

Znalec: Ing. Viliam ANTAL, Bratislava 851 01, Levočská ul. 11, evid. číslo 910034,  
tel. 0905 624 128, e - mail : viloantal@gmail.com

Zadávatel: Hlavné mesto SR Bratislava , 814 99 Bratislava , Primaciálne nám. č. 1

Číslo objednávky: Obj. OTS2100868 SNM / 21 / 16 /AK

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

---

číslo 38/ 2021

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku KN reg. C parc. čis . 21 552/5 a 21 552/6 zastavané plochy a nádvoria , evidovaného na LV č. 4288 , katastrálne územie Staré Mesto , pre účel plánovaného prevodu vlastníctva pozemkov.

Počet listov (z toho príloh): 18 (9)

Počet vyhotovení: 4 ks

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnej hodnoty pozemku KN reg. C parc. čís. 21 552/5 a 21 552/6 zastavané plochy a nádvoría, evidovaného na LV č. 5586, katastrálne územie Staré Mesto, pre účel plánovaného prevodu vlastníctva pozemkov.

## 2. Účel znaleckého posudku:

Plánovaný prevod vlastníctva pozemku

## 3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

7. 5. 2021

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

7.5. 2021

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku OTS OTS2100868  
Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUP/47666/21- 99375 z 18.3.2021

### b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 5586 k. ú. Staré Mesto zo dňa 3.5.2021, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 21 552/6 k. ú. Staré Mesto zo dňa 7.5.2021, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu [www.reality.sk](http://www.reality.sk); [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk);

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- 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)

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### a) Definície pojmov

#### Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávanía (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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:  
Nie sú

## 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.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Ako najvhodnejšia metóda pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov v danom prípade je metóda polohovej diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
VH<sub>MJ</sub> - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku  
k<sub>PD</sub> - koeficient polohovej diferenciacie

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m<sup>2</sup>,

VŠH<sub>MJ</sub> - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností sú evidované na liste vlastníctva číslo 5586 v k. ú. Staré Mesto

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc. č. 21 552/5 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 343 m<sup>2</sup>

parc. č. 21 552/6 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 390 m<sup>2</sup>

B. Vlastníci:

1. CESARE s.r.o. vlastnícky podiel 1/1

C. Ťarchy:

Podľa zápisu na liste vlastníctva v prílohe znaleckého posudku

zriadenie záložného daňového práva v prospech Daňový úrad Bratislava

upovedomenie o exekúcii v prospech Inšpektorát práce Trnava, SPEDOS - Slovensko, Všeobecná zdravotná poisťovňa

predkupné právo pre Hlavné mesto SR Bratislava

Iné údaje:

Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 7.5.2021 bez účasti zástupcu zadávateľa

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 7.5.2021

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom bola poskytnutá dokumentácia - zákres inžinierskych sietí prechádzajúcich cez pozemky

Zadávateľ predložil písomnú územnoplánovaciu informáciu k využitiu predmetného pozemku

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, neboli.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Pozemky:

- parc. KN reg. C číslo 21 552/5 a 21 552/6

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemky sa nachádzajú v Bratislave, MČ Bratislava - Staré Mesto, a je situované v preluche zástavby obytných domov a administratívnych budov na Štefánikovej a Krížkovej ul.

Lokalita, kde sa pozemok nachádza je dostupná MHD /električka a trolejbus/

Dopravné spojenie s centrom mesta Bratislavy je trolejbusovou dopravou, pričom čas jazdy je približne do 10 min.

V krátkej dostupnej vzdialenosti od pozemku, je vybudovaná kompletná občianska vybavenosť, v blízkosti sú obchodné a nákupné centrá a iná občianska vybavenosť Mestskej časti Ružinov a Staré Mesto.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemky p.č. 21 552/5 a 21 552/6 je súčasťou plochy, ktorá tvorí malé námestie a komunikačné plochy chodníky pre peších

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

Závady spojené s užívaním pozemku predstavujú inžinierske siete - plynovod, vodovod a kanalizácia, ktoré prechádzajú cez pozemky a zasahujú do nich ochranným pásmom

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.1.1.1 Zastavaná plocha

##### POPIS

Územie, v ktorom sa pozemky parcela KN reg. C číslo 21552/5 a 21552/6 nachádzajú, je situované v širšom centre Hlavného mesta Bratislavy, v Križovatke ulíc Krížkova a Štefanovičova, ktorá má funkciu hlavnej komunikačnej trasy v centrálnej časti Bratislavy.

V okolí pozemkov je stabilizovaná zástavba bytových a administratívnych budov.

