

**Znalec:** **Ing. Iveta ENGELMANOVÁ**, Na pasekách 10, 831 06 Bratislava,  
tel.: 0902 492 382, e-mail: iveta.engelmanova@gmail.com, ev. č. znalca: 914857

**Zadávateľ:** **Hlavné mesto SR Bratislava**  
Primaciálne námestie č. 1  
814 99 Bratislava

**Číslo objednávky:** Objednávka č. OTS1903303 SNM/19/080/SP

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

## **124/2019**

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- **Pozemok „KN C“ parc. č. 842/5, k.ú. Petržalka** zapísaný na liste vlastníctva č. 1748, k.ú. Petržalka v podiele 1/1 pre účel predaja

**Počet strán (z toho príloh):** 31(20)

**Počet vyhotovení:** 3 + 1 archív znalca

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti

- Pozemok „KN C“ parc. č. 842/5, k.ú. Petržalka zapísaný na liste vlastníctva č. 1748, k.ú. Petržalka v podiele 1/1 pre účel predaja

## 2. Účel znaleckého posudku

Zamýšľaný predaj nehnuteľnosti -

## 3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 18.09.2019

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 26.09.2019

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Dodané zadávateľom:

- Objednávka č. OTS1903303 SNM/19/080/SP zo dňa 11.09.2019, daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava (IČO : 00603481) doručená 13.09.2019
- Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUIK 42066/19-96257 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania, oddelením usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 27.03.2019 (kópia)

Za pravdivosť poskytnutých údajov pre vypracovanie znaleckého posudku zodpovedá zadávateľ posudku.

### b) Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1748, čiastočný, k.ú. Petržalka zo dňa 26.09.2019 cez katastrálny portál – originál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy zo dňa 26.09.2019 vytvorená cez katastrálny portál - originál
- Údaje a informácie z internetu (zo stránok: [www.katasterportal.sk](http://www.katasterportal.sk), [www.zbgis.skgeodesy.sk](http://www.zbgis.skgeodesy.sk), [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk), [www.upsvar.sk](http://www.upsvar.sk), <https://www.google.sk/maps...>)
- Fotodokumentácia

## 6. 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. 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.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.
- Zákon NRSR č. 162/1995 Z.z. – Katastrálny zákon v platnom znení.
- 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) v platnom znení.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v platnom znení.

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 neprímeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.
- **Pozemok-** Časť zemského povrchu oddelená od susedných častí hranicou územnej správnej jednotky, katastrálneho územia, zastavaného územia obce, hranicou vymedzenou právom k nehnuteľnosti, hranicou držby alebo hranicou druhu pozemku, alebo rozhraním spôsobu využívania pozemku (definícia na základe katastrálneho zákona)
- **Parcela** - Je geometrické a polohové určenie a zobrazenie pozemku v katastrálnej mape, v mape určeného operátu alebo v geometrickom pláne s vyznačením jej parcelného čísla (definícia na základe katastrálneho zákona)

### ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Všeobecná hodnota pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos)
- Metóda polohovej diferenciacie

#### 1. Stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou

Ide o porovnanie skutočných cien realizovaných v danom mieste a čase pri prevodoch vlastníctva porovnateľných nehnuteľností. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (m<sup>2</sup>) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu. Hlavné faktory porovnávania:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby, a pod.)
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita, a pod.)
- konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo 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 (napríklad príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

#### 2. Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov výnosovou metódou

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

$$VŠH_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

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.

#### 3. Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie pri pozemkoch vychádza zo vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (VHMJ * kPD) \quad [€],$$

kde

M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VHMJ - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku

kPD - koeficient polohovej diferenciacie

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 a pod.). Text pre zatriedenie objektivizačných koeficientov do výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie je uvedený v platnej legislatíve. Z daných možných metód a postupov znalec vyberie a použije vhodnú metódu (odôvodnenie v časti II, bod 1a) výpočtu.

