

**Meno, adresa znalca:**

.....  
odvetvie pozemné stavby - odhad hodnoty nehnuteľností

**Zadávateľ:**

Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie č.1, 814 99 Bratislava, IČO: 00603481, DIČ: 2020372596

**Číslo spisu (objednávky):**

objednávka číslo OTS 1300658, SNM/13/42/SBe, zo dňa 25.03.2013

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

číslo 99/2013

**Vo veci:**

Stanovenia všeobecnej hodnoty novovytvoreného pozemku parc.č. 4723/2 a parc.č. 4723/28, k.ú. Petržalka, podľa GP č.7/2013, pre účel prevodu nehnuteľnosti.

**Počet listov posudku (z toho príloh):** 30 (z toho 21 strán príloh)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3

V Bratislave dňa 24.05.2013

# I. Ú VODNÁ Č

**1. Úloha znalca :**

Stanoviť všeobecnú hodnotu novovytvoreného pozemku parc.č. 4723/2 a parc.č. 4723/28, k.ú. Petržalka, podľa GP č.7/2013.

**2. Účel posudku:**

Prevod nehnuteľnosti

**3. Dátum vyžiadania posudku:**

25.03.2013

**4. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):**

23.04.2013

**5. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:**

24.05.2013

**6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :****6.1 Dodané zadávateľom (objednávateľom) :**

Objednávka číslo: OTS 1300658, SNM/13/42/SBe, zo dňa 25.03.2013

Situácia širších vzťahov s označením oceňovaného pozemku

Kópia katastrálnej mapy s vyznačením oceňovaného pozemku

Geometrický plán č.7/2013, vypracovaný GKK - geodetická služba s.r.o., Poludníkova 9, Bratislava, Ing.

Jánom Križanom, zo dňa 09.04.2013, overený pod č. 690/2013, dňa 15.04.2013

Kópia Územnoplánovacej informácie na parc.č.4723/22 a parc.č. 4723/25, k.ú. Petržalka, vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, oddelením územného rozvoja mesta, dňa 25.03.2013

**6.2 Obstarané znalcom :**

Výpis z katastra nehnuteľností, vytvorený cez katastrálny portál, čiastočný výpis z listu vlastníctva č.1, okres: Bratislava V, obec: BA - m.č. Petržalka, k.ú. Petržalka, zo dňa 24.04.2013

Výpis z katastra nehnuteľností, vytvorený cez katastrálny portál, čiastočný výpis z listu vlastníctva č.2644, okres: Bratislava V, obec: BA - m.č. Petržalka, k.ú. Petržalka, zo dňa 24.04.2013

Kópia katastrálnej mapy, vytvorená cez katastrálny portál na parc.č. 4723/1 a parc.č.4723/2, k.ú. Petržalka

Situácia širších vzťahov a Ortofotomapa územia oceňovanej nehnuteľnosti

Fotodokumentácia

**7. Použitý právny predpis:**

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z. z. z 18. mája 2010, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.492/2004 Z. z. o VŠH majetku v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 605/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

**8. 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. 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 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 534/2008 Z.z. ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

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.

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb. Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Marián Vyparína a kol. -Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

Vyhláška Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 75/2008 Z. z., ktorou sa ustanovujú pravidlá vykazovania, prepočtu a zaokrúhľovania peňažných súm v súvislosti s prechodom na euro na účely účtovníctva, daní a colné účely.

Vyhláška MSSR č.33/2009 Z.z., ktorou sa mení vyhláška č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch.

#### 9. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli vznesené.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) 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, v znení vyhlášky č. 500/2005 Z.z., vyhlášky č. 534/2008 Z.z a vyhlášky č. 33/2009 Z.z.. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline.

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavby nie sú schopné dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Výpočet všeobecnej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrtrok 2013.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje: -

**List vlastníctva č.1 - čiastočný, vytvorený cez katastrálny portál, okres: Bratislava V, obec: BA -m.č. Petržalka, k.ú.: Petržalka, zo dňa 24.04.2013**

#### ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely

Parc.č. 4723/1	o výmere	17030m <sup>2</sup>	Zastavané plochy a nádvorcia	17	1
----------------	----------	---------------------	------------------------------	----	---

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

#### ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

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

IČO: 00603481

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

**List vlastníctva č. 2644 - čiastočný, vytvorený cez katastrálny portál, okres: Bratislava V, obec: BA - m.č. Petržalka, k.ú.: Petržalka, zo dňa 24.04.2013**

**ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA**

Parcely

Parc.č. 4723/2 o výmere 898m<sup>2</sup> Zastavané plochy a nádvoría 17 1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY**

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

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

IČO: 00603481

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

**Podľa geometrického plánu č. 07/2013, vypracovaný GKK - geodetická služba s.r.o., Poludníkova 9, Bratislava, Ing. Jánom Križanom, zo dňa 09.04.2013, na oddelenie pozemov parc.č. 4723/26, 4723/27 a 4723/28, overený Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu, pod č. 690/2013, zo dňa 15.04.2013**

