

**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 461223, e-mail: milanhaviar@gmail.com

**Zadávateľ:**

Hlavné mesto SR Bratislava

Primaciálne námestie č.1

814 99 Bratislava I.

**Číslo spisu (objednávky):** OTS1602409

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

**číslo 35/2016**

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku parc. č. 5539/2 a 5539/3 k. ú. Podunajské Biskupice, obec Bratislava - m. č. Podunajské Biskupice, okres Bratislava II., Bratislavský kraj, pre účel prevodu pozemkov podľa § 9a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

**Počet listov (z toho príloh):**

18 listov formátu A4 (z toho príloh 9 listov)

**Počet odovzdaných vyhotovení:**

3x rovnopis + 1x CD

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha znalca podľa objednávky:** stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku parc. č. 5539/2 a 5539/3 k. ú. Podunajské Biskupice, obec Bratislava - m. č. Podunajské Biskupice, okres Bratislava II..

**2. Dátum vyžiadania posudku:** 13.10.2016

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok** (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 19.10.2016

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 19.10.2016

**5. Podklady na vypracovanie posudku:**

**5.1 Dodané zadávateľom:**

- Objednávka číslo: OTS1602409, zo dňa 13.10.2016, SNM/16/080/LP, Hlavné mesto SR Bratislava, kópia 1xA4
- Grafický podklad vyznačenia pozemkov, kópia 2xA4
- Územnoplánovacia informácia, MAGS OUIK 50517/16-325629, oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, zo dňa 26.08.2016, kópia 2xA4

**5.2 Získané znalcom:**

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1395, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Podunajské Biskupice, katastrálne územie Podunajské Biskupice, pre p. č. 5539/2, vytlačený dňa 5.11. 2016
- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1395, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Podunajské Biskupice, katastrálne územie Podunajské Biskupice, pre p. č. 5539/3, vytlačený dňa 5.11. 2016
- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 4258, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Podunajské Biskupice, katastrálne územie Podunajské Biskupice, pre p. č. 5539/3, vytlačený dňa 5.11. 2016
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava II., Obec BA-m.č. Podunajské Biskupice, katastrálne územie Podunajské Biskupice, 5.11. 2016
- Ponuky realitných kancelárií
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti dňa 19.10.2015
- Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke

**6. Použitý právny predpis:**

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

**7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:**

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy.
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, ISBN 978-80-971021-0-4, MIPress, 2012

**8. Osobitné požiadavky zadávateľa:** Neboli vznesené.

**9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:** prevod nehnuteľnosti.

#### 10. Základné pojmy:

Všeobecná hodnota (VŠH) - je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti 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 a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie predmetnej nehnuteľnosti je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je **metóda polohovej diferenciácie**.

Určenie použitej metódy pre stanovenie VŠH som sa 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.

Porovnávací 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.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosti sú v katastri evidované na **LV č. 1395**, k. ú. Podunajské Biskupice, obec Bratislava- m. č. Podunajské Biskupice, okres Bratislava II.

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

#### A. MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
5539/2	46	Zastavané plochy a nádvoria	16	1	5	501
5539/3	94	Zastavané plochy a nádvoria	16	1	5	501

#### PARCELA registra "C" evidované na katastrálnej mape

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 5539/2 a 3 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4258.

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Druh chránenej nehnuteľnosti:

501 - Chránená vodohodpodárska oblasť

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku (pozemkoch)  
Ostatné parcely nevyžiadané

### **B. VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY**

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR	1/1

### **C. ŤARCHY**

pre dané pozemok bez zápisu

Iné údaje:

pre dané pozemok bez zápisu

Poznámka:

bez zápisu

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

- Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal dňa 19.10.2016 bez účasti vlastníka nehnuteľnosti stavby na pozemku. K obhliadke boli použité zadávateľom doložené podklady. Pri obhliadke boli vyhotovené fotografické zábery skutkového stavu pozemku s okolím. K obhliadke nehnuteľností som zabezpečil údaje z katastra nehnuteľnosti a kópiu katastrálnej mapy pomocou katastrálneho portálu.
- Využívanie pozemku parc. č. 5539/2 a 3 k. ú. Podunajské Biskupice je súhlasné s údajmi listu vlastníctva v ktorom je druh pozemku - zastavané plochy a nádvoria. Na pozemku je stavba - nebytovej budovy.
- Pri obhliadke posudzovanej nehnuteľnosti a preskúmaní potrebných náležitostí k nehnuteľnosti bol zistený právny súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti – pozemku bola vyhotovená pri obhliadke.