**Podľa písomnej územnoplánovacej informácie Sekcie územného rozvoja, oddelenia obstarávania územnoplánovacích dokumentov Magistrátu Hl.m. SR Bratislavy č. MAGS OOUPD 47666/21-9374 z 18.3.2021, pre územie, na ktorého súčasťou sú pozemky p.č. 21552/5 a 21552/6, funkčné využitie územia:**

**námestia a ostatné komunikačné plochy.**

Podľa stanoviska referátu technickej infraštruktúry č. TI/228/21, na pozemkoch sú umiestnené verejné inžinierske siete: vodovod DN 125, kanalizácia DN 300 a STL plynovod DN 200

Stanovenie koeficientov polohovej diferenciacie pre určenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Koeficient všeobecnej situácie, pre predmetnú lokalitu je v intervale 1,5 - 1,8  
pre uvedenú lokalitu stanovujem hodnotu 1,7

Koeficient intenzity využitia je v intervale 0,7 - 0,9  
plochy určené pre komunikácie miestneho, prípadne nad mestského významu, verejné priestranstvo  
Koeficient stanovujem hodnotou 0,9

Koeficient dopravných vzťahov pre dané územie daný hodnotou 1,1  
Lokalita je dostupná mestskou hromadnou dopravou - električka, autobus, trolejbus

Koeficient funkčného využitia, interval je 1,0 až 1,30  
Pre predmetné územie stanovujem hodnotu 1,10,  
Plochy pre verejné dopravné využitie /chodník pre peších/ a technické využitie /rozvody verejných sietí/

Koeficient technickej infraštruktúry - interval 1,3 - 1,5  
Pozemky je možné napojiť na verejné inžinierske siete - vodovod, kanalizácia, plyn, slaboprád a elektrina.  
Koeficient stanovujem v hodnote 1,5

Koeficient pozitívnych faktorov 1,0 - 3,0  
Hodnotu koeficientu upravujem, z dôvodu, že v danom území prevláda zvýšený záujem o kúpu pozemkov  
Koeficient stanovujem vo veľkosti 1,8, Na časti pozemku je umiestnená dočasná stavba dočasná stavba rýchle občerstvenie /bufet/ v kontakte so zástavkou MHD

Koeficient negatívnych faktorov 0,2 - 1,0

Hodnotu koeficientu stanovujem vo veľkosti 0,75, pozemky majú trojuholníkový tvar, prípadne iný nevhodný tvar a nachádzajú sa na nich verejné inžinierske siete. Pozemky sú zaťažené ochrannými pásmami inžinierskych sietí.

Pozemok parcela číslo 21 552/5 križuje rozvod STL DN 200, ktorý má ochranné pásmo 4m na obe strany potrubia.

Pozemok parcela číslo 21 552/6 križuje rozvod verejného vodovodu DN 80mm a verejnej kanalizácie DN 300 mm, ktoré majú ochranné pásmo 1,5m na obe strany potrubia.

Na pozemkoch, na ich okrajoch sú vybudované verejné chodníky a v ich časti je umiestnená zástavba MHD

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
21552/5	zastavaná plocha a nádvorie	343,00	1/1	343,00
21552/6	zastavaná plocha a nádvorie	390,00	1/1	390,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>733,00</b>

**Obec:** Bratislava

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v 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	1,70
$k_V$ koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,90
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,10
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	4. plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,10
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,80
$k_R$ koeficient redukcujúcich faktorov	7. ochranné pásma zo zákona, stavebná uzávera	0,75

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,70 * 0,90 * 1,10 * 1,10 * 1,50 * 1,80 * 0,75$	3,7489
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,7489$	<b>248,89 €/m<sup>2</sup></b>

### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 21552/5	$343,00 \text{ m}^2 * 248,89 \text{ €/m}^2 * 1/1$	85 369,27
parcela č. 21552/6	$390,00 \text{ m}^2 * 248,89 \text{ €/m}^2 * 1/1$	97 067,10
<b>Spolu</b>		<b>182 436,37</b>

# III. ZÁVER

## OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku KN reg. C p. č. 21 552/5 a 21 552/6 , katastrálne územie Staré Mesto , pre plánovaný prevod vlastníctva

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

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty posudzovaného pozemku bola použitá metóda, polohovej diferenciacie, vzhľadom k tomu , že nie je databáza ponúk alebo predajov obdobných pozemkov v danom území, ktorú by bolo možné použiť na porovnanie

Postupy a zohľadnenie objektívnych vplyvov na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku sú popísané v znaleckom posudku.

Všeobecná hodnota pozemkov je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností , 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 neprímeranou pohnútkou.

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

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
Zastavaná plocha - parc. č. 21552/5 (343 m <sup>2</sup> )	85 369,27
Zastavaná plocha - parc. č. 21552/6 (390 m <sup>2</sup> )	97 067,10
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>182 436,37</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>182 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Jedenstoosemdesiatdvatisíc Eur</b>	

V Bratislava, dňa 10.05.2021

Ing. Viliam Antal

## IV. PRÍLOHY

1. Aktuálna kópia výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností - list vlastníctva č. 5586 kat. územie Staré Mesto
2. Kópia aktuálneho výpisu zo súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností, - kópia katastrálnej mapy na p.č. 21 552/5
3. Fotodokumentácia pozemku - KN reg. C parc.č. 21 552/5 a 21552/6 k.ú. Staré Mesto
4. Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUP/47666/21- 99375 z 18.3.2021
5. Zákres inžinierskych sietí - vodovod, plynovod a kanalizácia



## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie

Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľnosti, evidenčné číslo znalca 910034

Vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome podaného nepravdivého znaleckého posudku

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 38/2021 znaleckého denníka