



**Znalec:** Ing. Igor Jirkovský, Martinengova 1, 811 02 Bratislava,  
evidenčné číslo znalca 914472,  
oprávnený podávať znalecké posudky z odbor  
u stavebníctvo,  
odvetvia - Odhad hodnoty nehnuteľností - Odhad hodnoty stavebných prác.  
**Kontakt:** 0905 380 535; igorjirkovsky@stonline.sk



**Zadávateľ:** Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie č. 1, Bratislava  
**Číslo spisu (uznesenia, objednávky):** OTS1402344 (SNM/14/116/MN)

# 612014

## ZNALECKÝ POSUDOK

### č. 6 / 2014

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku č.p. 1964/20 v k.ú. BA - Staré Mesto pre účely odpredaja, súkromnému záujemcovi.

Počet strán znaleckého posudku: 22

Z toho príloh: 9

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

## I. ÚVODNÁ ČASŤ

### 1.1 Účel znaleckého posudku – právny úkon:

Prevod vlastníckych prác k nehnuteľnosti – predaj pozemku.

#### 1.1.1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku č.p. 1964/20 v k.ú. BA - Staré Mesto pre účely odpredaja, súkromnému záujemcovi

### 1.2 Dátum vyžiadania posudku: 26. 8. 2014 (doručenie objednávky znalcovi 28.8.2014)

### 1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 2.9.2014

### 1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: III.kv. 2014

### 1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

#### 1.5.1 Dodané objednávateľom :

- Objednávka znaleckého posudku č. OTS1402344 (SNM/14/116/MN)
- Výpis z Listu vlastníctva č. 8925 – kópia
- Kópia snímky z Katastrálnej mapy, parcela 1964/20, k.ú Staré Mesto
- Kópia výpisu z Katastra nehnuteľností SR, parcela 1964/20, k.ú Staré Mesto – kópia
- Kópia žiadosti Ing. Richarda Prócika, Révova 32, na Magistrát ohľadom odpredaja parcely č. 1964/20

#### 1.5.2 Obstarané znalcom :

- Zistenie skutkového stavu nehnuteľnosti na mieste a porovnanie s listinnými dokladmi
- Aktuálny výpis z LV č. 8925 – cez Katastrálny portál
- Kópia KM cez KP
- Cenové podklady – ponuky RK
- Fotodokumentácia

### 1.6 Použitý právny predpis:

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

### 1.7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- 1) Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- 2) 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
- 3) Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- 4) 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 znení neskorších predpisov.
- 5) Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č.128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- 6) Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- 7) Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- 8) Albert Bradáč – Teória oceňovania nehnuteľností – STU Bratislava 2002 (ISBN 80-227-1780-0)
- 9) Realitné stránky na Internete
- 10) Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, Mlpres 2012, ISBN 978-80-971021-0-4

## 1.8. Vlastnícke a evidenčné údaje

### ÚDAJE PODĽA VÝPISU Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 8925

LV vydaný: Katastrálny portál

Dňa: 30. 8. 2014; (18:55:24)

Okres: Bratislava I; Obec: BA-MČ Staré Mesto; Kat. územie: Staré Mesto

### Časť A: MAJETKOVÁ PODSTATA

#### PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu

| Parcelné číslo | Výmera v m <sup>2</sup> | Druh pozemku | Pôvodné k.ú. | Počet č. UO | Umiest pozemku |
|----------------|-------------------------|--------------|--------------|-------------|----------------|
| 1964/ 20       | 85                      | Vodné plochy |              | 0           | 1              |

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Ostatné parcely nevyžiadané

### ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, 81101 Bratislava  
1

1 / 1

## 1.9 Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Obhliadku dotknutej parcely č. 1964/20 na Révovej 32 v Bratislave vykonal znalec po telefonickej dohode s užívateľom predmetnej parcely a súčasným žiadateľom o jej odkúpenie, Ing. Richardom Prócikom s manželkou a to dňa 2.9.2014.

