

**Znalec:**

Ing. arch. Milan H a v i a r , evidenčné číslo 914954  
Znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľnosti  
811 04 Bratislava, Pražská 27 tel. 0903 461 223, e-mail: milanhaviar@gmail.com

**Zadávateľ:**

Hlavné mesto SR Bratislava  
Primaciálne námestie č.1  
814 99 Bratislava I.

**Číslo spisu (objednávky):** OTS1902324, písomná zo dňa 24.06.2019

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

**číslo 19/2019**

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty - pozemkov registra KN C parc. č. 15303/5, 15303/13, 15303/14, 15303/15, 15303/24 a 15303/25 k. ú. Nivy, obec Bratislava - m. č. Ružinov, okres Bratislava II., pre účel prevodu pozemkov

**Počet listov (z toho príloh):**

26 listov formátu A4 (z toho príloh 11 listov)

**Počet odovzdaných vyhotovení:**

3x rovnopis + 1x CD

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Podľa objednávky OTS1902324, zo dňa 24.06.2019 je znaleckou úlohou stanovenie všeobecnej pozemkov registra KN C parc. č. 15303/5, 15303/13, 15303/14, 15303/15, 15303/24 a 15303/25 k. ú. Nivy, obec Bratislava - m. č. Ružinov, okres Bratislava II.

**2. Účel znaleckého posudku:** uzatvorenie zmluvy o prevode vlastníctva pozemkov.

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok** (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 20.08.2019

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 20.08.2019

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka číslo: OTS1902324, zo dňa 24.06.2019, SNM/19/052/MA, Hlavné mesto SR Bratislava, 1xA4
- Územnoplánovacia informácia, MAGS OUI 48220/19-373018, oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, zo dňa 01.07.2019, 4xA4
- Stanovisko oddelenia územného plánovania, OUP769/2019, 26.07.2019, 3xA4
- Ortofotomapa, 1xA4

### b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 2559, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Nivy, zo dňa 23.08.2019, 1xA4
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Nivy, zo dňa 19.08.2019, 1xA4
- Ponuky realitných kancelárií
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti zo dňa 20.08.2019
- Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.
- 1. Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- 2. Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 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.
- 3. Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 a č. 107/2016 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 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 neskorších predpisov.
- 1. Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- 2. Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.
- 3. Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- 4. Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, ISBN 978-80-971021-0-4, MIPress, 2012
- 5. Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov
- 6. Zákon č. 66/2009 Z.z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### a) Definície pojmov

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 dosiahnuť 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.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

## b) Definície použitých postupov

### Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

### a) Výber použitej metódy:

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.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie.

Výber použitej metódy pre stanovenie VŠH som rozhodol po posúdení možnosti použitia ostatných metód:

Pre použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty som nemal k dispozícii potrebné údaje, resp. nájomné zmluvy na podobné pozemky.

Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti. Údaje o skutočne realizovaných kúpnych cenách nehnuteľností nie sú znalcom dostupné a existujúce databázy realitných spoločností nie sú dostatočne preukázateľné, aj keď porovnanie cien nehnuteľnosti v danom mieste a čase pri ich prevodoch je najvhodnejšou metódou pre stanovenie VŠH. V súčasných podmienkach SR však nie sú pre širšie uplatnenie tejto metódy vytvorené potrebné podklady.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M * (VHMJ * kPD) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
VHMJ - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku  
kPD - koeficient polohovej diferenciacie

### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované na Výpise z listu vlastníctva č. 2559, Parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape a stavby, okres Bratislava II., obec BA-m.č. Ružinov, k.ú. Nivy nasledovne:

**VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2559**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

**PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape**

| Parcelné číslo   | Výmera v m <sup>2</sup> | Druh pozemku                | Spôsob využ. p. | Umiest. pozemku | Právny vzťah | Druh ch.n. |
|--|-------------------------|-----------------------------|-----------------|-----------------|--------------|------------|
| 15303/ 5   | 12240                   | ostatná plocha              | 30              | 1               |              |            |
| 15303/ 13  | 562                     | zastavaná plocha a nádvorie | 16              | 1               |              | 5          |
| Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 15303/ 13 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1. |                         |                             |                 |                 |              |            |
| 15303/ 14  | 109                     | zastavaná plocha a nádvorie | 25              | 1               |              |            |
| 15303/ 15  | 916                     | zastavaná plocha a nádvorie | 16              | 1               |              |            |
| 15303/ 24  | 1726                    | zastavaná plocha a nádvorie | 29              | 1               |              |            |
| 15303/ 25  | 1630                    | zastavaná plocha a nádvorie | 29              | 1               |              |            |

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

29 - Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využitie

30 - Pozemok, na ktorom je ihrisko, štadión, kúpalisko, športová dráha, autokemp, táborisko a iné

25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasť

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

**Stavby**

| Súpisné číslo | na parcele číslo | Druh stavby | Popis stavby        | Druh ch.n. | Umiest. stavby |
|---------------|------------------|-------------|---------------------|------------|----------------|
| 1353          | 15303/ 15        | 20          | Sociálne zariadenie |            | 1              |

Legenda:

Druh stavby:

20 - Iná budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 BETA Group, s.r.o., Hattalova 12/C, Bratislava, PSČ 831 03, SR

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia Zmluva o predaji V-11333/09 zo dňa 10.6.2009.

