



**Znalecká organizácia :** **CENEKON spol. s r.o.**  
Martinengova 3, 811 04 Bratislava  
tel. 02/ 62801092 , [cenekon@cenekon.sk](mailto:cenekon@cenekon.sk)  
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava Iv oddieli  
Sro, vo vložke č.153/B, IČO: 00 684 759

Zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky :

Oddiel: znalci  
Časť: znalecké organizácie  
Odbor: 370000 Stavebníctvo  
Odvetvie: 370901 Odhad hodnoty nehnuteľnosti  
371002 Odhad hodnoty stavebných prác

**Zadávatel':**

Magistrát hlavného mesta SR  
Primaciálne námestie 1  
Bratislava 814 99

**Číslo spisu (objednávky):** OTS1502637

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

## **34/2015**

---

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku registra "E" na parc.číslo 2761 - orná pôda zapísaných na LV 3046 v k.ú. Lamač, Bratislava

Počet strán (z toho príloh): 19 (8)  
Počet odovzdaných vyhotovení: 3  
Dátum vyhotovenia: 11.12.2015

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha znalca:** Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku registra "E" na parc.číslo 2761 - orná pôda zapísaných na LV 3046 v k.ú. Lamač, Bratislava

**2. Dátum vyžiadania posudku:** 20.11.2015

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

11.12.2015

**4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok:** 11.12.2015

**5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :**

**5.1 Dodané objednávateľom :**

- Objednávka OTS1502637
- Územnoplánovacia informácia

**5.2 Obstarané znalcom :**

- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 2761 reg. "E"
- Kópia katarstrálnej mapy,
- Obhliadka skutkového stavu,
- Fotodokumentácia

**6. Použitý právny predpis:**

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492 z 23. augusta 2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v zmysle prílohy č.3 k vyhláške č. 492/2004 a vyhlášky č. 254 z 18.mája 2010, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku .

**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.500/2005 Z.z ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR 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 MSSR č. 534/2008 Z.z., ktorou sa mení 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 znení vyhlášky č. 500/2005 Z. z. a vyhlášky č. 33/2009Z. z.

-Vyhláška MSSR č. 626/2007 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku

-Vyhláška MSSR č. 605/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z. z. 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.

-Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

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

-Indexy cien stavebných prác ŠÚSR

**8. Osobitné požiadavky objednávateľa:** Nie sú.

**9. Účel znaleckého posudku:** Podklad pre stanovenie výšky trhovej hodnoty dotknutého pozemku za účelom predaja

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metodiky:

Podľa vyhl. MS č. 492 z 23.augusta 2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v zmysle prílohy č.3 k vyhláške č. 492/2004 Z.z. je možné stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb stanoviť týmito metódami:

- porovnaním
- kombinovanou metódou (použije sa iba vtedy, ako je predmet ohodnotenia schopný
- dosahovať výnos formou prenájmu )
- výnosovou metódou (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- metódou polohovej diferenciacie

Základné pojmy a definície podľa vyhlášky 492/2004 Z.z.

- **Všeobecná hodnota (VŠH)**

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnu 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 neprimeranou pohnútkou.

- **Východisková hodnota stavieb (VH)**

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

- **Technická hodnota (TH)**

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

- **Výnosová hodnota (HV)**

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

- **Stavby**

Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Stavby sa podľa stavebno-technického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

Ohodnotenie je vykonané v súlade s Vyhláškou MSSR č.605/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č.626/2007 Z.z.

Pre výpočet všeobecnej hodnoty boli použité ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vypracovanej Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity. Výpočet bol spracovaný programom HYPO 13.01.

#### b) Porovnanie dokumentácie so skutkovým stavom :

Porovnaním právnej dokumentácie a skutočnosti je možné konštatovať: že pozemok s p.č. 2761 reg. "E", je zapísaná na LV č. 3046 a zakreslená v katastrálnej mape.

**c) Vlastnícké a evidenčné údaje:****A. Majetková podstata:**

Parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	výmera v m2	druh pozemku	Pôvodné č. k.ú.	Pôvodné č. UO	Umiestn. pozemku
2761	4956	Orná pôda	0		2

**Umiestnenie na pozemku :**

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

**Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby**

Por. Priezvisko, meno, rodné priezvisko, dátum narodenia  
č. a miesto trvalého pobytu ( sídlo ) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

**Účastník právneho vzťahu: Vlastník**

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

**Titul nadobudnutia:**

Žiadosť č. OSMM- 273/99/Vi zo dňa 19.11.1999 o zápis Pk. parc. č.: 2761 - Vz 256/00

**Poznámka**

Rozhodnutie o schválení registra pôvodného stavu v časti k.ú. Lamač č.: 6796/13/1049/11/MSO zo dňa 26.08.2013 k pozemok reg. E KN p. č.: 2761, P - 3178/13

**Spoluvlastnícky podiel : 1/2****Účastník právneho vzťahu: Vlastník**

2 Bory, a.s., Einsteinova 25, Bratislava, PSČ 851 01, SR

**Titul nadobudnutia:**

Kúpna zmluva V - 32631/2007 zo dňa 30.10.2007

**Poznámka**

Rozhodnutie o schválení registra pôvodného stavu v časti k.ú. Lamač č.: 6796/13/1049/11/MSO zo dňa 26.08.2013 k pozemok reg. E KN p. č.: 2761, P - 3178/13

**Spoluvlastnícky podiel : 1/2**

\*\*\* Ostatné priestory nevyžiadané \*\*\*

**C. Ľarchy:**

Por. č.:

2 Záložné právo v prospech Tatra banka, a.s. (IČO 00686930) na pozemok registra E KN parc. č.: 2761, v podiele 1/2,  
podľa V- 34381/10 zo dňa 20.01. 2011

**Iné údaje:**

Protokol o oprave chyby X - 3/306, X-70/06 zo dňa 1.6.2006

Pk vl. č.393

2 Zmena sídla spoločnosti R - 404/10

2 Zmena obchodného mena, R - 824/10

=====

**d) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 11.12.2015. Súčasťou obhliadky bolo preverenie skutkového stavu, možnosti využitia pozemku. Zistené skutočnosti boli porovnané s poskytnutými informáciami. Zároveň bola dňa 11.12.2015 vyhotovená fotodokumentácia stavu a územia.