Účelom obhliadky bolo zistenie skutkového stavu predmetnej nehnuteľnosti a náležitostí potrebných pre vypracovanie Znaleckého posudku s úlohou znalca, stanoviť všeobecnú hodnotu daného pozemku, evidovaného na LV 8925, k.ú. Staré Mesto, okres Bratislava I, pre účely odpredaja majetku štátu v správe mesta Bratislava, súkromnej osobe, v zmysle Zákona SNR č. 138/1991 Zb. (§9a, odsek. 8, písmeno „e“).

Znalec v rámci obhliadky porovnal skutkový stav s geometrickými údajmi katastra (KM) a meraním overil skutočné rozmery, tvar a umiestnenie parcely 1964/20, voči existujúcej stavbe a existujúcemu oploteniu a vyhotovil fotodokumentáciu aktuálneho stavu daného pozemku, ktorá tvorí súčasť tohto znaleckého posudku.

## 1.10 Osobitné požiadavky objednávateľa: Neboli vznesené.

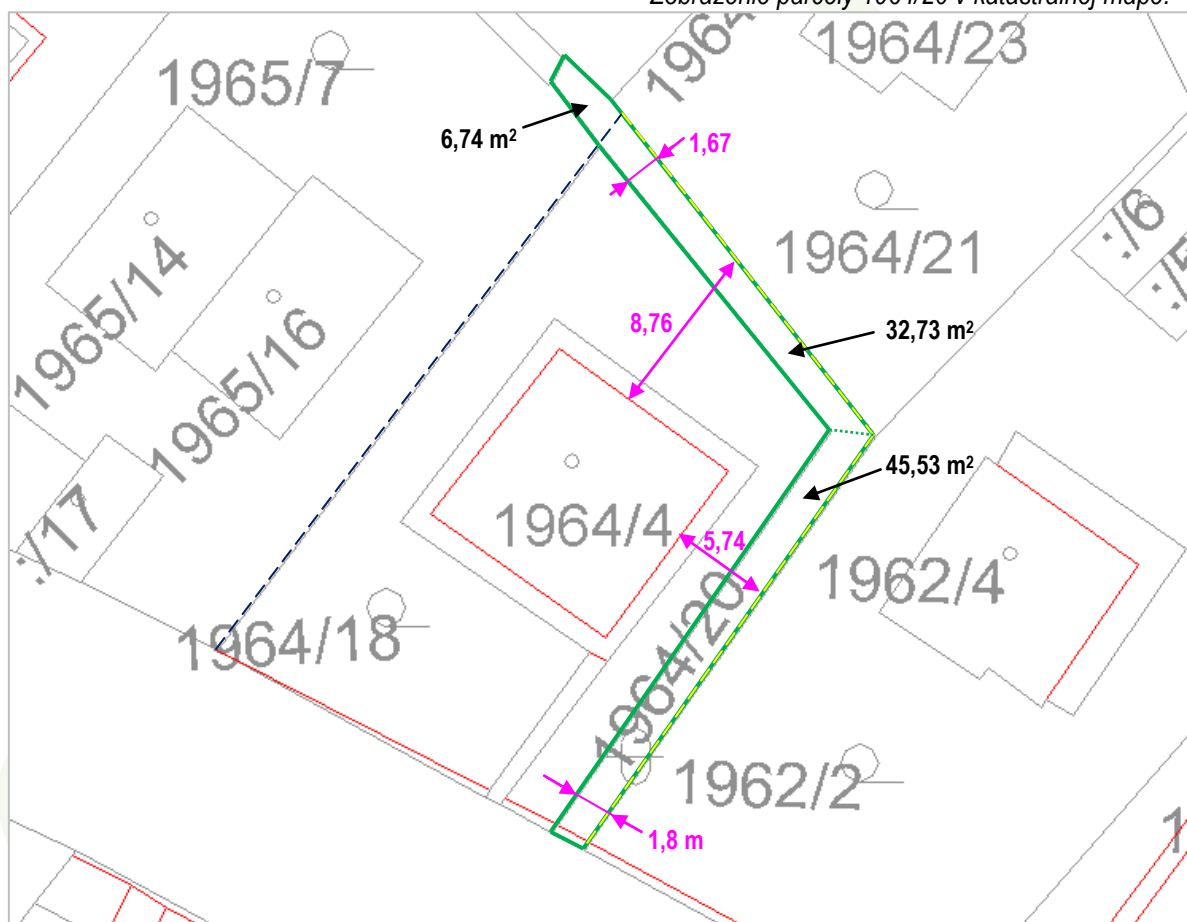
## I. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