### **d) Technická 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. Nebol zistený nesúlad popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom.

V popisných údajoch je stav pozemkov nasledujúci:

**Pozemok** parc. č. 5539/2, k. ú. Podunajské Biskupice, výmera 46 m<sup>2</sup>, druh pozemku zast. plochy a nádvoria  
parc. č. 5539/3, k. ú. Podunajské Biskupice, výmera 94 m<sup>2</sup>, druh pozemku zast. plochy a nádvoria

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

**Pozemok:** parc. č. 5539/2, k. ú. Podunajské Biskupice, výmera 46 m<sup>2</sup>, druh pozemku zast. plochy a nádvoria  
parc. č. 5539/3, k. ú. Podunajské Biskupice, výmera 94 m<sup>2</sup>, druh pozemku zast. plochy a nádvoria

### **g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:**

Nevyskytujú sa takéto nehnuteľnosti.

## **2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**

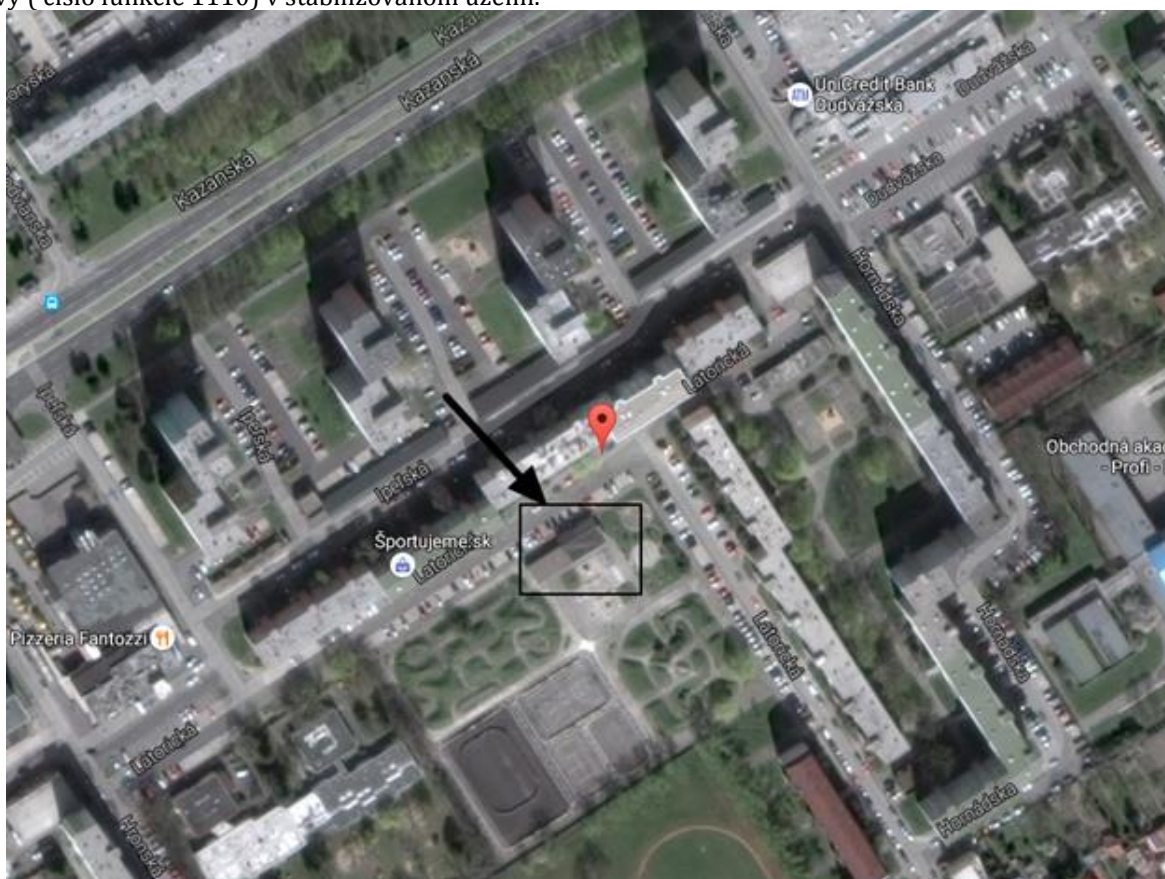
### **a) Analýza polohy nehnuteľnosti:**

