

**Znalecká organizácia:** FINDEX s.r.o., Čajakova 21, 811 05 Bratislava, ev.č.: 900266

Spracovateľ: Ing. Peter Skákala, PhD., znalec v odbore stavebníctvo

Telefón/mobil: +421 903 221841, e-mail: [peter@skakala.sk](mailto:peter@skakala.sk)

**Zadávateľ:** Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava

Číslo spisu /objednávky: Objednávka č. OTS2102245, SNM/21/046/MR, zo dňa 07.06.2021

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 68/2021

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, za účelom zámeny s Ministerstvom vnútra SR - v k.ú. Nivy p.č. 15354/31, /68, /70, časť p.č. 15354/72, v k.ú. Nové Mesto p.č. 11561/22, v k.ú. Petržalka p.č. 4924, 4921/31, časť p.č. 4922/1, p.č. 1236, 1237, 1238, 1239, 1668, časť p.č. 1661, p.č. 937/9, časť p.č. 937/12, časť p.č. 937/6, časť E p.č. 6001/17, stavba s.č. 1220, p.č. 4723/4, časť p.č. 4723/1.

Počet strán (z toho príloh): 00 (CD)

Počet vyhotovení: 3

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností - v k.ú. Nivy p.č. 15354/31, /68, /70, časť p.č. 15354/72, v k.ú. Nové Mesto p.č. 11561/22, v k.ú. Petržalka p.č. 4924, 4921/31, časť p.č. 4922/1, p.č. 1236, 1237, 1238, 1239, 1668, časť p.č. 1661, p.č. 937/9, časť p.č. 937/12, časť p.č. 937/6, časť E p.č. 6001/17, stavba s.č. 1220, p.č. 4723/4, časť p.č. 4723/1.

## 2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudok je vyhotovený za účelom zámény s Ministerstvom vnútra SR.

## 3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný

Znalecký posudok je vypracovaný ku dňu vykonania miestnej obhliadky 22.06.2021.

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje

Nehuteľnosť je ohodnotená ku dňu obhliadky 22.06.2021.

## 5. Podklady na vypracovanie doplnenia posudku

### a) podklady dodané zadávateľom

- Objednávka č. OTS2102245, SNM/21/046/MR, zo dňa 07.06.2021
- Situácia s vyznačením predmetných parciel a stavieb
- Doklad o veku stavby (technická správa), apríl 1961

### b) podklady získané znalcom

- Výpis z LV č. 4228, k.ú. Nivy, zo dňa 20.06.2021
- Výpis z LV č. 1, k.ú. Nové Mesto, zo dňa 20.06.2021
- Výpis z LV č. 1748, k.ú. Petržalka, zo dňa 20.06.2021
- Výpis z LV č. 2644, k.ú. Petržalka, zo dňa 20.06.2021
- Výpis z LV č. 4833, k.ú. Petržalka, zo dňa 20.06.2021
- Výpis z LV č. 3470, k.ú. Petržalka, zo dňa 20.06.2021
- Výpis z LV č. 1, k.ú. Petržalka, zo dňa 20.06.2021
- Kópie z katastrálnej mapy, zo dňa 20.06.2021
- Situácia pozemkov a stavieb, podľa úradného portálu [www.mapka.gku.sk](http://www.mapka.gku.sk)
- Údaje z internetu o ponukových cenách nehnuteľností v danej lokalite
- Zistenia a fotografie z miestnych obhliadok

## 6. Použité právne predpisy a literatúra

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov, príloha č. 3.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v platnom znení
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch

- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z., o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v platnom znení
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení
- Vecné bremená od A do Z, prof. Ing. A. Bradáč, DrSc. a kol., Linde Praha 2006
- Zborník prednášok zo seminára - Žilinská univerzita v Žiline, november 2010
- Teorie oceňování nemovitostí, prof. Bradáč. a kol. - Akademické nakladatelství CERM, Brno 2008
- Životnosť a opotrebovanie budov v znaleckej praxi - Vyparina, Tomko, Tóth - 2008
- Ohodnocovanie nehnuteľností, Ilavský a kol., 2012

## **7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov**

Všeobecná hodnota (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 aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je trhová hodnota. Všeobecnú hodnotu stavieb možno zistiť pomocou metódy polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou a kombinovanou metódou. Východisková hodnota (VH) - je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná obstarávacia hodnota alebo nová cena. V zmysle medzinárodných ohodnocovacích štandardov sa jedná o princíp nákladového určenia hodnoty. Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná zostatková hodnota alebo časová cena. Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby. Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Opotrebenie stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebenia stavby. Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia / ohodnotenia. Zostatková životnosť stavby (T) - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby. Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

Všeobecnú hodnotu pozemkov možno zistiť pomocou metódy polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou a výnosovou metódou. Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou. 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 (napríklad stavba na cudzom pozemku).

