

Znalec: Ing. Monika Nitková, Čsl. parašutistov 25, 831 03 Bratislava  
č. tel.: 0907 / 60 71 53  
Znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností  
evidenčné číslo 915 013

Zadávatel': Magistrát hl. mesta SR Bratislavy  
Primaciálne nám. 1  
814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): objednávka č. OTS1501330      SNM/15/15/SBe

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

---

číslo 30 / 2015

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pozemkov parc.č. 2158/68 a parc. č. 2158/133 v Bratislave mestská časť Petržalka, k.ú. Petržalka, pre účel uzatvorenia kúpno - predajnej zmluvy.

Počet listov (z toho príloh):

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 x tlač, 1 x CD

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1.1 Účel znaleckého posudku:

Uzavretie kúpno - predajnej zmluvy

1.2 Dátum vyžiadania posudku: 18.06.2015 - písomná obj. č. OTS1501330

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 01.07.2015

1.4 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

### 1.4.1 Dodané objednávateľom :

Geometrický plán č. 2373/2014 zo dňa 27.10.2014

Územno plánovacia informácia č. MAG 13578/2015 zo dňa 22.1.2015

### 1.4.2 Obstarané znalcom :

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2644, zo dňa 01.07.2015

Informatívna kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 02.07.2015

Mapa

Fotodokumentácia

1.5 Osobitné požiadavky objednávateľa: neboli vznesené.

## 1.6. Použitý právny predpis:

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

## 1.7. 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.

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, 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 platnom znení.

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného 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 Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

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

Uzavretie kúpno - predajnej zmluvy

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. 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. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Použité rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrt'rok 2015, podľa Ústavu súdneho znelectva v Bratislave (www.usz.sk)

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnutel'nosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 4172 v k.ú. Bratislava Devínska Nová Ves.

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

List vlastníctva č. 2644:

#### A. Majetková podstata:

##### **Parceky registra „C,, evidované na mape určeného operátu**

Parc.č. 2158/68

Výmera 359 m<sup>2</sup>

druh: Zastavané plochy a nádvorí

Spôsob využívania pozemku:

22 - Pozemok na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti.

Umiestnenie pozemku:

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

#### B: Vlastníci a iné oprávnené osoby:

1 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, primaciálne námestie 1

Spoluvlastnícky podiel 1 / 1

titul nadobudnutia: vid'. príloha č.2 (LVč. 2644)

#### Časť C: Ťarchy

Vecné bremená: vid'. príloha č.2 (LVč. 2644)

#### **GEOMETRICKÝ PLÁN č. 2373/2015 zo dňa 27.10.2014**

Stav právny je totožný s registrom C KN

##### **Doterajší stav:**

parc.č. 2158/68

druh: zastavané plochy a nádvorí

výmera: 359m<sup>2</sup>

##### **Nový stav:**

parc.č. 2158/68

druh: zastavané plochy a nádvorí

výmera: 129 m<sup>2</sup>

parc.č. 2158/133

druh: zastavané plochy a ndvorí

výmera: 230 m<sup>2</sup>

Predmetom ohodnotenia je parc.č. 2158/68 podľa GP č. 2373/2014  
parc.č. 2158/133 podľa GP č. 2373/2014

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 02.07.2015

Fotodokumentácia tvorí prílohu znaleckého posudku.

d) Technická dokumentácia:

Zadávatel'om poskytnutá dokumentácia bola porovnaná so skutočným stavom, prílohu znaleckého posudku tvorí fotodokumentácia pozemkov a ich okolia.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom.

Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra sa nevyskytujú

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

Pozemky:

- parc. KN č. 2158/68, parc. KN č. 2158/133

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

Stavby: nevyskytujú sa

Pozemky: nevyskytujú sa

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností

Predmetné ohodnocované pozemky sa nachádzajú v území intravilánu hlavného mesta Bratislava, mestská časť Petržalka, k.ú. Petržalka. Podľa územno - plánovacej informácie č. MAG 13578/2015 zo dňa 22.1.2015, územného plánu mesta Bratislava z roku 2007 sú predmetné pozemky začlenené do zmiešanej zóny mesta Bratislava, územie slúžiace pre obchod a služby výrobné a nevýrobné, číslo funkcie 502.