**ČASŤ C: ŤARCHY**

Por.č.:

- 1 Vecné bremeno k parc.č. 15303/13 v prospech vlastníka stavby súp.č. 286 na pozemku parc.č. 15303/13, spočívajúce v práve stavby a užívania pozemku pod stavbou v zmysle § 4 ods. 1 zákona č. 66/2009 Z. z., Z-11208/09
- 1 Záložné právo v prospech TATRA PRAVENEC REAL, s.r.o. (IČO: 44593139), Pravenec 271, Pravenec na pozemky registra C KN parc. č. 15303/5, 15303/13, 15303/14, 15303/15, 15303/24, 15303/25 (zápis GP č.1732/2017) a stavbu so súp. č. 1353 na parc. č. 15303/15, podľa V-27619/14 z 18.11.2014
- 1 Záložné právo v prospech Ján Svoboda rod. Habaník (16.11.1953), na pozemky p.č.15303/5, 15303/13, 15303/14, 15303/15, 15303/24, 15303/25 (zápis GP č.1732/2017) a na stavbu súp.č.1353 na pozemku p.č.15303/15, podľa Z-13628/15 (V-3173/15 zo dňa 3.7.2015, katastrálny odbor OÚ Prievidza)
- 1 Zákonné vecné bremeno v zmysle § 1 ods. 1 a § 4 zák.č. 66/2009 Z.z. spočívajúce v držbe a užívaní pozemku registra C KN parc.č. 15303/25 v prospech vlastníka stavby so súp.č. 286 na parc.č. 15303/13, Z-2595/2018
- 1 Vecné bremeno v zmysle § 66 ods. 1 písm. a) a ods. 2 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách v znení neskorších predpisov, v prospech spoločnosti Slovak Telekom, a.s. (IČO 35763469) spočívajúce v práve zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na pozemku registra C KN parc.č. 15303/25, Z-1604/2018

Iné údaje:

1 Evidenčná zmena, R-1343/17

1 Zápis GP č.1732/2017, R-6225/2017.

Poznámka:

Bez zápisu.

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

- Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal bez účasti vlastníka nehnuteľnosti. Pred obhliadkou boli doložené podklady dodané zadávateľom. Pri obhliadke boli vyhotovené fotografické zábery skutkového stavu pozemku s okolím. K obhliadke nehnuteľností som zabezpečil . z katastrálneho portálu výpis z katastra nehnuteľnosti. Pozemky sú súčasťou oploteného športového areálu prístupné z verejného priestoru. Hranice pozemkov od susedných parciel boli identifikované podľa polohy vo vzťahu k polohe objektov, oplotenia. Identifikácia hraníc na mieste bola odhadom, pretože neboli na mieste nájdené hraničné prvky vymedzujúce hranice jednotlivých parciel..
- Fotodokumentácia bola vyhotovená pri obhliadke.

**d) Technická projektová dokumentácia:**

Predmetom ohodnotenia je pozemok a nie stavba, preto sa neporovnávala projektová technická dokumentácia.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Bol v jednom prípade zistený rozdiel v popisných a geodetických údajoch katastra. K stavbe soc. zariadenia a technického zázemia na parc. č. 15303/14 bola realizovaná prístavba soc. zariadenia a technického zázemia na časti parc. č. 15303/14 a 15303/24 ktorá nie je evidovaná v popisných a ani v geodetických údajoch katastra. Podľa LV č. 2559 na nehnuteľnostiach sú ťarchy tri krát vecné bremeno a dva krát záložné právo (záložné právo v prospech právnickej osoby a v prospech fyzickej osoby). K obhliadke neboli poskytnuté nadobúdacie doklady, preto nebol zisťovaný právny súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou.

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

**Pozemky** v spoluvlastníckom podiele 1/1, k. ú. Nivy parc. č.:

- 15303/5, o výmere 12240 m<sup>2</sup>, ostatná plocha
- 15303/13, o výmere 562 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie
- 15303/14, o výmere 109 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie
- 15303/15, o výmere 916 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie
- 15303/24, o výmere 1726 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie
- 15303/25, o výmere 1630 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie

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

nie sú.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

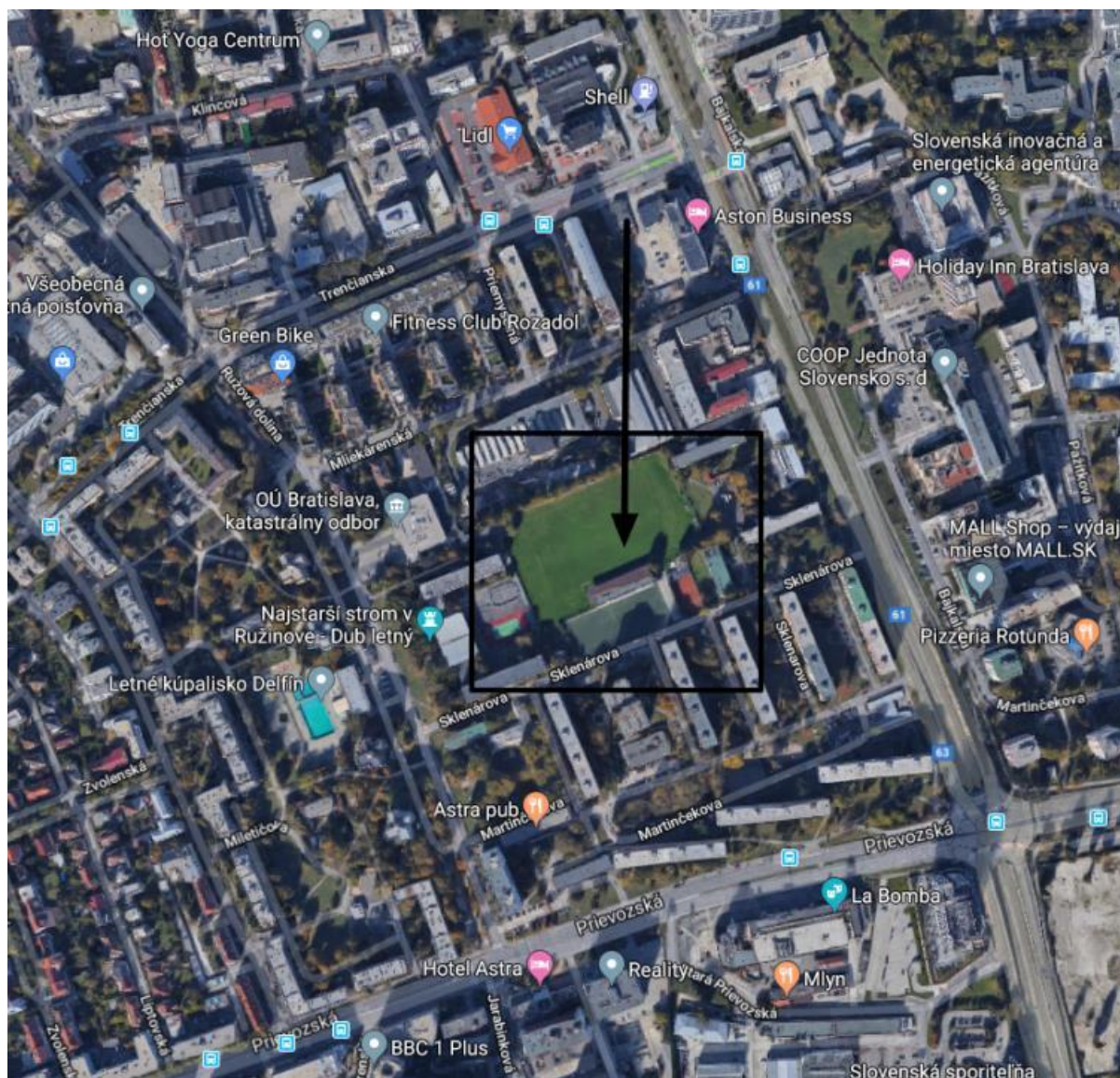
**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Nivy, v mestskej časti Bratislava Ružinov v okrese Bratislava II., v hlavnom meste SR pri Sklenárovej ulici. Jedná sa o mestskú časť Bratislavy s polyfunkčnou zástavbou a so základnou a vyššou občianskou vybavenosťou v mestskej časti.

Pozemok sa nachádza vo vnútri bloku vymedzenom ulicami Bajkalská, Mliekarenská, Ružová dolina a Sklenárová. Pozemok tvoriaci predmetné parcely je rovinný. Pozemok je súčasťou športovo-rekreačného areálu a areálu základnej umeleckej školy.

Ide o lokalitu s blízkym napojením na mestský okruh – Bajkalská ulica ako aj zbernú komunikáciu Prievozskú ulicu cez ulicu Ružová dolina. Dopravné spojenie s centrom mesta je vyhovujúce ako aj rýchle napojenie na diaľničnú sieť z mestského okruhu – Bajkalská ulica. Pešia dostupnosť zástavky MHD (trolejbus, autobus,) v trvaní cca 5 – 10 minút.

V lokalite sú všetky inžinierske siete. Konfliktné skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú. V budúcnosti sa nepredpokladajú výraznejšie zmeny v okolitej zástavbe, ktoré by mohli mať vplyv na existenciu predmetnej nehnuteľnosti.