## **8. Osobitné požiadavky zadávateľa**

Bez osobitných požiadaviek.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy

Všeobecnú hodnotu nehnuteľností možno zistiť pomocou metódy polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou a kombinovanou, resp. výnosovou metódou. Všeobecná hodnota bola stanovená metódou polohovej diferenciácie. Pre použitie výnosovej, kombinovanej, prípadne porovnávacej metódy, nie sú dostupné použiteľné podklady. Dostupné cenové ponuky nemajú potrebný technický popis a rozdelenie ceny na stavbu a pozemok. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je stanovený podľa štatistických údajov vydaných Štatistickým úradom SR, aktuálnych ku dňu ohodnotenia.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje

Predmetom znaleckého posudku sú nasledovné nehnuteľnosti vo vlastníctve Hlavného mesta SR:

- k.ú. Nivy - Mlynské Nivy č. 61, pozemky registra C KN, zapísané na LV č. 4228

parc. č. 15354/31 - zast. plochy vo výmere 56 m<sup>2</sup>

časť parc. č. 15354/72 - zast. plochy vo výmere cca 244 m<sup>2</sup>

parc. č. 15354/68 - zast. plochy vo výmere 8 m<sup>2</sup>

parc. č. 15354/70 - zast. plochy vo výmere 7 m<sup>2</sup>

- k.ú. Nové Mesto - Budyšínska/Vajnorská, pozemok registra C KN, zapísaný na LV č. 1

parc. č. 11561/22 - zast. plochy vo výmere 3 m<sup>2</sup>

- k.ú. Petržalka, Bohrova 22, pozemky registra C KN, zapísané na LV č. 1748

parc. č. 4924 - zast. plochy vo výmere 413 m<sup>2</sup>

parc. č. 4921/31 - ostatné plochy vo výmere 492 m<sup>2</sup>

časť parc. č. 4922/1 - zast. plochy vo výmere cca 435 m<sup>2</sup>

- k.ú. Petržalka, Hrobákova 44, pozemky registra C KN, zapísané na LV č. 1748

parc. č. 1236 - zast. plochy vo výmere 1976 m<sup>2</sup>

parc. č. 1237 - zast. plochy vo výmere 1802 m<sup>2</sup>

- k.ú. Petržalka, Hrobákova 42, pozemky registra C KN, zapísané na LV č. 1748

parc. č. 1238 - zast. plochy vo výmere 1545 m<sup>2</sup>

parc. č. 1239 - zast. plochy vo výmere 2724 m<sup>2</sup>

- k.ú. Petržalka, Holíčska 22, pozemky registra C KN, zapísané na LV č. 1748

parc. č. 1668 - zast. plochy vo výmere 417 m<sup>2</sup>

časť parc. č. 1661 - zast. plochy vo výmere cca 185 m<sup>2</sup>

- k.ú. Petržalka, Romanova 37, pozemky registra C KN zapísané na LV č. 2644

parc. č. 937/9 - ostatné plochy vo výmere 7603 m<sup>2</sup>

časť parc. č. 937/12 - zast. plochy vo výmere cca 28 m<sup>2</sup>

časť parc. č. 937/6 - ostatné plochy vo výmere cca 553 m<sup>2</sup>

pozemok registra E KN zapísaný na LV č. 4833

časť parc. č. 6001/17 - ostatné plochy vo výmere cca 559 m<sup>2</sup>

- k.ú. Petržalka, Záporožská 8

stavba súp. č. 1220, LV č. 3470

pozemky registra C KN

parc. č. 4723/4 - zast. plochy vo výmere 364 m<sup>2</sup>, LV č. 3470

časť parc. č. 4723/1 - zast. plochy vo výmere cca 380 m<sup>2</sup>, LV č. 1

Podrobné (úplné) údaje o uvedených nehnuteľnostiach sú uvedené na listoch vlastníctva v prílohe posudku.

**c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia**

Miestna obhliadka nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 22.06.2021. Na miestnej obhliadke bol zistený skutkový stav nehnuteľností, vrátane situácie okolia.

**d) Technická dokumentácia, porovnanie súladu dokumentácie so zisteným stavom**

Skutkový stav stavby a pozemkov bol zistený na miestnej obhliadke. Pôvodná projektová dokumentácia nebola predložená.

**e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu údajov katastra so zisteným stavom**

Údaje katastra nehnuteľností sú v súlade so zisteným stavom.

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

Predmetom ohodnotenia sú nehnuteľnosti - v k.ú. Nivy p.č. 15354/31, /68, /70, časť p.č. 15354/72, v k.ú. Nové Mesto p.č. 11561/22, v k.ú. Petržalka p.č. 4924, 4921/31, časť p.č. 4922/1, p.č. 1236, 1237, 1238, 1239, 1668, časť p.č. 1661, p.č. 937/9, časť p.č. 937/12, časť p.č. 937/6, časť E p.č. 6001/17, stavba s.č. 1220, p.č. 4723/4, časť p.č. 4723/1.

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

- Bez záznamu.

## 2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

#### 2.1.1 Budova na Záporožskej 8

Predmetom ohodnotenia je stavba postavená na pozemku parc. č. 4723/4 v k.ú. Petržalka, Bratislava V. Na liste vlastníctva je táto stavba zapísaná ako budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum - ZŠ Záporožská 8, stavba postavená na zemskom povrchu. V skutočnosti je objekt využívaný pre potreby Polície SR, na administratívne účely a poskytovanie služieb občanom (pasové oddelenie).