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

# 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 v platnom znení.

Podľa prílohy číslo 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky číslo 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota stavieb a pozemkov stanoví týmito metódami:

1. porovnávací metóda;
2. kombinovaná metóda (použije sa v prípade, že stavba je schopná dosahovať výnos);
3. výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
4. metóda polohovej diferenciacie.

### Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciacie

Na pozemky bola aplikovaná metóda polohovej diferenciacie podľa základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M * (VHMJ * kPD) [€],$$

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

Použitie ostatných metód na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku bolo vylúčené. Výnosová metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty nebola použitá, pretože neboli dodané podklady o prenájme daného pozemku a taktiež neboli k dispozícii nevyhnutné preskúmateľné podklady o prenájme porovnateľných pozemkov. K aplikácii metódy porovnávania neboli získané nevyhnutné relevantné preskúmateľné podklady (informácie o porovnateľných pozemkoch). K dispozícii sú len inzerované nehnuteľnosti realitných spoločností, kde v ponukových cenách je zahrnutá provízia realitného makléra všeobecne neznámej výšky, rozloha nehnuteľnosti je častokrát nepresná, chýbajú údaje o možných prístupoch, inžinierskych sieťach k nehnuteľnosti, možnosti intenzity využitia sú z informácií územného plánu často nesprávne interpretované. Zistené ponuky sa stávajú pre porovnanie nevhodné, nemajú spoločné atribúty potrebné pre porovnanie. Analýza ponúk realitných kancelárií je pre znalca len orientačným ukazovateľom o stave trhu nehnuteľností v danej oblasti o záujme o kúpu nehnuteľnosti.

### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehuteľnosť je v katastri nehnuteľnosti evidovaná na liste vlastníctva č. 1748, v k.ú. Petržalka ako pozemok „KN C“ parc. č. 842/5, k.ú. Petržalka. Hodnotený pozemok je vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava.

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

#### List vlastníctva č. 1748, k.ú. Petržalka

- (pozn.: uvádzané sú len ohodnocované pozemky)

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.
842/ 5	150	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 842/ 5 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4971.

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**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 (sidlo) vlastníka*

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

**1** Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1,  
Bratislava, PSČ 814 99, SR

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia – podľa LV

**Časť C: Ľarchy**

K hodnoteným pozemkom sa nevzťahujú žiadne ľarchy.

Iné údaje: podľa LV

Poznámka: podľa LV

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 18.09.2019.

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností bola vyhotovená znalcom dňa 18.09.2019 z verejnej komunikácie.

**d) Technická dokumentácia:**

Nakoľko predmetom ohodnotenia nie je žiadna stavba, technická (projektová) dokumentácia nebola poskytnutá (nebola potrebná) a porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom nebolo vykonané.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Pri porovnaní právnej dokumentácie bol použitý list vlastníctva a snímka z katastrálnej mapy vytvorené cez katastrálny portál SR, nakoľko list vlastníctva a katastrálna mapa použiteľné na právne úkony neboli zadávateľom poskytnuté.

Nesúlad skutkového stavu a údajov v katastri nehnuteľností zistený nebol

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

- Pozemok „KN C“ parc. č. 842/5, k.ú. Petržalka zapísaný na liste vlastníctva č. 1748, k.ú. Petržalka v podiele 1/1

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

- Neboli zistené

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Pozemok „KN C“ parc. č. **842/5, k.ú. Petržalka** sa nachádza v okrese Bratislava V, obec BA- Petržalka, k.ú. Petržalka, v zastavanej časti obce, v zástavbe existujúcich bytových budov –na ulici Starohájska. Na hodnotenom pozemku sa nachádza stavba – reštauračné zariadenie. Pracovné príležitosti sú v Bratislave podľa štatistických údajov do 5 %. Pozemky sa nachádzajú v rovinatom teréne. Daná lokalita ma kompletnú občiansku vybavenosť. Prístup k hodnotenému pozemku je z miestnej komunikácie. V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, zemného plynu).