### b) Analýza využitia nehnuteľností:

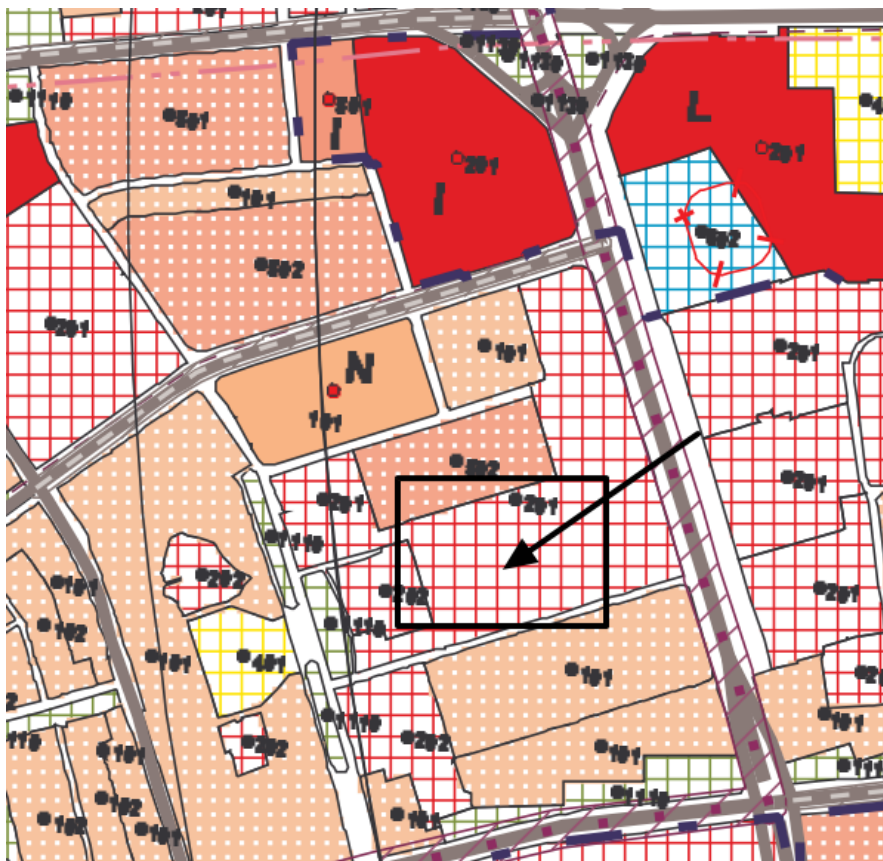
Pozemky parc. č. 15303/5, 15303/15, 15303/14 a 15303/24 tvoria časť športovo-rekreačného areálu ( ihriská, tribúna a sociálnohygienické, spoločenské, technické a skladové zázemie) a parc. č. 15303/25 a 15303/13 tvoria časť areálu ZUŠ s budovou školy. Pozemok parc. č. 15303/15 a 15303/14 sú zastavané objektmi vo vlastníctve vlastníka pozemkov. Pozemok parc. č. 15303/13 je zastavaný objektom, ktorého vlastník nie je vlastníkom pozemku. V komunikácii Sklenárova ulica sú vedené všetky inžinierske siete. Pozemky tvoriace hranicu areálu sú na jeho hranici oplotené. Prístup do športového areálu je cez pozemok parc. č. 15303/24 z verejného priestoru zo Sklenárovej ulice. Pozemok parc. č. 15303/13 zastavaný objektom ZUŠ je prístupný cez prilahlý pozemok parc. č. 15303/25, ktorý je prístupný priamo zo Sklenárovej ulice. Predpokladá sa zachovanie súčasného funkčného využitia športového areálu pre deti a mládež FC Ružinov ako aj so stabilizáciou areálu ZUŠ, podľa požiadavky magistrátu Hlavného mesta SR Bratislavy - Stanovisko oddelenia územného plánovania, nepredpokladá sa iná zmena funkčného využitia pozemkov.

Podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie pozemok sa nachádza v stabilizovanom území a funkčné využitie územia je vo funkčnej ploche občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201. Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania.

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

Po obhliadke konštatujem, že neboli zistené žiadne riziká, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť súčasné využívanie nehnuteľností. Nie je reálny predpoklad zmeny využitia pozemkov. Z hľadiska ohodnocovania nehnuteľností, jej ďalšie využívanie nie je spojené s rizikami. Vlastníctvo k nehnuteľnosti je vysporiadané.

Na pozemku parc. č. 15303/13 je stavba ZŠU súp. č. 286, pričom vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby. Podľa LV č. 2559 je evidované vecné bremeno k parc. č. 15303/13 v prospech vlastníka stavby súp. č. 286 ZUŠ Sklenárova 5 a vecné bremeno spočívajúce v držbe a užívaní pozemku parc. č. 15303/25 v prospech vlastníka stavby súp. č. 286



**Predmetné pozemky pre účel stanovenia VŠH sú z hľadiska jej stanovenia rozdelené do troch skupín:**

**A. Pozemok k. ú. Nivy cudzia stavba na pozemku**

Skupina obsahuje jeden pozemok parc. č. 15303/13, na ktorom je stavba a jedná sa o stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku.

**B. Pozemky k. ú. Nivy**

Skupina obsahuje pozemky parc. č. 15303/5 a 15303/25. Sú to nezastavané pozemky a ich zastavanie je podľa územnoplánovacej informácie limitované zachovaním súčasnej funkcie.