Stavba je založená na tradičných plošných betónových základoch, zvislé konštrukcie sú z tehlového muriva, stropy sú železobetónové, schodisko je železobetónové s teracovou povrchovou úpravou, strecha je plochá s pásovou krytinou a oplechovaním, objekt má pasívny bleskozvod, povrchy podláh miestností sú z podlahoviny PVC, v hygienických miestnostiach je keramická dlažba, okná sú plastové, vnútorné dvere typové plné biele, zárubne oceľové pôvodné. Vykurovanie objektu je centrálné teplovodné, článkové kovové radiátory, zdroj vykurovania je vo vedľajšej budove spoločného areálu. Ohrev teplej vody v sociálnych zariadeniach je malými elektrickými ohrievačmi. Plyn v budove nie je zavedený. Stavba má samostatné pripojenia na vodu, kanalizáciu a elektriku. Kvalitatívne vyhotovenie jednotlivých častí stavby je hodnotené v štandardnom vyhotovení.

Vek stavby bol zistený podľa údajov uvedených v technickej správe z projektu vedľajšieho bloku telocvične, v rámci spoločného pôvodne školského areálu, ktorý bol vybudovaný v rovnakom časovom období (rok 1961).

#### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 61 budovy administratívne (správne )

KS: 1220 Budovy pre administratívu

#### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
Základy	
$(18,60 \cdot 17,00 + (4,40 + 2,80) / 2 \cdot 12,30) \cdot 0,30$	108,14
Vrchná stavba	
$18,60 \cdot 17,00 \cdot (6,90 - 0,50) + (4,40 + 2,80) / 2 \cdot 12,30 \cdot (6,65 - 0,50)$	2 296,00
Zastrešenie	
$(18,60 \cdot 17,00 + (4,40 + 2,80) / 2 \cdot 12,30) \cdot 0,50$	180,24
Obstavaný priestor stavby celkom	2 584,38

#### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,802 / 30,1260 = 93,01 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_k = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	18,60*17,00+(4,40+2,80)/2*12,30	360,48	Repr.	3,30	3,3
Nadzemné	2	18,60*17,00+(4,40+2,80)/2*12,30	360,48	Repr.	3,10	3,1

Priemerná zastavaná plocha:  $(360,48 + 360,48) / 2 = 360,48 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží:  $(360,48 * 3,3 + 360,48 * 3,1) / (360,48 + 360,48) = 3,20 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:  $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 360,48) = 0,9866$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:  $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,2) = 0,9563$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] $cp_i$	Koef. štand. $ks_i$	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	8,33
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	17,68
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	9,38
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,29
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,08
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,04
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,29
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,13
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,08
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,13
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,13
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,21
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,13
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,17
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,25
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,04
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,13
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,13
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,13
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,25
	Spolu	100,00		96,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:  $k_v = 96,00 / 100 = 0,9600$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,558$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,05$   
 Východisková hodnota na MJ:  $VH = RU * k_{CU} * k_v * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$  [€/m<sup>3</sup>]  
 $VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 2,558 * 0,9600 * 0,9866 * 0,9563 * 0,939 * 1,05$   
 $VH = 212,4670 \text{ €/m}^3$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Budova na Záporožskej 8	1961	60	40	100	60,00	40,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$212,4670 \text{ €/m}^3 * 2584,38 \text{ m}^3$	549 095,47
Technická hodnota	40,00 % z 549 095,47 €	219 638,19

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mohli 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, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

### a) Analýza polohy nehnuteľnosti

Hodnotenú nehnuteľnosť sa nachádzajú v Bratislave, v k.ú. Nivy na ulici Mlynské Nivy č. 61, v k.ú. Nové Mesto na Budyšínskej ulici a v k.ú. Petržalka na Bohrovej ulici č. 22, na Hrobákovej ulici č. 42 a č. 44, na Holíčskej ulici č. 22, na Romanovej ulici č. 37 a na Záporožskej ulici č. 8. Jednotlivé nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území mesta. Parcely sú zastavané stavbami občianskej výstavby (administratíva a služby občanom), alebo tvoria najbližšie okolie týchto objektov. V najbližšom okolí sa nachádzajú prevažne bytové domy, administratívne budovy, obchodné prevádzky, mestská infraštruktúra a miestne komunikácie. Dopravné možnosti ponúka mestská hromadná doprava so zastávkami MHD v dostupnej/bezprostrednej blízkosti. Dostupnosť centra mesta Bratislavy, jej mestských častí a dôležitých lokalít, zabezpečujú rýchlostné komunikácie napojené na cestný obchvat mesta. Hustá sieť hromadnej dopravy zabezpečuje pomerne rýchle spojenie s celou Bratislavou. V danom mieste a v dosahu dopravy sú dostatočné možnosti zamestnania a nezamestnanosť sa pohybuje v rozsahu do 5 %. V Bratislave je dopyt po nehnuteľnostiach vyšší ako ponuka. Na pozemkoch sú vybudované pripojenia na inžinierske a komunikačné siete (pitná voda, kanalizácia, električka, plyn, telefón, káblová televízia). Dopravné spojenie s centrom hlavného mesta zabezpečuje mestská hromadná doprava (autobusy). Podľa názoru znalca je posudzovaná stavba priemerná nehnuteľnosť.