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Podunajské Biskupice, v mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice v okrese Bratislava II., v hlavnom meste SR v lokalite Dolné Hony na Latorickej ulici, ktorá je súbežnou komunikáciou s Kazanskou ulicou tvoriacou kostru obytného súboru. Jedná sa o mestskú časť Bratislavy s polyfunkčnou zástavbou. Predmetná lokalita tvorí vnútroblok sídliskovej zástavby. Pozemok je rovinný. V mestskej časti je dobre rozvinutá občianska vybavenosť. V mestskej časti je dostatočná kompletná základná občianska vybavenosť - obchody, služby, zdravotné strediská, materské školy, základné školy, vyššia vybavenosť a dostatočná možnosť športového vyžitia. Dopravné spojenie s centrom mesta je vyhovujúce, zástavky MHD sú v dostatočnej blízkosti v pešej vzdialenosti cca 5-10 min. (trolejbus, autobus). Je výborné dopravné spojenie do ostatných mestských častí, rýchle napojenie na diaľničnú sieť, nakoľko nehnuteľnosť sa nachádza neďaleko od južnej radiály - ulici Svornosti smerom na Komárno. V lokalite je kompletná technická infraštruktúra.

Nezamestnanosť v danej lokalite je menšia ako 5%.

Konfliktné skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú.

V zmysle územnoplánovacej informácie funkčné využitie územia pozemku sú parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy ( číslo funkcie 1110) v stabilizovanom území.



#### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Na pozemku je stavba nebytovej budovy - predajne, ktorých vlastník nie je vlastníkom pozemkov. Pozemok je prístupný z verejného priestoru - priľahlých chodníkov a komunikácií.

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

Po obhliadke konštatujem, že neboli zistené žiadne riziká, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť súčasné využívanie nehnuteľnosti, vlastníctvo k nehnuteľnosti je vysporiadané. Z hľadiska ohodnocovania nehnuteľnosti, jej ďalšie využívanie nie je spojené s rizikami. Na pozemkoch je podľa LV č. 4258 evidovaná stavba predajne s súpisným číslom 5123, vlastník stavby nie je vlastníkom pozemkov.

Prístup na pozemok je z miestnej komunikácie parc. č. 3227 bez listu vlastníctva.

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### 2.1.1.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemky k. ú. Podunajské Biskupice

##### POPIS

Pozemok parc. č. 5539/2 a 3 k. ú. Podunajské Biskupice sú v zastavanom území hl. mesta SR Bratislavy v mestskej časti Podunajské Biskupice.

Bratislava - m. č. Podunajské Biskupice lokalita Dolné Hony je lokalita so záujmom o kúpu nehnuteľností. Pozemok sa nachádza na okraji zástavby bytových domov pri športovom areály na Latorickej ulici. Je to lokalita s vybudovanou infraštruktúrou, s vybavenosťou mestského charakteru, s kvalitnou možnosťou rekreačného využitia. Územie je zaujímavé aj pre investorov. Predmetná lokalita umožňuje kludné bývanie v stabilizovanom

obytnom území s dobrou dostupnosťou občianskej vybavenosti, dobré dopravné napojenie na zberné komunikácie.