Na predmetných pozemkoch sa nachádzajú spevnené asfaltové plochy, okolie pozemkov sa nachádza v mestskej časti Petržalka, v zastavanom území s hustou zástavbou bytových a administratívnych budov, ktoré sú postavené na okraji sídliska Petržalka. Pozemky sú ohraničené z východnej strany verejnou cestnou komunikáciou ul. Budatínska, a zo západnej strany polyfunkčnou bytovou budovou s vonkajším parkoviskom. Pozemky slúžia ako vjazd k budove a parkovacím plochám. Za bytovou budovou sa nachádza hlavná dopravná komunikácia, ohraničujúca sídlisko Petržalka, ul. Panónska. Mestská časť Petržalka je od centra mesta vzdialená cca 5 km smerom na juh mesta Bratislava, na druhej strane rieky Dunaj smerom od mestskej časti Staré mesto. Mestská časť Petržalka je lokalita mesta s hustou zástavbou bytových domov s kompletným občianskym vybavením, bytové domy sú prevažne panelovej konštrukcie, postavené v rokoch 1970 - 1980. Cesta autom do centra mesta trvá do 10 min. V okolí pozemkov sa nachádzajú všetky inžinierske siete ako vodovodná, plynová, elektrická a kanalizačná prípojka.

### b) Analýza využitia nehnuteľností

Spôsob využitia funkčných plôch je podľa LV č. 2644 pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia. Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako zmiešané územie obchodu a služieb výrobných a nevýrobných.

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

Na pozemkoch sa nachádzajú inžinierske siete, ako prípojky vody, elektriny, plynu, kanalizácie a teplovodov z miestnych teplární. Z tohto titulu boli na pozemkoch zriadené vecné bremená podľa LV č. 2644, priloženého v prílohe znaleckého posudku.

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### 2.1.1.1.1 Pozemky parc.č. 2158/68, 2158/133

##### POPIS

Predmetom stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. príloha č.3 sú parcely s parc.č. 2158/68, 2158/133.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti pozemkov je počítaná metódou polohovej diferenciacie podľa postupov metodiky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, 2. vydanie z roku 2001 a podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z.

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 i predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou i predpokladom že cena nieje ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Všeobecná hodnota pozemkov je stanovená metódou polohovej diferenciacie podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z.:

$$VŠH_{\text{poz}} = M * VŠH_{\text{mj}}$$

M - výmera pozemku ( m2) podľa vlastnickeho dokladu (príp. geometrického plánu)

VŠH<sub>mj</sub> - jednotková všeobecná hodnota pozemku (euro/m2)

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$VŠH_{\text{mj}} = V_{\text{Hmj}} * \text{kpd}$$

V<sub>Hmj</sub> - východisková hodnota pozemku (podľa tabuľky klasifikácie obce)

kpd - koeficient polohovej diferenciacie

$$\text{kpd} = \text{ks} * \text{kv} * \text{kd} * \text{kp} * \text{ki} * \text{kz}$$

ks - koeficient všeobecnej situácie

kv - koeficient intenzity využitia

kd - koeficient dopravnej situácie

kp - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy

ki - koeficient druhu pozemku

kz - koeficient zvyšujúcich alebo redukujúcich faktorov

Podľa predaja nehnuteľností ku dňu 1.7.2015, polohy nehnuteľnosti a sídelného útvaru sa jednotková cena pozemkov v hl. meste Bratislava pohybuje v rozmedzí od 60 - 120 euro / 1 m2 v závislosti od rozlohy a využitia pozemkov. Reálne predajné ceny nehnuteľností sú uvažované v priemere o 10 - 20% nižšie ako sú uvádzané ponukové ceny realitných kancelárií.