Základnými východiskami pre vypracovanie tohto znaleckého posudku sú informácie, získané o posudzovanom predmete – t.j. pozemku č.p. 1964/20, ďalej informácie o trhu nehnuteľností – pozemkov v danej lokalite, výber vhodnej metódy posudzovania a špecifiká konkrétnej transakcie.

#### 1.1 Základné informácie o predmete posudzovania

*Zobrazenie parcely 1964/20 v katastrálnej mape.*



Vyššie uvedené zobrazenie vychádza z aktuálneho stavu katastrálnej mapy, pričom posudzovaná parcela má obrys zvýraznený zelenou čiarou a poloha stávajúceho oplotenia pozemku č.p. 1964/18 vr. parc. 1964/20, užívaného s rodinným domom, postaveným na parcele 1964/4, je vyznačená prerušovanou čiarou. Farebnými kótami sú v uvedenom zobrazení naznačené niektoré zistené miery. Celková výmera parcely (85 m<sup>2</sup>) je rozčlenená do troch plôch, z ktorých dve sa dotýkajú parcely 1964/18 a sú užívané ako záhrada pri predmetnom rodinnom dome, pričom ich plošné výmery sú vpísané do uvedeného zobrazenia a šípками je vyznačené priradenie výmer k príslušným zobrazeným plochám. Tretia plocha (6,74 m<sup>2</sup>) zasahuje do susedného pozemku a je spolu s parcelou č. 1965/7 užívaná spolu so susedným rodinným dvojdomom na parcelách 1965/14,16 (je na nej postavená drobná záhradná stavba – vid' vedľajšiu fotografiu pri zadnom oplotení parcely 1964/18 resp. 1964/20).



Pozemok má pretiahnutý nepravidelný obrys so zalomením v tvare písmena „L“ resp. „hokejky“, pričom šírka pozemku sa pohybuje zhruba v rozmedzí 1,7-1,8 m a celková dĺžka je cca 48 m. Pozemok naväzuje na parcelu č. 1965/6, s ktorou spolu tvorí pozostatok pôvodného pozemku na ktorom je uložený nefunkčný kanalizačný zberač, o ktorom znalec nemá ďalšie informácie a podrobnosti len, že sa už podľa vyjadrenia BVS, nebude v budúcnosti využívať.

Popísaný a znázornený pozemok, ktorý je predmetom posudzovania, vzhľadom na svoj tvar a rozmery, sa javí ako samostatne nevyužiteľný pozemok, čo má negatívny vplyv na jeho aktuálnu hodnotu. V súčasnosti je reálne využívaný, spolu s parcelou č. 1964/18, ako záhrada pri rodinnom dome na Révovej 32. Toto skutočne zistené využitie nesúhlasí so spôsobom využitia, zapísaným na LV č. 8925, kde je daná parcela vedená ako parcela registra „E“ s využitím ako „vodná plocha“ čo je zjavná chyba pri zápise parcely na LV (na výpise z Katastra – nie na výpise z LV ale na výpise parciel reg. „C“ – je parcela vedená ako „ostatná plocha“ a v zozname druhov využitia sa ostatné plochy nachádzajú hneď nad „vodnými plochami“, takže možno predpokladať, že došlo k „preklepu“ pri zápise parcely na LV, ako bolo už vyššie spomenuté).