Doterajší stav

LV č.2644 parc.č.4723/2 zast pl. o výmere 898m<sup>2</sup>

LV č.1 parc.č.4723/1 zast pl. o výmere 1ha 7030m<sup>2</sup>

Nový stav

parc.č.4723/2 zast.pl. o výmere 753m<sup>2</sup> 18

vlastník doteajší

parc.č.4723/1 zast.pl. o výmere 1ha 198m<sup>2</sup> 18

vlastník doteajší

parc.č.4723/26 zast.pl. o výmere 204m<sup>2</sup> 18

vlastník Hl.m.SR BA, Primaciálne nám.č.1

parc.č.4723/27 zast.pl. o výmere 316m<sup>2</sup> 18

vlastník Hl.m.SR BA, Primaciálne nám.č.1

parc.č.4723/28 zast.pl. o výmere 6457m<sup>2</sup> 18

vlastník Hl.m.SR BA, Primaciálne nám.č.1

SPOLU

1ha 7928m<sup>2</sup>

1ha7928m<sup>2</sup>

Legenda:

Kód spôsobu využívania:

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

**c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 23.04.2013

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 23.04.2013

**d) Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľnosti so zisteným skutočným stavom.**

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom. Nehnuteľnosti sú zapísané v katastri nehnuteľností.

**f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia:**

- pozemok podľa GP č.07/2013 parc.č. 4723/28, o výmere 6457 m<sup>2</sup>, zapísaný na LV č.1, k.ú. Petržalka

- pozemok GP č.07/2013 parc.č. 4723/2 o výmere 753m<sup>2</sup>, zapísaný na LV č.2644, k.ú. Petržalka

**g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:**

- neboli zistené

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### **Analýza polohy nehnuteľností:**

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom území mesta Bratislava, v mestskej časti Petržalka, pozdĺž ulice Rusovská cesta a jej odbočky Záporožská ulice, ktorá je prevažne zastavaná panelovými bytovými domami z 80-90 tých rokov s prelínaním novostavieb bytových domov. Pozdĺž Rusovskej cety na strane oceňovaného pozemku sú situované novostavby polyfunkčných objektov. Uvedená lokalita je veľmi dobre a časovo prístupná do centra mesta po obchvate Rusovská a Panónska cesta s napojením na mestský diaľničný ťah D1. Uvedená lokalita má veľmi dobrú pozíciu ohľadne využitia športových a oddychových aktivít. Prístup k pozemku je po spevnenej komunikácii a chodníku. Parkovanie bolo v čase obhliadky umožnené priamo na oceňovanom pozemku. Jedná sa o pozemok na rovine s možnosťou napojenia na všetky IS a vybudovanými spevnenými plochami. V blízkosti je kompletná infraštruktúra (t.j. občianska vybavenosť, škola, polícia, zdravotné stredisko, potraviny, obchody - nákupné centrá, reštaurácie. Polohu nehnuteľnosti vzhľadom k centru obce, komunikačných a dopravných väzieb hodnotím ako spádovú k centru. Prístup na pozemok je z mestskej komunikácie. K autobusovej zastávke je cca 5 min. pešou chôdzou s dobrým napojením do centra mesta a železničnú a autobusovú stanicu. Dopravné spojenie s centrom Bratislavy je autobusovou dopravou do 10 min.

### **Analýza využitia nehnuteľnosti:**

Na pozemku sa nachádzajú spevnené asphaltové plochy slúžiace ako parkoviská pre osobné automobily a trávnaté porasty s kríčkovou zeleňou a vysokými stromami. Koeficient povyšujúcich faktorov som použila z dôvodu možnosti vyššieho využitia v zmysle Územnoplánovacej informácie, ktorá definuje funkčné využitie územia ako občianska vybavenosť celomestského a nad mestského významu - kód 201, stabilizované územie.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasne funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Možnosť vybudovania zariadenia administratívy, správa a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu.

### **Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**

Nepredpokladám žiadne riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti.

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### 2.1.1.1.1 Pozemok, k.ú. Petržalka

### **POPIS**

Pozemok sa nachádza v zastavanom území obce Bratislava - mestská časť Petržalka, na rohu ulíc Záporožská a Rusovská cesta, pri odbočke z Rusovskej cesty na Záporožskú. Lokalita je prevažne zastavaná bytovými domami z 80 tých rokov, prelínajúca sa súčasnou zástavbou bytových a polyfunkčných domov, budov občianskej vybavenosti a administratívnych budov. Novovytvorený pozemok podľa geometrického plánu č.7/2013 sa nachádza na parc.č. 4723/2 - zastavané plochy a nádvoria a parc.č. 4723/28 - zastavané plochy a nádvoria, v k.ú. Petržalka.