## b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Využitie hodnotených nehnuteľností je v súčasnosti dané skutkovým stavom, ako pozemky, na ktorých sú postavené prevádzkové objekty Ministerstva vnútra SR. Stavebný objekt v Petržalke na Záporožskej 8, bol pôvodne vybudovaný ako súčasť školského areálu a na LV je zapísaný ako budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum - ZŠ Záporožská 8. V skutočnosti je objekt využívaný pre potreby Polície SR, na administratívne účely a poskytovanie služieb občanom (pasové oddelenie).

## c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti

Nie sú známe žiadne mimoriadne riziká spojené s využívaním nehnuteľností.

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,80

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,800 + 1,600)	2,400
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,800
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,440
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,800 - 0,720)	0,080

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>I</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *v <sub>I</sub>
1	Trh s nehnuteľnosťami	II.	1,600	13	20,80
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	1,600	30	48,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	1,600	8	12,80
	nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	II.	1,600	7	11,20
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,800	6	4,80
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,800	10	8,00

	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	2,400	9	21,60
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	III.	0,800	6	4,80
	vysoká hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,800	5	4,00
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	2,400	6	14,40
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	1,600	7	11,20
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	I.	2,400	7	16,80
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.				
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	I.	2,400	10	24,00
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, sieť obchodov a služieb				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,800	8	6,40
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,800	9	7,20
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,800	8	6,40
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,080	7	0,56
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	II.	1,600	4	6,40
	zvýšený záujem o prenájom nehnuteľností				
19	Názor znalca	III.	0,800	20	16,00
	priemerná nehnuteľnosť				
	Spolu			180	245,36

## VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 245,36 / 180$	1,363
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 219\,638,19 \text{ €} * 1,363$	<b>299 366,85 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 Mlynské Nivy 61, Nivy

Pozemok sa nachádza v Bratislave, v katastrálnom území Nivy, na ulici Mlynské Nivy č. 61. Jedná sa o pozemok, na ktorom je dvor. Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce. Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku. Vlastníkom pozemku je Hlavné mesto SR Bratislava.

Koeficient všeobecnej situácie vyjadruje umiestnenie pozemku v danej lokalite na území hlavného mesta. Koeficient intenzity využitia zohľadňuje využívanie pozemku pre konkrétny typ stavby, umiestnenej na tomto pozemku. Koeficient dopravných vzťahov vyjadruje možnosti využívania mestskej hromadnej dopravy na území hlavného mesta. Koeficient funkčného využitia územia vyjadruje funkciu používania pozemku na daný účel, v súlade s územným plánom mesta. Koeficient technickej infraštruktúry pozemku zohľadňuje možnosti napojenia na všetky dostupné inžinierske siete. Koeficient zvyšujúcich a koeficient redukujúcich faktorov, vyjadrujú vplyvy pôsobiace na zvýšenie, resp. zníženie hodnoty pozemku na danom mieste v súčasných podmienkach užívania.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
15354/31	zastavaná plocha a nádvorie	56,00	1/1	56,00
15354/68	zastavaná plocha a nádvorie	8,00	1/1	8,00
15354/70	zastavaná plocha a nádvorie	7,00	1/1	7,00
časť 15354/72	zastavaná plocha a nádvorie	244,00	1/1	244,00
Spolu výmera				315,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$V_{HMJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	5. obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
$k_v$ koeficient intenzity využitia	7. - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením	1,15
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40

$k_z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,50
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,15 * 1,00 * 1,50 * 1,40 * 1,50 * 1,00$	5,7960
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{\text{SH}_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 5,7960$	<b>384,80 €/m<sup>2</sup></b>

### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 15354/31	$56,00 \text{ m}^2 * 384,80 \text{ €/m}^2 * 1/1$	21 548,80
parcela č. 15354/68	$8,00 \text{ m}^2 * 384,80 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 078,40
parcela č. 15354/70	$7,00 \text{ m}^2 * 384,80 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 693,60
parcela č. časť 15354/72	$244,00 \text{ m}^2 * 384,80 \text{ €/m}^2 * 1/1$	93 891,20
Spolu		121 212,00

#### 3.2.1.2 Budyšínska ul., Nové Mesto

Pozemok sa nachádza v Bratislave, v katastrálnom území Nové Mesto, na Budyšínskej ulici. Jedná sa o pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom. Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce. Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku. Vlastníkom pozemku je Hlavné mesto SR Bratislava.