Pokiaľ bude daný pozemok – parcela 1964/20, nie len reálne ale aj právne, pričlenený k pozemku náležiacemu k rodinnému domu na Révovej 32 (parc. č. 1964/4) jeho hodnota bude totožná s hodnotou celého pozemku pri uvedenom rodinnom dome, čo však nie je aktuálny stav. V súčasnosti je posudzovaná parcela č. 1964/20 samostatne nevyužiteľná (potrubie sa už uložiť nedá, lebo by viedlo od nikiaľ nikam) a z pohľadu jej súčasného vlastníka, ktorým je štát resp. mesto Bratislava, ju možno považovať za balastné vlastníctvo, z ktorého v súčasnosti neplynie vlastníkovi žiadny úžitok. Odpredaj tejto parcely vlastníkovi niektorého z príľahlých pozemkov, konkrétne aktuálnemu žiadateľovi, sa javí ako účelný a zmysluplný krok pri nakladaní s nepotrebným majetkom štátu.

## 1.2 Výber použitej metodiky

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3).

V čase vypracovania posudku neboli dostupné relevantné podklady pre stanovenie všeobecnej hodnoty metódou porovnania, t.j. údaje o minimálne troch uskutočnených a overiteľných predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase. Údaje o prenájmoch obdobných pozemkov v daných lokalitách a v danom čase nie sú znalcom známe a dostupné a preto nie je možné použiť na stanovenie VŠH výnosovú metódu. Všeobecná hodnota pozemku bola preto stanovená metódou polohovej diferenciácie.

## 1.3 Porovnanie právnej a technickej dokumentácie nehnuteľností so skutočným stavom, najmä vlastníckych vzťahov a dokumentácie

Skutočný stav hodnoteného pozemku č.p. 1964/20 nezodpovedá druhu pozemku, ktorý je uvedený v príslušnom Liste vlastníctva č. 8925. V uvedenom LV je daná parcela evidovaná ako „vodná plocha“, avšak vskutočnosti sa jedná o záhradu a zodpovedajúci druh pozemku by teda mal byť „záhrady“ (vo výpise parciel reg. „C“ z Katastra nehnuteľností SR je tá istá parcela evidovaná ako „ostatné plochy“ čo taktiež nezodpovedá skutkovému stavu a evidovanie pod druhom „vodná plocha“ je zjavný preklep, ku ktorému došlo pri zápise predmetnej parcely na LV). Ostatné zistené skutočnosti ohľadom uvedenej parcely vykazujú zhodu s evidovaným a zdokumentovaným stavom predmetného pozemku.

## 1.4 Vymenovanie nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve

Parcela č. 1964/20, v k.ú. BA – Staré Mesto, evidovaná v Katastri nehnuteľností SR na LV č. 8925 – vid' kópiu v prílohách tohto ZP.