**e) Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom:**

Objednávateľ znaleckého posudku mi poskytol podklady uvedené v časti 5.1 znaleckého posudku

**f) Vymenovanie jednotlivých ohodnocovaných stavieb a nehnuteľností:**

pozemok 4956 zapísaných na LV 3046 reg. "E" v k.ú. Lamač, Bratislava

**g) Jednotlivé časti nehnuteľnosti, ktoré nie sú vlastnícky usporiadané:**

Také nie sú

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### 2.1 POZEMKY

#### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Lamač, v obci Bratislava MČ Lamač, okres Bratislava je prezentovaná prevažne s obytnými domami s hromadnou bytovou výstavbou z obdobia 60. rokov, doplnené modernou súčasnou výstavbou. V sídlisku Lamač sa nachádzajú školy, škôlky gymnáziá, športoviská, ihriská, kostoly, reštaurácie, hotel, a pod.

**Mapa širších vzťahov:**

Základné obchodné služby, zdravotné stredisko. Na sídlisku sú úrady mestského významu a miestneho, banky, pošta, dom kultúry. Doprava je v tejto sídliskovej mestskej časti reprezentovaná autobusmi. Spojenie s centrom hl. mesta je možné diaľničným úsekom D1, doprava do centra trvá do 10 min, po obchvate ale aj cez mestské komunikácie. Lokalita je obklopená zeleňou, chránenou krajinnou oblasťou, lesným parkom s možnosťou športového vyžitia.

Konfliktné skupiny obyvateľstva neboli znalcom zaznamenané. Pripravenosť inžinierskych sietí v obci je dostatočná, reprezentovaná verejnou kanalizáciou, vodovodom, možnosťou napojenia na plyn a elektrickú energiu, kábelový rozvod televízie, telefón.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

Ohodnocovaná nehnuteľnosť je územným plánom zaradená do oblasti 1110, rozvojové územie, parky, sadovnicke a lesporkové úpravy. V čase obhliadky je pozemok skutočne využívaný ako orná pôda. Na liste vlastníctva je určené ako orná pôda, ktorá neposkytuje trvalý úžitok. Iné ako skutočné a určené využitie so zohľadnením limitov podľa územného rozhodnutia neuvažujeme.

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

Na liste vlastníctva je k predmetu ohodnotenia uvedená ťarchy - záložné právo v prospech Tatra banky. Iné riziká spojené s určeným užívaním neboli zaznamenané.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
2761	orná pôda	4956	4956,00	1/2	2478,00

**Obec:**

Bratislava

**Východisková hodnota:**V<sub>H,MJ</sub> = 66,39 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks koeficient všeobecnej situácie	4. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a časti rekreačných oblastí, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné časti na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov	0,95
kv koeficient intenzity využitia	1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 - 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením,	0,90

	nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí	
$k_D$ 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	5. poľnohospodárska poloha	0,90
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez tech. infraštruktúry (vlastné zdroje)	1,00
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,95 * 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,00$	0,7695
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 0,7695$	51,09 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 4\,956,00 \text{ m}^2 * 51,09 \text{ €/m}^2$	253 202,04 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 1/2 * 253\,202,04 \text{ €}$	126 601,02 €



# III. ZÁVER

## 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

**Rekapitulácia:****Stavby:****Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie spoluvlastníckeho podielu: 126 601,02 €

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

## 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
<b>Stavby</b>			
<b>Pozemky</b>			
Pozemky - parc. č. 2761 (2 478 m <sup>2</sup> )	253 202,04	1/2	126 601,02
<b>Spolu VŠH</b>			<b>126 601,02</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>			<b>127 000,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **127 000,00 €**Slovom: **Jedenstodvadsaťsedemtisíc Eur**

V Bratislave dňa 10.12.2015

Ing. Jozef Polášek

## IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku č. OTS1502637,
- Kópie z katastrálnej mapy,
- Výpis z katastra nehnuteľností, z LV č. 3046,
- Územnoplánovacie informácia,
- Poloha pozemku na katastrálnom podklade,
- Poloha pozemku na mapovom podklade,
- Fotodokumentácia

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou CENEKON spol. s r.o. Martinengova 3, 811 04 Bratislava, evidenčné číslo 900 117, zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo Spravodlivosti Slovenskej republiky pre:

**Odbor: 370000 - Stavebníctvo**

Odvetvie: 370901 - Odhad hodnoty nehnuteľností

Odvetvie: 371002 - Odhad hodnoty stavebných prác

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 40/2015 znaleckého denníka č 1. Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujeme podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č.34/2015.

**Ing. Jozef Polášek**

zodpovedný za výkon znaleckej činnosti

znalec v odbore: Stavebníctvo,

odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností

Odhad hodnoty stavebných prác,

evidenčné číslo znalca 914073