 7 far.A4
5. Žiadosť o UPI; 1 str.A4

P1 obj.

P1 obj.

P2 LV 4513

P2 LV 4513

P2 LV 4513

P2.2 LV 1225

P2.2 LV 1225

P2.2 LV 1225

P2.2 LV 1225

P2.2 LV 1225

P2.2 LV 1225

P2.2 LV 1225

P2.2 LV 1225

P2.2 LV 1225

P2.2 LV 1225

P2.2 LV 1225

P2.2 LV 1225

P2.2 LV 1225

P2.2 LV 1225

P2.2 LV 1225

P2.2 LV 1225

P3 snímka

P4 foto

P4 foto

P4 foto

P4 foto

P4 foto

P4 foto

P4 foto

P5 žiadosť o UPI

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky,

v odbore: 37 00 00 Stavebníctvo

odvetviach: 37 01 00 Pozemné stavby

37 09 01 Odhad hodnoty nehnuteľností

37 10 02 Odhad hodnoty stavebných prác

pod evidenčným číslom: 913189.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom: 053/2021.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

V Bratislave dňa 06.07.2021

Ing. Ondrej Sova