



ÚEOS - Komercia, a.s.  
Ružová dolina 27, 824 69 Bratislava 26, Slovenská republika

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I.  
v oddiele: Sa, vo vložke 465/B

---

**Znalec:** ÚEOS - Komercia, a.s.  
Ružová dolina 27  
824 69 Bratislava 26

**Zadávateľ:** Hlavné mesto SR Bratislava  
Primaciálne námestie 1  
814 00 Bratislava

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka číslo OTS1402401 SNM/14/119/MN

# ZNALECKÝ POSUDOK

## 80/2014

vo veci:

stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v Bratislave, k.ú. Nivy, pozemku registra „C“ katastra nehnuteľností parc. č. 9380/4 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 72 m<sup>2</sup>, zapísaného na LV č. 1 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy.

**Počet strán (z toho príloh):** 22 (13)  
**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3

Bratislava 30.09. 2014

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca:

Úlohou znalca je stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v Bratislave, k.ú. Nivy, pozemku registra „C“ katastra nehnuteľností parc. č. 9380/4 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 72 m<sup>2</sup>, zapísaného na LV č. 1 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy.

**2. Dátum vyžiadania posudku:** Objednávka zo dňa 03.09.2014, doručená e-mailom 16.09.2014

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):** 19.09.2014

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:** 19.09.2014

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### 5.1 Dodané zadávateľom:

- Územnoplánovacia informácia č. MAGS ORM 53180/14-301408 (MAG 318660/2014) zo dňa 12.08.2014 na pozemok parc. č. 9380/4, k.ú. Nivy, Martinčekova ul., Bratislava.

### 5.2 Získané znalcom:

- Výpisy z LV č.: 1 a 3023, k.ú. Nivy, vytvorené cez katastrálny portál dňa 16.09.2014.
- Informatívna kópia z mapy k.ú. Ružinov, vytvorená cez katastrálny portál dňa 16.09.2014.
- Ortofotomapa lokality.
- Ponuka realitných kancelárií na predaj pozemku zverejnené na web stránkach.
- Fotodokumentácia.

## 6. Použitý právny predpis:

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

## 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 v platnom znení.
- 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 platnom znení.
- Vyhláška č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v platnom znení.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Vyhláška 74/2011 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa 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 Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.
- Dušan Majdúch - Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov, Slovenská technická univerzita, 2006.
- Zborník prednášok zo seminára k vyhláške MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení vyhlášok MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č. 47/2009 Z.z. a č. 254/2010 Z.z., november 2010.
- Ing. Miloslav Ilavský, PhD., Doc. Ing. Milan Nič, PhD., Prof. Ing. Dušan Majdúch, PhD. - Ohodnocovanie nehnuteľností, vydavateľstvo Mipress, Bratislava 2012.

**8. Osobitné požiadavky zadávateľa:** Neurčené.

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

Predaj pozemku pod stavbou podľa § 9a ods. 8 písm. b) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov. Majetkoprávne vysporiadanie vzťahu k pozemku pod stavbou vo vlastníctve žiadateľa.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Posudok je vypracovaný podľa prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Všeobecnú hodnotu pozemkov možno vypočítať:

- porovnávacou metódou, keď hlavné faktory porovnávania sú: ekonomické, polohové a fyzické,
- výnosovou metódou a to kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas neobmedzeného obdobia podľa vzťahu  $V\dot{S}H_{POZ} = OZ/k$ ,
- metódou polohovej diferenciacie, kedy sa vypočíta podľa vzťahu:  $V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ}$ .

V predmetnom znaleckom posudku je použitá metóda polohovej diferenciacie. Pre použitie porovnávacej metódy a výnosovej metódy nebol k dispozícii dostatok preukázateľných a hodnoverných podkladov.

Praktický výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov sa v posudku vykonáva pomocou výpočtového programu HYPO verzia 11.61, ktorý vychádza z Metodiky výpočtu VŠH nehnuteľností a stavieb, ÚSI Žilina (ISBN 80-7100-827-3).