Predmetom ohodnotenia je pozemok na oboch parcelách a to parc.č. 4723/2 o výmere 898 m<sup>2</sup> a parc.č. 4723/28 o výmere 6457 m<sup>2</sup>. V čase obhliadky bol na pozemku podľa GP č.07/2013 parc.č. 4723/28 v rozsahu cca 70% trávnatý porast a stromy, na ostatnej ploche pozemku boli spevnené asphaltové plochy

slúžiacie ako parkoviská. Na parc.č 4723/2 bol trávnatý porast a stromy. budova služieb (verejného stravovania) a na parc.č. 2409/32 bolo situované príslušenstvo pre stravovacie zariadenie. Pozemok je rovinného charakteru. Prístup k pozemku je po spevnenej asfaltovej komunikácii. Je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
4723/2	zastavaná plocha a nádvor	753	753,00	1/1	753,00
4723/28	zastavaná plocha a nádvor	6457	6457,00	1/1	6457,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>7 210,00</b>

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	6. obytné časti miest nad 10 000 obyvateľov	1,50
$k_V$ koeficient intenzity využitia	4. viacpodlažné nebytové stavby pre priemysl a štandardným technickým zariadením	1,05
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min) územia	1,00
$k_P$ koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná plocha a byt	1,30
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť	1,50
$k_Z$ koeficient povýšujúcich faktorov	2. pozemky určené územným plánom na výššie využitie, než na aké sú činnosti (napríklad nezastavané stavbné pozemky, zariadenia funkcie zóny a pod.)	1,50
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,50 * 1,00$	4,6069
Jednotková hodnota pozemku	$VŠ_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 4,6069$	305,85 Eur/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠ_{POZ} = M * VŠ_{MJ} = 7 210,00 \text{ m}^2 * 305,85 \text{ Eur/m}^2$	2 205 178,50 Eur

### VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [Eur]
parcela č. 4723/	230 305,05
parcela č. 4723/2	1 974 873,45
<b>Spolu</b>	<b>2 205 178,50</b>

# III. ZÁVE

## 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Všeobecná hodnota pozemkov bola stanovená metódou polohovej diferenciácie.

Keďže ako znalec nezávisle vyhlásil vyžadované preskúmateľné podklady od prevod prechodov nehnuteľností potrebných pre stanovenie všeobecnej hodnoty metódou porovnania a predhodnotenia v súčasnosti nedosahujú, bude všeobecná hodnota stanovená metódou diferenciácie.

Vzhľadom na umiestnenie nehnuteľnosti, prístupnosť jeho architektonické riešenie všeobecná hodnota stanovená touto metódou objektívne vystihuje všeobecnú hodnotu predmetnej nehnuteľnosti v danom čase pri jej predaji v bežnom obchodnom styku.

**Rekapitulácia :**

**Stavby:**

**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie e: 2 205 178,50

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

## 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota <sup>1</sup> [Eur]
Stavby	
Spolu VŠH	2 205 178,50
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>2 210 000,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu **2 210 000,00 Eur**

Slovom: **Dvamiľiónydvestodesaťtisíc Eur**

V Bratislave dňa 24.5.2013

.....

<sup>1</sup>Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým ich najpravdepodobnejším cenou ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto objekty mohli dosiahnuť na trhu v podmienkach voľných súťaží pri predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrne a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprírodnou pohyblivosťou.

## IV. PRÍLOH

**Objednávka číslo: OTS 1300658, SNM/13/42/SBe, zo dňa 25.03.2013**

**Výpis z katastra nehnuteľností, vytvorený cez katastrálny portál, čiastočný výpis z listu vlastníctva č.1, okres: Bratislava V, obec: BA - m.č. Petržalka, k.ú. Petržalka, zo dňa 24.04.2013**

**Výpis z katastra nehnuteľností, vytvorený cez katastrálny portál, čiastočný výpis z listu vlastníctva č.2644, okres: Bratislava V, obec: BA - m.č. Petržalka, k.ú. Petržalka, zo dňa 24.04.2013**

**Kópia katastrálnej mapy, vytvorená cez katastrálny portál na parc.č. 4723/1 a parc.č.4723/2, k.ú. Petržalka**

**Situácia širších vzťahov s označením oceňovaného pozemku**

**Kópia katastrálnej mapy s vyznačením oceňovaného pozemku**

**Geometrický plán č.7/2013, vypracovaný GKK - geodetická služba s.r.o., Poludníkova 9, Bratislava, Ing. Jánom Križanom, zo dňa 09.04.2013, overený pod č. 690/2013, dňa 15.04.2013**

**Kópia Územnoplánovacej informácie na parc.č.4723/22 a parc.č. 4723/25, k.ú. Petržalka, vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, oddelením územného rozvoja mesta, dňa 25.03.2013**

**Situácia širších vzťahov a Ortofotomapa územia oceňovanej nehnuteľnosti**

**Fotodokumentácia**



## V. ZNALECKÁ DOL OŽ

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom na Ministerstve spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: STAVEBNÍCTVO a odvetvie: POZEMNÉ STAVBY, ODHAD HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ, evidenčné číslo 900247.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým č.99/2013 znaleckého denníka.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe dokladu.

V Bratislave dňa 24.05.2013

.....