## 1.5 Vymenovanie nehnuteľností ktoré nie sú v súlade s dokladmi o vlastníctve

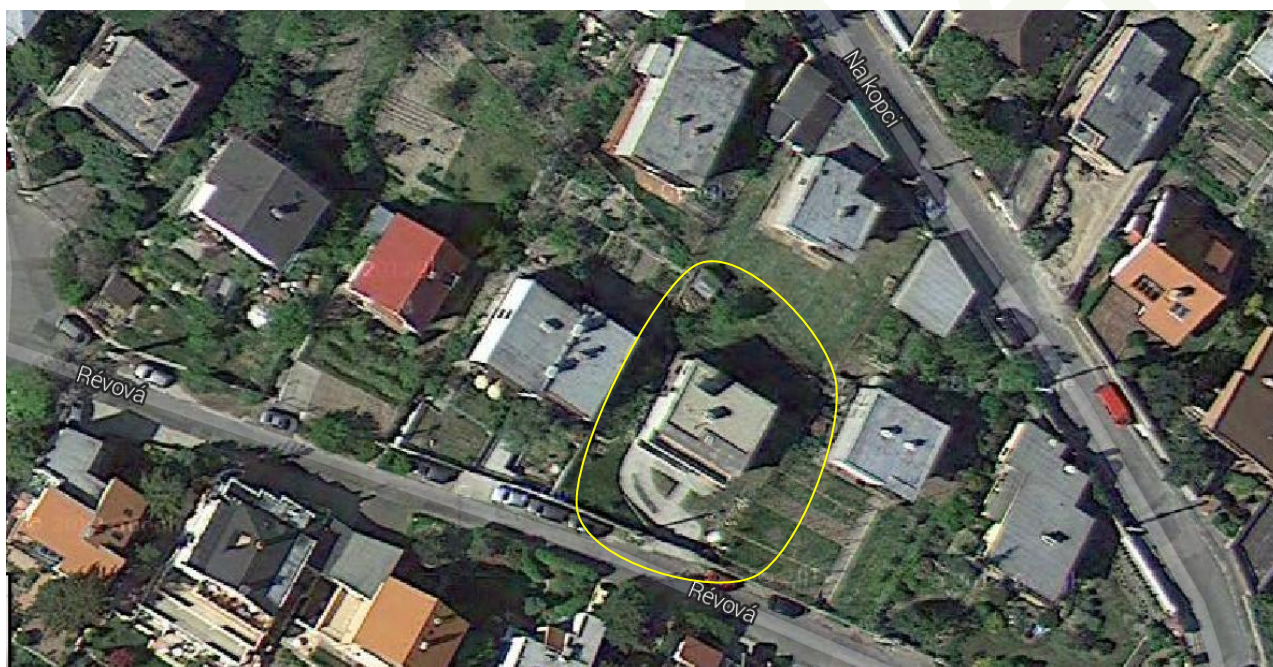
Neboli zistené.



## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Posudzovaný pozemok sa nachádza v lukratívnej vilovej štvrti, ktorá sa rozprestiera na južnom úbočí za Hradným kopcom až k mostu Lafranconi. V tejto oblasti sú postavené prevažne nadštandardné rodinné domy a vily vyššieho až luxusného charakteru. Atraktivita tejto lokality je daná samotným charakterom zástavby tohto územia kvalitnými rodinnými a bytovými domami, blízkosťou k centráм hlavného mesta a najmä Starého Mesta, vhodnou orientáciou v južnom až juhozápadnom svahu na riekou Dunaj a mimoriadnymi výhľadmi na mesto a prírodu za Dunajom, najmä z vyšších polôh celého úbočia. Práve na týchto vyššie položených miestach patria ceny pozemkov na výstavbu rodinných domov k najvyšším v Bratislave. Poloha posudzovanej parcely neposkytuje až také možnosti výhľadu, ako vyššie položené nehnuteľnosti, avšak ostatné pozitíva tejto lokality sa na ňu vzťahujú rovnako, ako na ostatné pozemky, ktoré sa tu nachádzajú. Vyššie ceny pozemkov, ktoré sa v danej lokalite pohybujú od zhruba 300 € za jeden meter štvorcový až do 1000 € aj viac, pri mimoriadne položených pozemkoch, určujú aj klientelu stavebníkov, ktorí patria prevažne k majetnejším vrstvám obyvateľov mesta. Rodinný dom na Révovej 32, ktorého majiteľ je užívateľom posudzovanej parcely, sa nachádza medzi súvislou zástavbou izolovanými rodinnými domami, s vlastnými záhradami, ako je to možné vidieť na nižšie zobrazenej satelitnej snímke (RD na Révovej 32 je zvýraznený žltým orámovaním).