Životné prostredie v okolí domu je bez poškodenia ovzdušia. Na základe inzerátov a informácií z miestnych tlačových médií, inzertných časopisov, realitných kancelárií a internetu, dopyt je vyšší ako ponuka pri predaji stavebných pozemkov v danej lokalite.

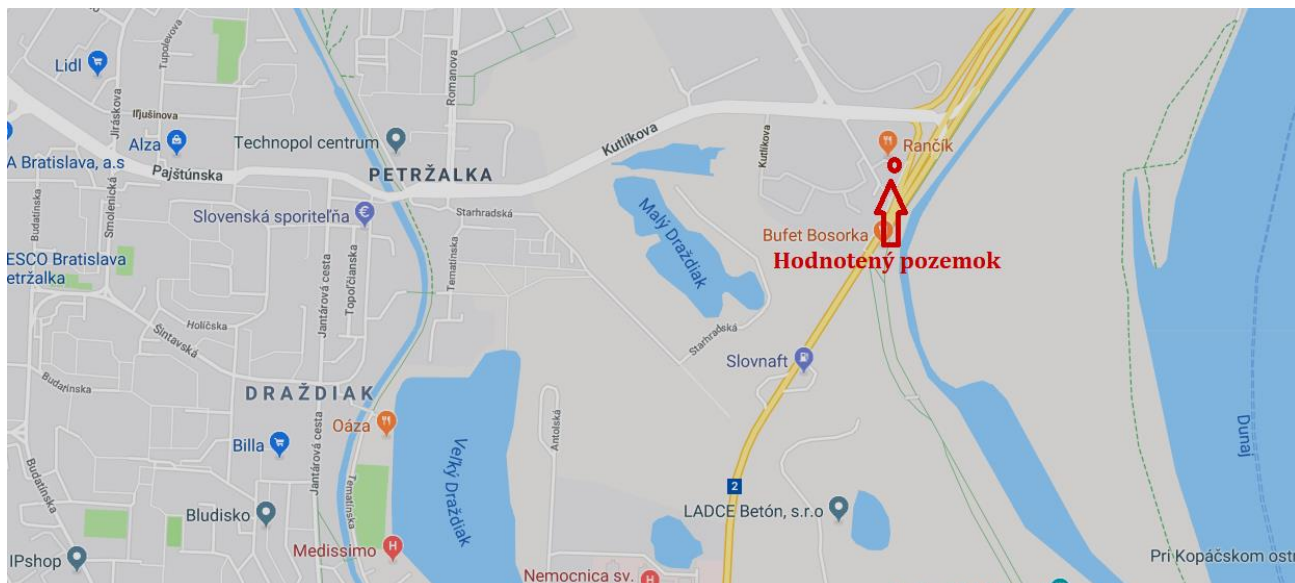
**Základné informácie o mestskej časti Bratislava – Petržalka**

Petržalka je mestská časť Bratislavy s najväčším počtom obyvateľov a jedna z najhustejšie obývaných oblastí na Slovensku i v strednej Európe.

Nachádza sa na pravom brehu rieky Dunaj a v súčasnosti má okolo 115 000 obyvateľov. S ľavým brehom Dunaja ju spája 5 mostov – Starý most, Most SNP, Prístavný most, Most Lafranconi a Most Apollo.

Podstatná časť územia Petržalky je zastavaná betónovými panelovými obytnými domami. Nachádzajú sa tu aj dve umelo vytvorené jazerá: štrkový Veľký Draždiak a Malý Draždiak; centrálnu zónu tvorí Chorvátske rameno, vodohospodársky kanál odvádzajúci spodnú vodu a časti kopírujúci trasu niekdajšieho ramena Dunaja, po ktorom má meno. Nechýba ani obchodné a zábavné centrum Aupark, obchodná zóna Danubia, priemyselná zóna v priestoroch bývalej továrne Matador a taktiež dostihová dráha.

Hlavnými cestnými ťahmi v Petržalke sú cesty Panónska, Dolnozemska a Einsteinova.