Pozemky sú situované v juhovýchodnej okrajovej časti obce, v lokalite sa nachádzajú bytové domy v kontakte na štandardné a nadštandardné rodinné domy.

Pozemok má tvar obdĺžnika rozmerov cca 15,5m x 9,2m. Pozemok je rovinný. V telese obslužnej komunikácii sú vedené kompletne inžinierske siete. Pozemok je zastavaný objektom nebytovej budovy - predajne.

Koeficient zvyšujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 1,40 z nasledujúcich dôvodov: kompaktný tvar pozemku, súčasný rozsah zastavanosti pozemku.

Koeficient znižujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,70 z nasledujúcich dôvodov: na pozemku je stavba predajne, ktorých vlastníkom nie je vlastníkom pozemku.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
5539/2	zastavané plochy a nádvorja	46	46,00	1/1	46,00
5539/3	zastavané plochy a nádvorja	94	94,00	1/1	94,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>140,00</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> koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,20
k <sub>V</sub> koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k <sub>P</sub> koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,10
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k <sub>Z</sub> koeficient zvyšujúcich faktorov	6. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,40
k <sub>R</sub> koeficient znižujúcich faktorov	11. závädy viaznuce na pozemku (napríklad: právo prechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)	0,70

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,50 * 1,40 * 0,70$	1,9404
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,9404$	128,82 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 140,00 \text{ m}^2 * 128,82 \text{ €/m}^2$	18 034,80 €

### VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 5539/2	5 925,72
parcela č. 5539/3	12 109,08
<b>Spolu</b>	<b>18 034,80</b>

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti - pozemku parc. č. 2670/7, 2670/11, 2670/26, 2670/27 a 2670/28 podľa GP č. 30093/2016 k. ú. Ružinov, obec Bratislava - m. č. Ružinov, okres Bratislava II..

V posudku bola použitá **metóda polohovej diferenciacie**, v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 254/2010 Z. z., ktorou sa menila vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

## 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

### Rekapitulácia:

#### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

18 034,80 €

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

## 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
<b>Pozemky</b>	
Pozemky k. ú. Podunajské Biskupice - parc. č. 5539/2 (46 m <sup>2</sup> )	5 925,72
Pozemky k. ú. Podunajské Biskupice - parc. č. 5539/3 (94 m <sup>2</sup> )	12 109,08
<b>Spolu pozemky (140,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>18 034,80</b>
<b>Spolu VŠH</b>	<b>18 034,80</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>18 000,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **18 000,00 €**

Slovom: **Osemnásťtisíc Eur**

V Bratislave dňa 5.11.2016

Ing. arch. Milan Haviar

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka číslo: OTS1602409, zo dňa 13.10.2016, SNM/16/080/LP, Hlavné mesto SR Bratislava, 1xA4
2. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1395, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Podunajské Biskupice, katastrálne územie Podunajské Biskupice, pre p. č. 5539/2, vytlačený dňa 5.11. 2016, 1xA4
3. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1395, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Podunajské Biskupice, katastrálne územie Podunajské Biskupice, pre p. č. 5539/3, vytlačený dňa 5.11. 2016, 1xA4
4. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 4258, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Podunajské Biskupice, katastrálne územie Podunajské Biskupice, pre p. č. 5539/3, vytlačený dňa 5.11. 2016, 1xA4
5. Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava II., Obec BA-m.č. Podunajské Biskupice, katastrálne územie Podunajské Biskupice, 5.11. 2016, 1xA4
6. Grafický podklad vyznačenia pozemkov, 1xA4
7. Územnoplánovacia informácia, MAGS OUIČ 50517/16-325629, oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, zo dňa 26.08.2016, 1xA4
8. Ponuky realitných kancelárií, 1xA4
9. Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke, 1xA4

---

prílohy spolu: 9 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 pre odbor 37 00 00 Stavebníctvo a odvetvie 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 914954.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 35/2016.

Ing. arch. Milan Haviar