**C. Pozemok k. ú. Nivy stavba na pozemku**

Skupina obsahuje pozemky parc. č. 15303/2 a 15303/14. Sú to pozemky na ktorých sa nachádzajú stavby vlastníka pozemku, pozemky sú zastavané a nie je možné ich iné využitie podľa územnoplánovacej informácie limitované zachovaním súčasnej funkcie.

## 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

**Predmetné pozemky sú pre účel objektívneho stanovenia ich VŠH rozdelené do troch skupín:**

**A. Pozemok k. ú. Nivy cudzia stavba na pozemku**

Skupina obsahuje jeden pozemok parc. č. 15303/13, na ktorom je stavba a jedná sa o stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku.

**B. Pozemky k. ú. Nivy**

Skupina obsahuje pozemky parc. č. 15303/5, 15303/24 a 15303/25. Sú to nezastavané pozemky a ich zastavanie je podľa územnoplánovacej informácie limitované zachovaním súčasnej funkcie.

**C. Pozemok k. ú. Nivy stavba na pozemku**

Skupina obsahuje pozemky parc. č. 15303/2 a 15303/14. Sú to pozemky na ktorých sa nachádzajú stavby vlastníka pozemku, pozemky sú zastavané a nie je možné ich iné využitie podľa územnoplánovacej informácie limitované zachovaním súčasnej funkcie.

### 2.1.1.1 Identifikácia pozemku: A. Pozemok k. ú. Nivy cudzia stavba na pozemku

#### POPIS

Pozemok je súčasťou areálu zariadenia školstva. Prístup na pozemok je cez pozemok parc. č. 15303/25 so Sklenárovej ulice.

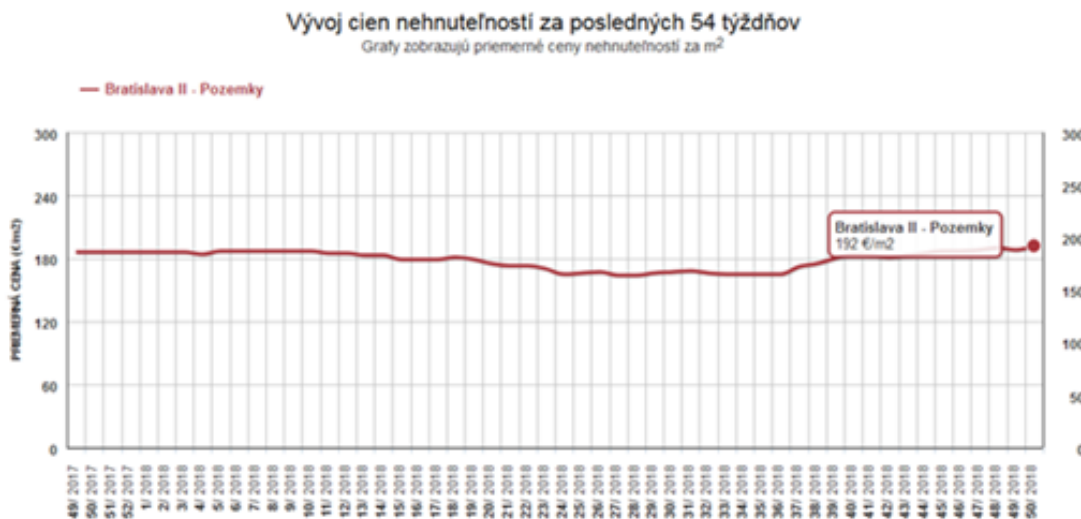
Pozemky je rovinný neoplotený.

Inžinierske siete sú lokalizované v komunikácii pri areály na Sklenárovej ulici.

Parc. č. 15303/13, ktorá je zastavaná dvojpodlažným objektom školského zariadenia – ZUŠ. Má kompaktný tvar obdĺžnika s veľkosťou strán cca 42m a 13m.

Priemerná cena pozemkov v okrese Bratislava II.. k obdobiu ohodnotenia je cca 190 €/m<sup>2</sup>.

Prehľad vývoja priemerných cien pozemkov na trhu nehnuteľností v predmetnom okrese je dokumentovaný v prevzatom grafe z portálu www.nehnuteľnosti.sk .



Všeobecná hodnota pozemku sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$\mathbf{V\check{S}H\text{ pozemku} = M \times V\check{S}H_{MJ} \text{ [€]}}$$

M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>

VŠH<sub>MJ</sub> - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m<sup>2</sup>

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví podľa vzťahu:

$$\mathbf{V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} \times k_{PD} \text{ [€/m}^2\text{]}}$$

VH<sub>MJ</sub> - jednotková východisková hodnota pozemku

k<sub>PD</sub> - koeficient polohovej diferenciacie

M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>

VŠH<sub>MJ</sub> - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m<sup>2</sup>

Koeficient zvyšujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 1,80 z nasledujúcich dôvodov: pozemok s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu.

Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,80 z nasledujúcich dôvodov: pozemok je v stabilizovanom území - možnosť výstavby na pozemku je obmedzená a limitovaná ponechaním súčasnej funkcie na území, pozemok zastavaný stavbou.