Vyznačenie umiestnenia nehnuteľnosti

### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok je zastavený stavbou v stabilizovanom území mesta.

V zmysle územnoplánovacej informácie je predmetný pozemok parc. č. 842/5, k.ú. Petržalka určené k funkčnému využitiu: šport, telovýchova a voľný čas, číslo funkcie 401

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

Konfliktné skupiny v bezprostrednej blízkosti neboli zistené. Ovzdušie bez zisteného zaťaženia od priemyselných objektov. Na nehnuteľnosti nie sú známe žiadne ťarchy ani vecné bremená. Prístup k hodnotenému pozemku je z miestnej komunikácie po pozemkoch vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava.

Vzhľadom k účelu využitia posudku – predaj pozemku vlastníčkovi stavby nachádzajúcej sa na pozemku (žiadateľ ÚPI) - pri hodnotení redukujúcich faktorov nebude prihliadané na záťaž spôsobené vlastníkom stavby ako na riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti.

## 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

### 2.1.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

#### POPIS

Hodnotený pozemok KNC parc. č. 842/5, k.ú. Petržalka sa nachádza v lokalite zastavaného územia mesta Bratislava, v rovinnom teréne mestskej časti Bratislava – Petržalka na ulici Starohájska v blízkosti hlavného ťahu Dolnozemskej cesty. Pozemok je v súčasnosti zastavaný stavbou – reštauračné zariadenie.

V súlade s použitým platným právnym predpisom stanovím všeobecnú hodnotu pozemku vynásobením jeho jednotkovej východiskovej hodnoty, výmery a koeficientu polohovej diferenciacie. Jednotková východisková hodnota pozemku je podľa vyhlášky stanovená pre Bratislavu 66,39 EUR/m<sup>2</sup>. Jednotlivé koeficienty spolu s odôvodnením sú uvádzané nižšie v tabuľke. Záujem o kúpu pozemku je v danom prípade možný len zo strany žiadateľa ako vysporiadanie pozemku pod stavbou. Vo všeobecnosti – v celkovom meradle záujem o kúpu pozemkov v lokalite je pre celkový nedostatok voľných pozemkov na výstavbu zvýšený, čo zohľadňujem v povyšujúcich faktoroch.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
842/5	zastavané plochy a nádvoria	150,00	1/1	150,00

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ 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 <i>Obytná zóna mesta Bratislava, mestská časť Petržalka. Obytná zóna a plochy športu</i>	1,30
$k_V$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>V bezprostrednom okolí nehnuteľnosti sa nachádza športový areál, štandardné vybavenie</i>	1,00
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Dostupnosť do centra hl. mesta - Bratislava je automobilovou dopravou v trvaní cca 10 min autom, ide o územie mesta s hromadnou dopravou</i>	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Ide o rekreačnú zónu - športovisko</i>	1,20
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>V danej lokalite je možnosť napojenia na rozvody inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, plynu)</i>	1,40
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Lokalita Petržalka - Pozemky s dlhodobou zvýšeným záujmom o kúpu na výstavbu.</i>	1,20
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>Vzhľadom k účelu využitia posudku - predaj pozemku vlastníkovi stavby nachádzajúcej sa na ňom - nie sú redukujúce faktory evidované</i>	1,00

#### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 1,20 * 1,00$	2,6208
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,6208$	<b>173,99 €/m<sup>2</sup></b>

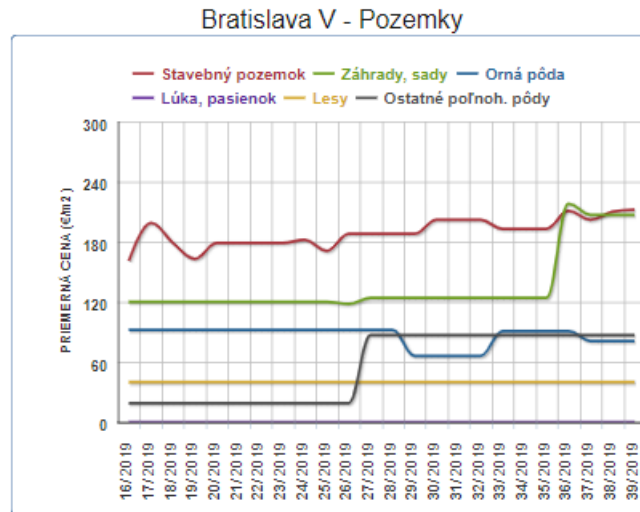
#### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 842/5	$150,00 \text{ m}^2 * 173,99 \text{ €/m}^2 * 1/1$	26 098,50
<b>Spolu</b>		<b>26 098,50</b>