V prílohe znaleckého posudku uvádzam ponuky realitných kancelárií pre predaj pozemkov v zmiešanej zóne, vo viacerých mestských častiach hl. mesta Bratislava.

1. m.č. Podunajské Biskupice	3 432 m2	250 000 euro	72.84 euro/1m2
2. m.č. Petržalka ul. Kopčianska	20 000 m2	1 560 000 euro	78,00 euro/1m2
3. m.č. Rača ul. Kadnárova	1 694 m2	169 400 euro	100,00 euro/1m2
4. m.č. Vrakúňa ul. Hlohová	2 850 m2	342 000 euro	120,00 euro/1m2

Priemerná jednotková cena pozemkov v kategórii „zmiešaná zóna,, podľa výberu 4 cenových ponúk realitných kancelárií , v hlavnom meste SR Bratislava:

$$(72,84 + 78 + 100 + 120) / 4 = 92,71 \text{ euro/1m}^2$$

Predpokladaná reálna jednotková predajná cena pozemkov podľa ponúk realitných kancelárií ku dňu 01.07.2015 je  $92,71 * 0,8 = 74,16$  euro/1m<sup>2</sup> zaokrúhlene 74 euro / 1 m<sup>2</sup>.

Nakoľko sú pozemky zaťažené vecným bremenom podľa LV č. 2644, bol použitý koeficient redukujúcich faktorov  $k_z = 0,6$ .

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
2158/68	zastavaná plocha a nádvorie	129	129,00	1/1	129,00
2158/133	zastavaná plocha a nádvorie	230	230,00	1/1	230,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>359,00</b>

**Obec:**

Bratislava

**Východisková hodnota:**

$V_{H_{MJ}} = 66,39$  €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	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	1,20
$k_v$ 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	1,20
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
$k_z$ koeficient zvyšujúcich faktorov		1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	11. závädy viaznuce na pozemku (napríklad: právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)	0,60

## VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,20 * 1,00 * 0,60$	1,0368
Jednotková hodnota pozemku	$V_{\text{ŠH}_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,0368$	68,83 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V_{\text{ŠH}_{POZ}} = M * V_{\text{ŠH}_{MJ}} = 359,00 \text{ m}^2 * 68,83 \text{ €/m}^2$	24 709,97 €

## VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 2158/68	8 879,07
parcela č. 2158/133	15 830,90
<b>Spolu</b>	<b>24 709,97</b>

# III. ZÁVER

## 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

### Rekapitulácia :

#### Stavby:

#### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

24 709,97 €

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

## 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
<b>Pozemky</b>	
Pozemky parc.č. 2158/68, 2158/133 - parc. č. 2158/68 (129 m <sup>2</sup> )	8 879,07
Pozemky parc.č. 2158/68, 2158/133 - parc. č. 2158/133 (230 m <sup>2</sup> )	15 830,90
<b>Spolu VŠH</b>	<b>24 709,97</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>24 700,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **24 700,00 €**Slovom: **Dvadsaťštyritisíc sedemsto Eur**

V Bratislave dňa 29.6.2015

Ing. Monika Nitková

## IV. PRÍLOHY

Príloha č.1	Objednávka č.OTS15001330-SNM/15/15/SBe zo dňa 18.6.2015 (1xA4)
Príloha č.2	LV č. 2644 (8xA4)
Príloha č.3	Katastrálna mapa zo dňa 02.07.2015 (1xA4)
Príloha č.4	Geometrický plán GP č.2373/2014 zo dňa 27.10.2014 (3xA4)
Príloha č.5	Územno plánovacia informácia č.j. MAG 13578/2015 zo dňa 22.01.2015 (3xA4)
Príloha č.6	Mapa
Príloha č.7	Ponuky realitných kancelárií ( 4xA4)
Príloha č.8	Fotodokumentácia (1xA4)



## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 915013 zo dňa 27.08.2013 pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 10 02 Odhad hodnoty nehnuteľností.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 30/2015

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 31/2015.

Ing. Monika Nitková