V zmysle vyhlášky č. 213/2017 Z. z. ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov ak sa jedná o stavbu na cudzom pozemku pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby.

| Parcela  | Druh pozemku                 | Spolu výmera [m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera [m <sup>2</sup> ] |
|----------|------------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| 15303/13 | zastavané plochy a nádvorcia | 562,00                         | 1/1                    | 562,00                   |

**Obec:**

Bratislava

**Východisková hodnota:**

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



| Označenie a názov koeficientu                         | Hodnotenie   | Hodnota koeficientu |
|---|--|---------------------|
| $k_s$<br>koeficient všeobecnej situácie               | 5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov<br><i>Obytná zóna miesta nad 100 000 obyvateľov vo vnútornom meste</i>   | 1,50                |
| $k_v$<br>koeficient intenzity využitia                | 5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,<br>- rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,<br>- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením<br><i>Bytové a nebytové budovy so štandardným vybavením, šport</i>  | 1,05                |
| $k_D$<br>koeficient dopravných vzťahov                | 4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy<br><i>Možnosť využitia mestskej hromadnej dopravy v pešej dostupnosti jej zastávok</i>  | 1,00                |
| $k_F$<br>koeficient funkčného využitia územia         | 2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty )<br><i>Zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti - školstvo, šport, rekreácia</i>  | 1,45                |
| $k_t$<br>koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)<br><i>Je kompletná technická infraštruktúra.</i>   | 1,50                |
| $k_z$<br>koeficient povyšujúcich faktorov             | 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote<br><i>Pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu</i>   | 1,80                |
| $k_R$<br>koeficient redukujúcich faktorov             | 11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)<br><i>Pozemok je v stabilizovanom území - možnosť výstavby na pozemku je obmedzená a limitovaná ponechaním súčasnej funkcie na území - areál školstva, obmedzujúce regulatívy zástavby</i> | 0,80                |

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov                                | Výpočet   | Hodnota                       |
|--------------------------------------|---|-------------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie   | $k_{PD} = 1,50 * 1,05 * 1,00 * 1,45 * 1,50 * 1,80 * 0,80$       | 4,9329                        |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,9329$ | <b>327,50 €/m<sup>2</sup></b> |

#### 2.1.1.2 Identifikácia pozemku: B. Pozemky k.ú. Nivy

##### POPIS

Pozemky sú súčasťou športovo-rekreačného areálu, vstup na pozemky je vstup z hlavného vjazdu a vchodu do areálu cez bránu v oplotení so Sklenárovej ulice cez pozemok parc. č. 15303/24.

Pozemok parc. č. 15303/25, ktorý je súčasťou areálu zariadenia školstva má vjazd priamo so Sklenárovej ulice.

Pozemky sú rovinné z časti oplotené.

Inžinierske siete sú lokalizované v komunikácii pri areály na Sklenárovej ulici.

Parc. č. 15303/5 sa nachádza medzi tribúnov štadióna a severozápadnou hranicou areálu Má kompaktný tvar obdĺžnika s veľkosťou strán cca 146m a 84m a na jej ploche je trávnaté futbalové ihrisko s tréningovým zázemím.

Parc. č. 15303/24 na juhovýchodnej strane je oplotená pri Sklenárovej ulici. Na pozemku sú spevnené plochy – parkovisko, prístupová komunikácia, tenisový kurt, vysoká zeleň a trávnaté plochy ako aj prízemný objekt sociálneho zariadenia a technického vybavenia, ktorý nie je zapísaný na liste vlastníctva ani v geodetických informáciách kópie mapy. Pozemok má nekompaktný tvar v ktorom prevažuje tvar obdĺžnika s veľkosťou strán cca 58m a 29m.

Parc. č. 15303/25 má kompaktný tvar obdĺžnika s veľkosťou strán cca 53m a 41m. Tvoria ju nespevnené trávnaté plochy so zeleňou a spevnené plochy – parkovisko pred oplotením pred vstupom na pozemok. Do plochy parcely je vnorená plocha pozemku parc. č. 15303/13, ktorá je zastavaná dvojpodlažným objektom školského zariadenia – ZUŠ. Má kompaktný tvar obdĺžnika s veľkosťou strán cca 42m a 13m.

Koeficient povyšujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 1,80 z nasledujúcich dôvodov: v súčasnosti nezastavaný pozemok, ktorý je určený územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúži v súčasnosti.

Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,25 z nasledujúcich dôvodov: pozemok je v stabilizovanom území - možnosť výstavby na pozemku je obmedzená a limitovaná ponechaním súčasnej funkcie na území –športový areál.

| Parcela             | Druh pozemku                | Spolu výmera [m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera [m <sup>2</sup> ] |
|---------------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| 15303/5             | ostatná plocha              | 12240,00                       | 1/1                    | 12240,00                 |
| 15303/24            | zastavané plochy a nádvoría | 1726,00                        | 1/1                    | 1726,00                  |
| 15303/25            | zastavané plochy a nádvoría | 1630,00                        | 1/1                    | 1630,00                  |
| <b>Spolu výmera</b> |                             |                                |                        | <b>15 596,00</b>         |

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

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

| Označenie a názov koeficientu                                  | Hodnotenie  | Hodnota koeficientu |
|--|---|---------------------|
| k <sub>S</sub><br>koeficient všeobecnej situácie               | 5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov<br><i>Obytná zóna miesta nad 100 000 obyvateľov vo vnútornom meste</i>  | 1,50                |
| k <sub>V</sub><br>koeficient intenzity využitia                | 5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,<br>- rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,<br>- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením<br><i>Bytové a nebytové budovy so štandardným vybavením, šport</i>   | 1,05                |
| k <sub>D</sub><br>koeficient dopravných vzťahov                | 4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy<br><i>Možnosť využitia mestskej hromadnej dopravy v pešej dostupnosti jej zastávok</i>   | 1,00                |
| k <sub>F</sub><br>koeficient funkčného využitia územia         | 2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty )<br><i>Zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti - školstvo, šport, rekreácia</i>   | 1,45                |
| k <sub>I</sub><br>koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)<br><i>Je kompletná technická infraštruktúra.</i>  | 1,50                |
| k <sub>Z</sub><br>koeficient povyšujúcich faktorov             | 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote<br><i>Pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu</i>  | 1,80                |
| k <sub>R</sub><br>koeficient redukujúcich faktorov             | 11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územie, neobmedzujúce regulatívny zástavby a pod.)<br><i>Pozemok je v stabilizovanom území - možnosť výstavby na pozemku je obmedzená a limitovaná ponechaním súčasnej funkcie na území –športový areál, obmedzujúce regulatívny zástavby</i> | 0,25                |

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov                                | Výpočet  | Hodnota                       |
|--------------------------------------|--|-------------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie   | $k_{PD} = 1,50 * 1,05 * 1,00 * 1,45 * 1,50 * 1,80 * 0,25$    | 1,5415                        |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,5415$ | <b>102,34 €/m<sup>2</sup></b> |

### VYHODNOTENIE

| Názov               | Výpočet   | Všeobecná hodnota [€] |
|---------------------|---|-----------------------|
| parcela č. 15303/5  | $12\,240,00 \text{ m}^2 * 102,34 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 1 252 641,60          |
| parcela č. 15303/24 | $1\,726,00 \text{ m}^2 * 102,34 \text{ €/m}^2 * 1/1$  | 176 638,84            |

|                     |   |                     |
|---------------------|---|---------------------|
| parcela č. 15303/25 | 1 630,00 m <sup>2</sup> * 102,34 €/m <sup>2</sup> * 1/1 | 166 814,20          |
| <b>Spolu</b>        |   | <b>1 596 094,64</b> |

### 2.1.1.3 Identifikácia pozemku: C. Pozemok k. ú. Nivy stavba na pozemku

#### POPIS

Pozemky sú súčasťou športovo-rekreačného areálu, vstup na pozemky je z hlavného vjazdu a vchodu do areálu cez bránu v oplotení so Sklenárovej ulice cez pozemok parc. č. 15303/24.

Pozemky sú rovinné z časti oplotené.

Inžinierske siete sú lokalizované v komunikácii pri areály na Sklenárovej ulici.

Parc. č. 15303/15 sa nachádza medzi futbalovým a multifunkčným ihriskom a je zastavaná stavbou tribúny, ktorá obsahujúca sociálne zariadenia. Má kompaktný tvar obdĺžnika s veľkosťou strán cca 52m a 18m.

Parc. č. 15303/14 sa nachádza vnorená do plochy parc. č. 15303/24 v kontakte pri objekte tribúny. Je na nej objekt sociálneho zariadenia a technického vybavenia evidovaný v geodetických informáciách katastra. Má kompaktný tvar obdĺžnika s veľkosťou strán cca 17m a 6m. Je ešte zastavaná ďalším objektom, ktorý nie je evidovaný v údajoch katastra.

Koeficient povyšujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 1,80 z nasledujúcich dôvodov: v súčasnosti nezastavaný pozemok, ktorý je určený územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúži v súčasnosti.

Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,20 z nasledujúcich dôvodov: pozemok je v stabilizovanom území - možnosť výstavby na pozemku je obmedzená a limitovaná ponechaním súčasnej funkcie na území - športový areál, vlastník stavby na pozemku je vlastníkom pozemku, obmedzujúce regulatívy zástavby - pozemok zastavaný stavbou.

| Parcela             | Druh pozemku                 | Spolu výmera [m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera [m <sup>2</sup> ] |
|---------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| 15303/15            | zastavané plochy a nádvorcia | 916,00                         | 1/1                    | 916,00                   |
| 15303/14            | zastavané plochy a nádvorcia | 109,00                         | 1/1                    | 109,00                   |
| <b>Spolu výmera</b> |                              |                                |                        | <b>1 025,00</b>          |