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnutel'nosť sa nachádza v k.ú. Nivy, obec Bratislava – mestská časť Ružinov, okres Bratislava II. Pozemok je evidovaný na LV č. 1, k.ú. Nivy. Vo výpise z LV č. 1 čiastočný, vytvoreného cez katastrálny portál dňa 16.09.2014 sú uvedené nasledovné údaje:

#### Výpis z LV č. 1-čiastočný:

##### Parcela registra „C“

Parc. č.	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Umiestnenie pozemku
9380/4	72	Zastavané plochy a nádvoría	16	1

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parc. č. 9380/4 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3023.

Spôsob využitia pozemku:

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Vlastník: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, spoluvlastnícky podiel 1/1

Ťarchy: bez zápisu k predmetnej parcele

Na parcele č. 9380/4 leží nebytová budova s.č. 5546 – predajňa a výrobná zmrzliny vo vlastníctve fyzickej osoby, evidovaná na liste vlastníctva č. 3023, k.ú. Nivy.

#### c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 19.09.2014, pričom bola zhotovená aj fotodokumentácia.

#### d) Technická dokumentácia, porovnanie súladu dokumentácie so skutočným stavom:

Technická dokumentácia nebola predmetom skúmania.

#### e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Údaje KN existujú v podobe výpisov z KN na parcelu registra „C“ a informatívnej kópie z mapy, ktoré boli porovnané so skutočným stavom. Údaje katastra nehnuteľností sú v súlade so skutočnosťou.

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

Pozemok: parc. č. 9380/4 - zastavané plochy a nádvoría, k.ú. Nivy.

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

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza v zastavanom území hlavného mesta Bratislavy, k.ú. Nivy. Pozemok je situovaný na Martinčekovej ulici v blízkosti nákupného strediska Astra, v okolí sú viacpodlažné panelové bytové domy. Prístup k pozemku je po ulici Ružová dolina a Prievozska ulica. Ide o pozemok pod jednopodlažnou nebytovou budovou v súkromnom vlastníctve, ktorá je využívaná ako predajňa a výrobná zmrzliny. V lokalite sa nachádza komplexná technická infraštruktúra mesta.

### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok parc. č. 9380/4, k.ú. Nivy je v súčasnosti zastavaný objektom 20 – Predajňa a výrobná zmrzliny. V zmysle ÚPI vydanéj Magistrátom hl. m. Bratislavy je dotknuté územie charakterizované číslom funkcie 101 ako viacpodlažná zástavba obytného územia, stabilizované územie. V spôsobe využitia funkčných plôch sú prevládajúcimi formami viacpodlažné bytové domy. V území je prípustné umiestňovať najmä stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania, zeleň, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Nehnuteľnosť je možné využívať v súčasnosti bez zjavných rizík. Pozemok je využívaný v zmysle platného ÚP. Nie je predpoklad nepredvídaných zmien v územnom pláne mesta a následnej výstavby objektov s ekologickou záťažou, zdraviu škodlivou výrobou a nadmerným hlukom. Na LV č. 1 sa k predmetnej parcele neviaže k dátumu vytvorenia LV cez katastrálny portál žiadna ťarcha.

## 2.1 POZEMKY METÓDOU POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciacie podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov, príloha č. 3, delia na skupiny. Hodnotený pozemok je zaradený do skupiny uvedenej pod bodom E.3.1.1. Patria sem pozemky na zastavanom území obce, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí (vyhláška č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností), pozemky v zriadených záhradkárskych osadách (zákon č. 64/1997 Z.z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vysporiadanie vlastníctva k nim v znení neskorších predpisov) a pozemky mimo zastavaného územia obce určené na stavbu (§43h zákona č. 50/1976 Zb. - stavebný zákon v znení neskorších predpisov).

**Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu:**

$$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} \text{ (Eur), kde:}$$

M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>,

V $\check{S}$ H<sub>MJ</sub> - jednotková všeobecná hodnota pozemku v E/m<sup>2</sup>.

**Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:**

$$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} \text{ (Eur/m}^2\text{),}$$

kde:

V<sub>H<sub>MJ</sub></sub> - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je stanovená podľa tabuľky s klasifikáciou obcí vo vyhláške č. 254/2010 (ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z.z.)

k<sub>PD</sub> - je koeficient polohovej diferenciacie, ktorý sa vypočíta podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_S * k_V * k_D * k_P * k_I * k_Z * k_R$$

kde:

k<sub>S</sub> - koeficient všeobecnej situácie (0,50 - 2,00);

- $k_V$  - koeficient intenzity využitia (0,90 - 2,00);  
 $k_D$  - koeficient dopravných vzťahov (0,80 - 1,20);  
 $k_P$  - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,90 - 2,00);  
 $k_I$  - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 - 1,50),  
 $k_Z$  - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,01 - 3,00),  
 $k_R$  - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99).