Koeficient všeobecnej situácie vyjadruje umiestnenie pozemku v danej lokalite na území hlavného mesta. Koeficient intenzity využitia zohľadňuje využívanie pozemku pre konkrétny typ stavby, umiestnenej na tomto pozemku. Koeficient dopravných vzťahov vyjadruje možnosti využívania mestskej hromadnej dopravy na území hlavného mesta. Koeficient funkčného využitia územia vyjadruje funkciu používania pozemku na daný účel, v súlade s územným plánom mesta. Koeficient technickej infraštruktúry pozemku zohľadňuje možnosti napojenia na všetky dostupné inžinierske siete. Koeficient zvyšujúcich a koeficient redukujúcich faktorov, vyjadrujú vplyvy pôsobiace na zvýšenie, resp. zníženie hodnoty pozemku na danom mieste v súčasných podmienkach užívania.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
11561/22	zastavaná plocha a nádvorie	3,00	1/1	3,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$V_{H_{MJ}} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	5. obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
$k_V$ koeficient intenzity využitia	7. - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením	1,15
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,50
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

#### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,60 * 1,15 * 1,00 * 1,50 * 1,50 * 1,50 * 1,00$	6,2100
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 6,2100$	<b>412,28 €/m<sup>2</sup></b>

#### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 11561/22	$3,00 \text{ m}^2 * 412,28 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 236,84
Spolu		1 236,84

#### 3.2.1.3 Bohrova 22, Petržalka

Pozemok sa nachádza v Bratislave, v katastrálnom území Petržalka, na Bohrovej ulici č. 22. Jedná sa o pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom, pozemok na ktorom je dvor a pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok. Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce. Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku. Vlastníkom pozemku je Hlavné mesto SR Bratislava.

Koeficient všeobecnej situácie vyjadruje umiestnenie pozemku v danej lokalite na území hlavného mesta. Koeficient intenzity využitia zohľadňuje využívanie pozemku pre konkrétny typ stavby, umiestnenej na tomto pozemku. Koeficient dopravných vzťahov vyjadruje možnosti využívania mestskej hromadnej dopravy na území hlavného mesta. Koeficient funkčného využitia územia

vyjadruje funkciu používania pozemku na daný účel, v súlade s územným plánom mesta. Koeficient technickej infraštruktúry pozemku zohľadňuje možnosti napojenia na všetky dostupné inžinierske siete. Koeficient zvyšujúcich a koeficient redukujúcich faktorov, vyjadrujú vplyvy pôsobiace na zvýšenie, resp. zníženie hodnoty pozemku na danom mieste v súčasných podmienkach užívania.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
4924	zastavaná plocha a nádvorie	413,00	1/1	413,00
4921/31	ostatná plocha	492,00	1/1	492,00
časť 4922/1	zastavaná plocha a nádvorie	435,00	1/1	435,00
Spolu výmera				1 340,00

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> koeficient všeobecnej situácie	5. obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
k <sub>v</sub> koeficient intenzity využitia	5. nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,35
k <sub>t</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k <sub>Z</sub> koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,50
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

#### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k <sub>PD</sub> = 1,40 * 1,05 * 1,00 * 1,35 * 1,40 * 1,50 * 1,00	4,1675
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	VŠH <sub>MJ</sub> = VH <sub>MJ</sub> * k <sub>PD</sub> = 66,39 €/m <sup>2</sup> * 4,1675	<b>276,68 €/m<sup>2</sup></b>

## VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 4924	413,00 m <sup>2</sup> * 276,68 €/m <sup>2</sup> * 1/1	114 268,84
parcela č. 4921/31	492,00 m <sup>2</sup> * 276,68 €/m <sup>2</sup> * 1/1	136 126,56
parcela č. časť 4922/1	435,00 m <sup>2</sup> * 276,68 €/m <sup>2</sup> * 1/1	120 355,80
Spolu		370 751,20

### 3.2.1.4 Hrobákova 44, Petržalka

Pozemok sa nachádza v Bratislave, v katastrálnom území Petržalka, na Hrobákovej ulici č. 44. Jedná sa o pozemok, na ktorom je dvor a pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom. Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce. Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku. Vlastníkom pozemku je Hlavné mesto SR Bratislava.

Koeficient všeobecnej situácie vyjadruje umiestnenie pozemku v danej lokalite na území hlavného mesta. Koeficient intenzity využitia zohľadňuje využívanie pozemku pre konkrétny typ stavby, umiestnenej na tomto pozemku. Koeficient dopravných vzťahov vyjadruje možnosti využívania mestskej hromadnej dopravy na území hlavného mesta. Koeficient funkčného využitia územia vyjadruje funkciu používania pozemku na daný účel, v súlade s územným plánom mesta. Koeficient technickej infraštruktúry pozemku zohľadňuje možnosti napojenia na všetky dostupné inžinierske siete. Koeficient zvyšujúcich a koeficient redukovujúcich faktorov, vyjadrujú vplyvy pôsobiace na zvýšenie, resp. zníženie hodnoty pozemku na danom mieste v súčasných podmienkach užívania.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1236	zastavaná plocha a nádvorie	1976,00	1/1	1976,00
1237	zastavaná plocha a nádvorie	1802,00	1/1	1802,00
Spolu výmera				3 778,00

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> koeficient všeobecnej situácie	5. obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
k <sub>v</sub> koeficient intenzity využitia	5. nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,35

$k_t$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
$k_z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,50
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,05 * 1,00 * 1,35 * 1,40 * 1,50 * 1,00$	4,1675
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,1675$	<b>276,68 €/m<sup>2</sup></b>

### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1236	$1\,976,00 \text{ m}^2 * 276,68 \text{ €/m}^2 * 1/1$	546 719,68
parcela č. 1237	$1\,802,00 \text{ m}^2 * 276,68 \text{ €/m}^2 * 1/1$	498 577,36
Spolu		1 045 297,04

#### 3.2.1.5 Hrobákova 42, Petržalka

Pozemok sa nachádza v Bratislave, v katastrálnom území Petržalka, na Hrobákovej ulici č. 42. Jedná sa o pozemok, na ktorom je dvor a pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom. Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce. Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku. Vlastníkom pozemku je Hlavné mesto SR Bratislava.

