

**Meno, adresa znalca:** STATUS Plus, s.r.o., ul. 29. Augusta č. 32, Bratislava, IČO: 45 549 192, zápis v OR SR oddiel: Sro, vložka č:65263/B,  
Ing. Iveta Grebáčová, mob.0907 758 982, znalec z odboru stavebníctvo, 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 1303230 SNM/13/144/SBe

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

číslo 317/2013

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parc.č. 5418/3, 5418/8, k.ú. Petržalka, obec Bratislava mestská časť Petržalka, obec Bratislava V, pre účel zamýšľaného prevodu.

**Počet listov (z toho príloh):** 15 (8)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3

V Bratislave 16.12.2013

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha znalca:** Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov parc.č. 5418/3, 5418/8, k.ú. Petržalka, obec Bratislava mestská časť Petržalka, obec Bratislava V.

**2. Dátum vyžiadania posudku:** 17.10.2013

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):** 18.10.2013

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 18.10.2013

## **5. Podklady na vypracovanie posudku :**

Objednávka číslo OTS 1303230 SNM/13/144/SBe

Výpis z katastra nehnuteľností č.2159, k.ú. Rača, vytvorená cez katasterportál,  
Kópia z katastrálnej mapy,

Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy,

## **6. 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.

## **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. 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. 461/2009 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.

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. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch.

## **8. Osobitné požiadavky objednávateľa:**

Žiadne.

## **9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:**

Zamýšľaný prevod.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

**a) Výber použitej metódy:**

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. a 605/2008 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie.

**b) Vlastnicke a evidenčné údaje :**

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

**Okres:** Bratislava V

**Obec:** BA-m.č. Petržalka

**Katastrálne územie:** Petržalka

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2159

**ČASŤ A:** MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.5418/3, ostatné plochy o výmere 2547 m<sup>2</sup>, 37, 1,

parc.č.5418/8, ostatné plochy o výmere 31 m<sup>2</sup>, 37, 1,

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**ČASŤ B:** VLASTNÍCI

1. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR spoluvlastnícky podiel 1/1

**ČASŤ C:** ŤARCHY

žiadne.

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 18.10.2013.

**d) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so skutočným stavom:**

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom evidovanom na LV č.2159, k.ú.: Petržalka.

**e) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:**

pozemky parc.č. 5418/3, 5418/8, k.ú. Petržalka, obec Bratislava mestská časť Petržalka, obec Bratislava V

**f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:**

Neboli zistené.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### 2.1 POZEMKY

#### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

**Analýza polohy nehnuteľností:**

Pozemok sa nachádza v zastavanom území mesta Bratislava, v mestskej časti Petržalka, na Šustekovej ulici, čo je odbočka z Dolnozemskej ulice. Prístup k pozemku je po spevnenej komunikácii a chodníku. Parkovanie je umožnené na verejných parkoviskách v blízkom okolí. Polohu nehnuteľnosti vzhľadom k centru obce, komunikačných a dopravných väzieb hodnotím ako spádovú k centru. V okolí

domu sa nachádza kompletná občianska vybavenosť, škola, polícia, zdravotné stredisko, potraviny, obchody - nákupné centrá, reštaurácie. V blízkosti sa nachádza mestský diaľničný ťah D1.

Dopravné spojenie s centrom Bratislavy je autobusovou dopravou do 15 min.

Vzhľadom na to, že ide o nezastavané stavebné pozemky použila som koeficient povyšujúcich faktorov.



**Analýza využitia nehnuteľnosti:**

Pozemky sú územným plánom určené na využitie zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti.

**Analýza rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:**

Pozemky sú v ochrannom pásme železnice, ktorá sa nachádza v ich tesnej blízkosti, preto som použila koeficient redukujúcich faktorov.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
5418/3	ostatná plocha	2547	2547,00	1/1	2547,00
5418/8	ostatná plocha	31	31,00	1/1	31,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>2 578,00</b>

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	7. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,50
$k_v$ koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00

$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
$k_P$ koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,00
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	2. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,15
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	9. ochranné pásma zo zákona, stavebná uzávera	0,85

## VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 1,15 * 0,85$	2,1994
Jednotková hod. pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,1994$	146,02 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hod. pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 2\,578,00 \text{ m}^2 * 146,02 \text{ €/m}^2$	376 439,56 €

## III. ZÁVER

### 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

#### Rekapitulácia :

##### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 376 439,56 €

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

### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
pozemky - parc. č. 5418/3 (2 547 m <sup>2</sup> )	371 912,94
pozemky - parc. č. 5418/8 (31 m <sup>2</sup> )	4 526,62
<b>Spolu pozemky (2 578,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>376 439,56</b>
<b>Spolu VŠH</b>	<b>376 439,56</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>376 000,00</b>
Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu:	<b>376 000,00 €</b>
Slovom: <b>Tristosedemdesiatšesťtisíc Eur</b>	

V Bratislave dňa 16.12.2013

STATUS Plus, s.r.o.,  
Ing. Iveta Grebáčová

## IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností č.2159, k.ú. Rača, vytvorená cez katasterportál,
- Kópia z katastrálnej mapy,
- Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy,

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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.317/2013 znaleckého denníka.

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

V Bratislave dňa 16.12.2013

STATUS PLUS,s.r.o  
Ing. Iveta Grebáčová