**Obec:**

Bratislava

**Východisková hodnota:**

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

| Označenie a názov koeficientu                                  | Hodnotenie   | Hodnota koeficientu |
|--|--|---------------------|
| k <sub>s</sub><br>koeficient všeobecnej situácie               | 5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov<br><i>Obytná zóna miesta nad 100 000 obyvateľov vo vnútornom meste</i> | 1,50                |
| k <sub>v</sub><br>koeficient intenzity využitia                | 5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,<br>- rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,<br>- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením<br><i>Bytové a nebytové budovy so štandardným vybavením, šport</i>                      | 1,05                |
| k <sub>d</sub><br>koeficient dopravných vzťahov                | 4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy<br><i>Možnosť využitia mestskej hromadnej dopravy v pešej dostupnosti jej zastávok</i>  | 1,00                |
| k <sub>f</sub><br>koeficient funkčného využitia územia         | 2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty )<br><i>Zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti - školstvo, šport, rekreácia</i>  | 1,45                |
| k <sub>t</sub><br>koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)<br><i>Je kompletná technická infraštruktúra.</i>   | 1,50                |
| k <sub>z</sub>   | 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v  | 1,80                |

|   |  |      |
|---|--|------|
| koeficient zvyšujúcich faktorov           | zvýšenej východiskovej hodnote   |      |
|   | <i>Pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu</i>   |      |
| $k_R$<br>koeficient redukujúcich faktorov | 11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívny zástavby a pod.)<br><i>Pozemok je v stabilizovanom území - možnosť výstavby na pozemku je obmedzená, pozemok je zastavaný a je výstavba aj limitovaná ponechaním súčasnej funkcie na území –športový areál, obmedzujúce regulatívny zástavby</i> | 0,20 |

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

| Názov                                | Výpočet   | Hodnota                      |
|--------------------------------------|---|------------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie   | $k_{PD} = 1,50 * 1,05 * 1,00 * 1,45 * 1,50 * 1,80 * 0,20$       | 1,2332                       |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,2332$ | <b>81,87 €/m<sup>2</sup></b> |

**VYHODNOTENIE**

| Názov               | Výpočet  | Všeobecná hodnota [€] |
|---------------------|--|-----------------------|
| parcels č. 15303/15 | $916,00 \text{ m}^2 * 81,87 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 74 992,92             |
| parcels č. 15303/14 | $109,00 \text{ m}^2 * 81,87 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 8 923,83              |
| <b>Spolu</b>        |  | <b>83 916,75</b>      |

# III. ZÁVER

## OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov registra KN C parc. č. 15303/5, 15303/13, 15303/14, 15303/15, 15303/24 a 15303/25 k. ú. Nivy, obec Bratislava - m. č. Ružinov, okres Bratislava II.

V posudku bola použitá na výpočet VŠH **metóda polohovej diferenciácie**, v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov  | Všeobecná hodnota [€] |
|--|-----------------------|
| <b>Pozemky</b>   |                       |
| A. Pozemok k. ú. Nivy cudzia stavba na pozemku - parc. č. 15303/13 (562 m <sup>2</sup> ) | 184 055,00            |
| B. Pozemky k.ú. Nivy - parc. č. 15303/5 (12 240 m <sup>2</sup> )                         | 1 252 641,60          |
| B. Pozemky k.ú. Nivy - parc. č. 15303/24 (1 726 m <sup>2</sup> )                         | 176 638,84            |
| B. Pozemky k.ú. Nivy - parc. č. 15303/25 (1 630 m <sup>2</sup> )                         | 166 814,20            |
| C. Pozemok k. ú. Nivy stavba na pozemku - parc. č. 15303/15 (916 m <sup>2</sup> )        | 74 992,92             |
| C. Pozemok k. ú. Nivy stavba na pozemku - parc. č. 15303/14 (109 m <sup>2</sup> )        | 8 923,83              |
| <b>Spolu pozemky (17 183,00 m<sup>2</sup>)</b>   | <b>1 864 066,39</b>   |
| <b>Všeobecná hodnota celkom</b>  | <b>1 864 066,39</b>   |
| <b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>   | <b>1 860 000,00</b>   |

**Slovom: Jedenmiliónosemstošestdesiatisíc Eur**

V Bratislave dňa 16.09.2019

Ing. arch. Milan Haviar

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka číslo: OTS1902324, zo dňa 24.06.2019, SNM/19/051/MA, Hlavné mesto SR Bratislava, 1xA4
2. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 2559, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Nivy, zo dňa 23.08.2019, 1xA4
3. Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Nivy, zo dňa 19.08.2019, 1xA4
4. Ortofotomapa, 1xA4
5. Územnoplánovacia informácia, MAGS OUI 48220/19-373018, oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, zo dňa 01.07.2019, 2xA4
6. Stanovisko oddelenia územného plánovania, OUP769/2019, 26.07.2019, 1xA4
7. Ponuky realitných kancelárií, 2xA4
8. Fotodokumentácia, 2xA4

---

Prílohy spolu: 11 listov formátu A4

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, odvetví 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom znalca 914954.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 19/2019.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. arch. Milan Haviar