Za účelom posúdenia objektívnosti stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnos bol vytvorený prehľad ponukových cien porovnateľných nehnuteľností z realitných portálov ([www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk)), ktorý tvorí prílohu tohto znaleckého posudku. Ponukové ceny plnohodnotných nezastavaných stavebných pozemkov rôzneho účelu využitia /priemyselné využitie, zástavba rodinných domov, zástavba bytových domov/ po vylúčení extrémnych cien na spodnej a hornej cenovej hranici sa v lokalite pohybujú v rozmedzí 115,- EUR/m<sup>2</sup> - 390,- EUR/m<sup>2</sup>. Reálna kúpno - predajná cena nehnuteľnosti pozemkov sa uvažuje na základe reálnych kúpno - predajných zmlúv v priemere o 5 - 20% nižšia ako sú ponukové ceny nehnuteľností.

Taktiež bol vytvorený prehľad ponukových cien na trhu nehnuteľností - pozemkov a priemernej ceny v grafe, ktorý bol prevzatý z portálu [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk), stavebné pozemky. Priemerná ponuková cena stavebných pozemkov v okrese Bratislava V (nie skutočných predajov) k termínu ohodnotenia je cca 190€/m<sup>2</sup>.

Grafické spracovanie vývoja trhu stavebných pozemkov nerozlišuje funkčné využitie pozemkov, zahŕňa celý okres Bratislava II, nevylučuje extrémny ponúk (maximá a minimá). Graf má len orientačný interpretačný charakter o pohybe ponukových cien pozemkov, ktorý je odrazom záujmu o kúpu nehnuteľnosti v danej lokalite za uplynulé obdobie.





# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti

- **Pozemok „KN C“ parc. č. 842/5, k.ú. Petržalka** zapísaný na liste vlastníctva č. 1748, k.ú. Petržalka v podiele 1/1 pre účel predaja

## 2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 26.09.2019, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže pri poctivom predaji nehnuteľnosti, kde kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Pre stanovenie všeobecnej hodnoty je použitá metóda polohovej diferenciacie, nakoľko v čase vypracovania posudku neboli k dispozícii preskúmateľné podklady od prevodov porovnateľných nehnuteľností v lokalite a nehnuteľnosť nedosahuje výnos formou prenájmu.

### a) REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

**Rekapitulácia:**

**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

26 098,50 €

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

### b) Súčet všeobecných hodnôt so zaokrúhlením

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
Pozemky - parc. č. 842/5 (150 m <sup>2</sup> )	26 098,50
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>26 098,50</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>26 100,00</b>

**Slovom: Dvadsaťšesťtisícsto Eur**

V Bratislave dňa 26.09.2019

Ing. Iveta Engelmanová  
Znalec

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1903303 SNM/19/080/SP zo dňa 11.09.2019, daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava (IČO : 00603481) doručená 13.09.2019 (1x A4)
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1748, čiastočný, k.ú. Petržalka zo dňa 26.09.2019 cez katastrálny portál (13 x A4)
3. Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 26.09.2019 vytvorená cez katastrálny portál - (1 x A4)
4. Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUIČ 42066/19-96257 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania, oddelením usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 27.03.2019 (3 x A4)
5. Prehľad aktuálnej ponuky realitných kancelárií porovnateľných nehnuteľností danej lokality (1 x A4)
6. Fotodokumentácia - (1 x A4)