Koeficient všeobecnej situácie vyjadruje umiestnenie pozemku v danej lokalite na území hlavného mesta. Koeficient intenzity využitia zohľadňuje využívanie pozemku pre konkrétny typ stavby, umiestnenej na tomto pozemku. Koeficient dopravných vzťahov vyjadruje možnosti využívania mestskej hromadnej dopravy na území hlavného mesta. Koeficient funkčného využitia územia vyjadruje funkciu používania pozemku na daný účel, v súlade s územným plánom mesta. Koeficient technickej infraštruktúry pozemku zohľadňuje možnosti napojenia na všetky dostupné inžinierske siete. Koeficient zvyšujúcich a koeficient redukujúcich faktorov, vyjadrujú vplyvy pôsobiace na zvýšenie, resp. zníženie hodnoty pozemku na danom mieste v súčasných podmienkach užívania.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1238	zastavaná plocha a nádvorie	1545,00	1/1	1545,00
1239	zastavaná plocha a nádvorie	2724,00	1/1	2724,00
Spolu výmera				4 269,00



Obec:  
Východisková hodnota:

Bratislava  
 $V_{HMJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	5. obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,35
$k_t$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
$k_z$ koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,50
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,05 * 1,00 * 1,35 * 1,40 * 1,50 * 1,00$	4,1675
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,1675$	<b>276,68 €/m<sup>2</sup></b>

### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1238	$1\ 545,00 \text{ m}^2 * 276,68 \text{ €/m}^2 * 1/1$	427 470,60
parcela č. 1239	$2\ 724,00 \text{ m}^2 * 276,68 \text{ €/m}^2 * 1/1$	753 676,32
Spolu		1 181 146,92

#### 3.2.1.6 Holíčska 22, Petržalka

Pozemok sa nachádza v Bratislave, v katastrálnom území Petržalka, na Holíčskej ulici č. 22. Jedná sa o pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom a pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť. Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce. Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku. Vlastníkom pozemku je Hlavné mesto SR Bratislava.

Koeficient všeobecnej situácie vyjadruje umiestnenie pozemku v danej lokalite na území hlavného mesta. Koeficient intenzity využitia zohľadňuje využívanie pozemku pre konkrétny typ stavby, umiestnenej na tomto pozemku. Koeficient dopravných vzťahov vyjadruje možnosti využívania mestskej hromadnej dopravy na území hlavného mesta. Koeficient funkčného využitia územia vyjadruje funkciu používania pozemku na daný účel, v súlade s územným plánom mesta. Koeficient technickej infraštruktúry pozemku zohľadňuje možnosti napojenia na všetky dostupné inžinierske siete. Koeficient zvyšujúcich a koeficient redukujúcich faktorov, vyjadrujú vplyvy pôsobiace na zvýšenie, resp. zníženie hodnoty pozemku na danom mieste v súčasných podmienkach užívania.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1668	zastavaná plocha a nádvorie	417,00	1/1	417,00
časť 1661	zastavaná plocha a nádvorie	185,00	1/1	185,00
Spolu výmera				602,00

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> koeficient všeobecnej situácie	5. obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
k <sub>V</sub> koeficient intenzity využitia	5. nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,35
k <sub>T</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k <sub>Z</sub> koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,50
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

#### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,40 * 1,05 * 1,00 * 1,35 * 1,40 * 1,50 * 1,00$	4,1675
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,1675$	<b>276,68 €/m<sup>2</sup></b>

## VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1668	417,00 m <sup>2</sup> * 276,68 €/m <sup>2</sup> * 1/1	115 375,56
parcela č. časť 1661	185,00 m <sup>2</sup> * 276,68 €/m <sup>2</sup> * 1/1	51 185,80
Spolu		166 561,36

### 3.2.1.7 Romanova 37, Petržalka

Pozemok sa nachádza v Bratislave, v katastrálnom území Petržalka, na Romanovej ulici č. 37. Jedná sa o pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok a pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti. Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce. Vlastníkom pozemku je Hlavné mesto SR Bratislava.