### Pozemok určený na ohodnotenie, k.ú. Nivy

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza v zastavanom území hlavného mesta Bratislavy, k. ú. Nivy. Parcela je súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie. Pozemok je situovaný na Martinčekovej ulici v blízkosti vyústenia ulice Ružová dolina na Prievozsú ulicu. V susedstve je nákupné stredisko Astra, ktoré pozostáva z dvoch dvojpodlažných objektov, v ktorých sú umiestnené predajňa potravín, reštauračné zariadenie a priestory rôznych druhov služieb (hodinárstvo, oprava koženého tovaru, fitness), na druhej strane Prievozskej ulice je hotel Astra. V okolí ohodnocovanej parcely sú viacpodlažné panelové bytové domy so štandardným vybavením, domov seniorov, predškolské a školské zariadenia. Poloha je obytná s nákupným strediskom vrátane služieb, s vyšším pohybom chodcov. Pozemok je rovinný, zastavaný jednopodlažnou nebytovou budovou s.č. 5546 - predajňa zmrzlín, ktorá je v súkromnom vlastníctve. Parkovanie je možné na verejných plochách pri okolitých budovách. V lokalite sa nachádza komplexná technická infraštruktúra mesta. Zastávky MHD sú na Prievozskej a Miletičovej ulici vo vzdialenosti cca 230 m/290 m.

Parcela č. 9380/4 je evidovaná na LV č. 1 v katastri nehnuteľnosti v registri „C“ ako zastavané plochy a nádvorcia, predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel vo výške 1/1. Charakteristiky pre určenie koeficientu polohovej diferenciácie vyplývajú hlavne z polohy pozemku, z aktuálnej ponuky cien pozemkov v danej lokalite, súčasného využitia pozemku a tiež je zohľadnená regulácia funkčného využitia plôch v zmysle platného ÚP hl. m. SR Bratislavy.

#### 2.1.1 LV č. 1, k.ú. Nivy

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
9380/4	zastavaná plocha a nádvorie	72	72,00	1/1	72,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

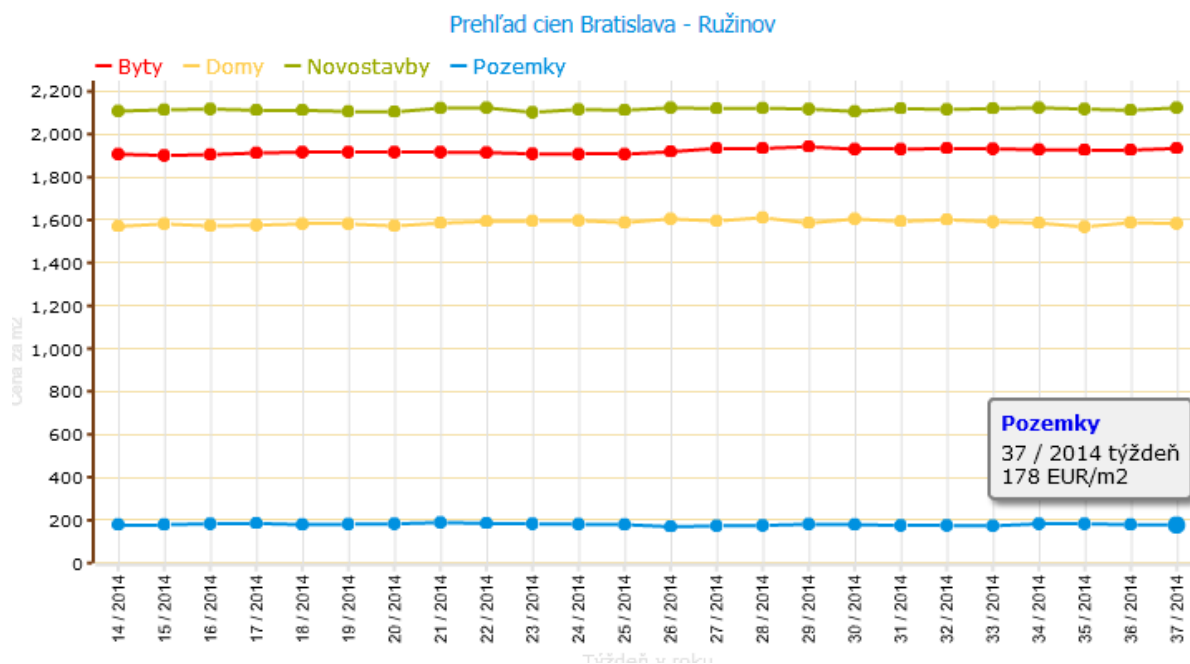
VH<sub>MJ</sub> = 66,39 Eur/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	6. obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov	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	2. obchodná poloha a byty	1,30
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,45
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	6. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,20
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

## VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,45 * 1,20 * 1,00$	3,3930
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 3,3930$	225,26 Eur/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 72,00 \text{ m}^2 * 225,26 \text{ Eur/m}^2$	16 218,72 Eur

Podľa umiestnenia v území, možnosti využitia, prístupu, vybavenosťou technickou infraštruktúrou, veľkosti pozemku sa ceny predávaných nezastavaných stavebných pozemkov v rámci celej mestskej časti Ružinov podľa inzerátov pohybujú od 85 Eur/m<sup>2</sup> po 250 Eur/m<sup>2</sup>, v blízkosti veľkých nákupných centier 300 – 450 Eur/m<sup>2</sup> aj viac. Štatistika na základe ponukových inzerátov uvedená na realitnom portáli [www.trh.sk](http://www.trh.sk) uvádza, že v 37. týždni 2014 bola priemerná cena z ponúkaných inzerátov za pozemok v Ružinove 178 Eur/m<sup>2</sup>.



Zdroj: [www.trh.sk](http://www.trh.sk)

## III. ZÁVER

### 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Predmetom spracovania znaleckého posudku je stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku parc. č. 9380/4 nachádzajúcej sa v k.ú. Nivy, ako podklad pre uzatvorenie kúpnej zmluvy. Stanovená VŠH pozemku vychádza hlavne z polohy ohodnocovaného pozemku, z aktuálnej ponuky cien pozemkov v danej lokalite, súčasného využitia pozemkov a zohľadňuje reguláciu funkčného využitia plôch v zmysle platného Územného plánu hl. m. SR Bratislavy. Z možných metód, ktoré pripúšťa príloha č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení hodnoty majetku, sa pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov použila metóda polohovej diferenciacie.

#### Rekapitulácia :

##### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 16 218,72 Eur

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

### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
<b>Pozemky</b>	
LV č. 1, k.ú. Nivy - parc. č. 9380/4 (72 m <sup>2</sup> )	16 218,72
<b>Spolu VŠH</b>	<b>16 218,72</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>16 200,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **16 200,00 Eur**

Slovom: **Šestnásťtisícdivesto Eur**

Znalecký posudok vypracovali, osobne môžu potvrdiť jeho správnosť a podať žiadané vysvetlenie:

Ing. Vladimír Lenko – znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: 370000 Stavebníctvo, odvetvie: 370901 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 912023.

Ing. Mária Prelovská - samostatný odborný pracovník ÚEOS - Komercia, a.s., Bratislava.

V Bratislave, dňa 30.09.2014

Za predstavenstvo a.s.:

Ing. Miroslav Vallo  
predseda predstavenstva

Ing. Anna Jursíková  
podpredsedníčka predstavenstva

## IV. PRÍLOHY

č.	Názov	Formát	Počet strán
1.	Objednávka	A4	1
2.	Výpis z KN LV č. 1 čiastočný - vybrané strany, LV č. 3023, k.ú. Nivy	A4	6
3.	Informatívna kópia z mapy k.ú. Nivy	A4	1
4.	Ortofotomapa	A4	1
5.	ÚPI k funkčnému využitiu územia	A4	2
6.	Ponuka realitných kancelárií na predaj pozemku	A4	1
7.	Fotodokumentácia predmetu ohodnotenia	A4	1
	<b>Spolu</b>		<b>13</b>