Koeficient všeobecnej situácie vyjadruje umiestnenie pozemku v danej lokalite na území hlavného mesta. Koeficient intenzity využitia zohľadňuje využívanie pozemku pre konkrétny typ stavby, umiestnenej na tomto pozemku. Koeficient dopravných vzťahov vyjadruje možnosti využívania mestskej hromadnej dopravy na území hlavného mesta. Koeficient funkčného využitia územia vyjadruje funkciu používania pozemku na daný účel, v súlade s územným plánom mesta. Koeficient technickej infraštruktúry pozemku zohľadňuje možnosti napojenia na všetky dostupné inžinierske siete. Koeficient zvyšujúcich a koeficient redukujúcich faktorov, vyjadrujú vplyvy pôsobiace na zvýšenie, resp. zníženie hodnoty pozemku na danom mieste v súčasných podmienkach užívania.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
937/9	ostatná plocha	7603,00	1/1	7603,00
časť 937/12	zastavaná plocha a nádvorie	28,00	1/1	28,00
časť 937/6	ostatná plocha	553,00	1/1	553,00
časť E 6001/17	ostatná plocha	559,00	1/1	559,00
Spolu výmera				8 743,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V<sub>HMJ</sub> = 66,39 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> koeficient všeobecnej situácie	5. obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
k <sub>v</sub> koeficient intenzity využitia	5. nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00

$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,35
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,50
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,05 * 1,00 * 1,35 * 1,40 * 1,50 * 1,00$	4,1675
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,1675$	<b>276,68 €/m<sup>2</sup></b>

### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 937/9	$7\,603,00 \text{ m}^2 * 276,68 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 103 598,04
parcela č. časť 937/12	$28,00 \text{ m}^2 * 276,68 \text{ €/m}^2 * 1/1$	7 747,04
parcela č. časť 937/6	$553,00 \text{ m}^2 * 276,68 \text{ €/m}^2 * 1/1$	153 004,04
parcela č. časť E 6001/17	$559,00 \text{ m}^2 * 276,68 \text{ €/m}^2 * 1/1$	154 664,12
Spolu		2 419 013,24

#### 3.2.1.8 Záporožská 8, Petržalka

Pozemok sa nachádza v Bratislave, v katastrálnom území Petržalka, na Záporožskej ulici č. 8. Jedná sa o pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom a pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom. Vlastník pozemku je aj vlastníkom stavby, postavenej na tomto pozemku. Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce. Vlastníkom pozemku je Hlavné mesto SR Bratislava.

Koeficient všeobecnej situácie vyjadruje umiestnenie pozemku v danej lokalite na území hlavného mesta. Koeficient intenzity využitia zohľadňuje využívanie pozemku pre konkrétny typ stavby, umiestnenej na tomto pozemku. Koeficient dopravných vzťahov vyjadruje možnosti využívania mestskej hromadnej dopravy na území hlavného mesta. Koeficient funkčného využitia územia vyjadruje funkciu používania pozemku na daný účel, v súlade s územným plánom mesta. Koeficient technickej infraštruktúry pozemku zohľadňuje možnosti napojenia na všetky dostupné inžinierske siete. Koeficient zvyšujúcich a koeficient redukujúcich faktorov, vyjadrujú vplyvy pôsobiace na zvýšenie, resp. zníženie hodnoty pozemku na danom mieste v súčasných podmienkach užívania.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
4723/4	zastavaná plocha a nádvorie	364,00	1/1	364,00
časť 4723/1	zastavaná plocha a nádvorie	380,00	1/1	380,00
Spolu výmera				744,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V<sub>HMJ</sub> = 66,39 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> koeficient všeobecnej situácie	5. obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
k <sub>v</sub> koeficient intenzity využitia	5. nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,35
k <sub>t</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k <sub>z</sub> koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,50
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

#### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,05 * 1,00 * 1,35 * 1,40 * 1,50 * 1,00$	4,1675
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,1675$	<b>276,68 €/m<sup>2</sup></b>

#### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 4723/4	$364,00 \text{ m}^2 * 276,68 \text{ €/m}^2 * 1/1$	100 711,52
parcela č. časť 4723/1	$380,00 \text{ m}^2 * 276,68 \text{ €/m}^2 * 1/1$	105 138,40
Spolu		205 849,92

### III. ZÁVER

#### 1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, za účelom zámény s Ministerstvom vnútra SR - v k.ú. Nivy p.č. 15354/31, /68, /70, časť p.č. 15354/72, v k.ú. Nové Mesto p.č. 11561/22, v k.ú. Petržalka p.č. 4924, 4921/31, časť p.č. 4922/1, p.č. 1236, 1237, 1238, 1239, 1668, časť p.č. 1661, p.č. 937/9, časť p.č. 937/12, časť p.č. 937/6, časť E p.č. 6001/17, stavba s.č. 1220, p.č. 4723/4, časť p.č. 4723/1.

#### 2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

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 pohňútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

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 (napríklad stavba na cudzom pozemku).

#### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Budova na Záporožskej 8	299 366,85
Pozemky	
Mlynské Nivy 61, Nivy - parc. č. 15354/31 (56 m <sup>2</sup> )	21 548,80
Mlynské Nivy 61, Nivy - parc. č. 15354/68 (8 m <sup>2</sup> )	3 078,40
Mlynské Nivy 61, Nivy - parc. č. 15354/70 (7 m <sup>2</sup> )	2 693,60
Mlynské Nivy 61, Nivy - parc. č. časť 15354/72 (244 m <sup>2</sup> )	93 891,20
Budyšínska ul., Nové Mesto - parc. č. 11561/22 (3 m <sup>2</sup> )	1 236,84
Bohrova 22, Petržalka - parc. č. 4924 (413 m <sup>2</sup> )	114 268,84
Bohrova 22, Petržalka - parc. č. 4921/31 (492 m <sup>2</sup> )	136 126,56
Bohrova 22, Petržalka - parc. č. časť 4922/1 (435 m <sup>2</sup> )	120 355,80
Hrobákova 44, Petržalka - parc. č. 1236 (1 976 m <sup>2</sup> )	546 719,68
Hrobákova 44, Petržalka - parc. č. 1237 (1 802 m <sup>2</sup> )	498 577,36
Hrobákova 42, Petržalka - parc. č. 1238 (1 545 m <sup>2</sup> )	427 470,60
Hrobákova 42, Petržalka - parc. č. 1239 (2 724 m <sup>2</sup> )	753 676,32
Holíčska 22, Petržalka - parc. č. 1668 (417 m <sup>2</sup> )	115 375,56
Holíčska 22, Petržalka - parc. č. časť 1661 (185 m <sup>2</sup> )	51 185,80
Romanova 37, Petržalka - parc. č. 937/9 (7 603 m <sup>2</sup> )	2 103 598,04
Romanova 37, Petržalka - parc. č. časť 937/12 (28 m <sup>2</sup> )	7 747,04
Romanova 37, Petržalka - parc. č. časť 937/6 (553 m <sup>2</sup> )	153 004,04
Romanova 37, Petržalka - parc. č. časť E 6001/17 (559 m <sup>2</sup> )	154 664,12

Záporožská 8, Petržalka - parc. č. 4723/4 (364 m <sup>2</sup> )	100 711,52
Záporožská 8, Petržalka - parc. č. časť 4723/1 (380 m <sup>2</sup> )	105 138,40
Spolu pozemky (19 794,00 m <sup>2</sup> )	5 511 068,52
Všeobecná hodnota celkom	5 810 435,37
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>5 810 000,00</b>
Všeobecná hodnota slovom: Päťmiliónovosemstodesaťtisíc Eur	

Výsledná všeobecná hodnota sa zaokrúhľuje do 100 eur na celé eurá, nad 100 eur do 500 eur na celých päť eur, nad 500 eur do 5000 eur na celých desať eur, nad 5000 eur do 100.000 eur na celých sto eur, nad 100.000 eur do 1.000.000 eur na celých tisíc eur, nad 1.000.000 eur na celých desaťtisíc eur.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti, stanovená podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z., obsahuje obvykle aj daň z pridanej hodnoty. Aktuálna sadzba DPH je 20 % zo zdaniteľného plnenia (podľa zákona č. 222/2004 Z.z. v platnom znení).

.....  
 Znalecký posudok vypracoval, môže potvrdiť jeho správnosť a podať žiadané vysvetlenia v zmysle §17 ods. 7 zákona č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch, v znení neskorších predpisov a §16 ods. 2 Vyhlášky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch: Ing. Peter Skákala, PhD.  
 .....

V Bratislave, dňa 28.06.2021

.....  
**Ing. Peter Skákala, PhD.**  
 osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti  
 a štatutárny orgán

## IV. PRÍLOHY

<b>Č. Popis</b>	<b>počet strán</b>
1. Objednávka č. OTS2102245, SNM/21/046/MR, zo dňa 07.06.2021	1
2. Situácia s vyznačením predmetných parciel a stavieb	13
3. Výpis z LV č. 4228, k.ú. Nivy, zo dňa 20.06.2021	27
4. Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Nivy	1
5. Výpis z LV č. 1, k.ú. Nové Mesto, zo dňa 20.06.2021	11
6. Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Nové Mesto	1
7. Výpis z LV č. 1748, k.ú. Petržalka, zo dňa 20.06.2021	100
8. Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Petržalka, Bohrova ul.	1
9. Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Petržalka, Hrobákova ul.	1
10. Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Petržalka, Holíčska ul.	1
11. Výpis z LV č. 2644, k.ú. Petržalka, zo dňa 20.06.2021	26
12. Výpis z LV č. 4833, k.ú. Petržalka, zo dňa 20.06.2021	14
13. Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Petržalka, Romanova ul.	1
14. Výpis z LV č. 3470, k.ú. Petržalka, zo dňa 20.06.2021	1
15. Výpis z LV č. 1, k.ú. Petržalka, zo dňa 20.06.2021	6
16. Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Petržalka, Záporožská ul.	1
17. Pôdorys a rez stavby, Záporožská 8, na parcele č. 4723/4	1
18. Doklad o veku stavby, Záporožská 8	2
19. Fotografie z miestnej obhliadky	4
<b>Spolu</b>	<b>213</b>

Vzhľadom na veľký rozsah príloh, použitých ako podklady pre vypracovanie znaleckého posudku, sú tieto uložené na prenosnom nosiči dát, ktorý je súčasťou znaleckého posudku (§17 zák. č. 382/2004 Z.z.).



## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, Odhad hodnoty stavebných prác, pod evidenčným číslom 900266.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 68/2021.

Znalecká organizácia si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku /znaleckého úkonu.

Podpis štatutárneho orgánu