Všetky pozemky, vrátane posudzovaného, v tejto oblasti sú svahovité, často až strmé a teda je potrebné riešiť na nich množstvo terénnych úprav, umožňujúcich ich účelné a praktické využívanie, pričom sa tieto úpravy často nezaobídu bez problémov, spôsobených geologickou stavbou tohto územia, kde prevažujú silno skalné horniny. To často citelne zvyšuje náklady na výstavbu rodinných domov v tejto lokalite a aj preto táto lokalita nepatrí medzi tie, o ktoré by sa uchádzali záujemcovia o lacné rodinné bývanie. Napriek tomu sa postupne zastavali, najmä v posledných rokoch, aj pozemky terénne a geologicky značne komplikované a v tejto lokalite je už len minimálne množstvo plôch, ktoré by bolo ešte možné zastavať rodinnými domami, čo má taktiež významný vplyv na ceny pozemkov v tejto lokalite. V posledných rokoch sa však pod vplyvom ekonomickej krízy, tlak na kúpu pozemkov na výstavbu rodinných domov aj v tejto lokalite znížil a realizácie predajov pozemkov na výstavbu rodinných domov sú menej časté, ako pred niekoľkými rokmi v čase stavebného boomu.

### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Vzhľadom na vyššie popísaný charakter lokality, v ktorej sa posudzovaný pozemok nachádza je využitie pozemkov obmedzené hlavne na výstavbu rodinných domov a nevyhnutnej infraštruktúry. Daný pozemok v súčasnom stave sa využíva ako súčasť záhrady pri rodinnom dome a žiadne iné zmysluplné využitie preň sa nedá predpokladať. Ako samostatný pozemok nemá táto parcela praktické využitie (vyjmúc špekulatívne účely).

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

Vzhľadom na hore popísané technické možnosti využitia daného pozemku, nemožno usudzovať na prakticky žiadne technické riziká a fyzické obmedzenia pri využívaní predmetného pozemku na také účely, na aké sa v súčasnosti využíva, t.j. ako súčasť záhrady pri rodinnom dome. Pre akékoľvek iné samostatné využitie je pozemok svojím tvarom a rozmermi nepoužiteľný.

Jedná sa o neknihovaný pozemok registra E KN, na ktorý sa priamo, explicitne nevzťahujú žiadne ťarchy, takže z právneho hľadiska sa taktiež nedali identifikovať žiadne významnejšie riziká, spojené s využívaním a nakladaním s daným pozemkom.

## **2.1 METÓDY VÝPOČTU VŠEOBECNEJ HODNOTY POZEMKOV**

Podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z., prílohy č. 3 sa pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov môžu použiť nasledujúce tri metódy výpočtu

- 1 – Porovnávací metóda
- 2 – Výnosová metóda
- 3 – Metóda polohovej diferenciácie.

Podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z., prílohy č. 3, sa pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov niektorou zvolenou metódou z vyššie uvedených možností, postupuje podľa nasledujúcich ustanovení.

V danom prípade sa znalec priklonil k použitiu Metódy polohovej diferenciácie, čo je zdôvodnené v bode 1.1.1.

### **2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

Použitie a spôsob výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciácie, je v spomínanej vyhláške č. 492/2004 Z.z. definované nasledovne:

**E.3.1 Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov** uvedených vo vyhláške Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č. 79/1996 Z.z. v prílohe č. 1, časti C, okrem pozemkov podľa oddielu 3 písm. ch) **a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaných území obcí určených na stavbu** územným plánom zóny alebo plánom sídelného útvaru, právoplatným rozhodnutím o umiestnení stavby alebo právoplatným stavebným povolením, vydaným v spojenom územnom a stavebnom konaní alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou, sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} [€],$$

kde

**M** – výmera pozemku v m<sup>2</sup>,

**VŠH<sub>MJ</sub>** – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m<sup>2</sup>.

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} \cdot k_{PD} [€/m^2],$$

kde

**VH<sub>MJ</sub>** – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa nasledujúcej tabuľky z metodiky USI:

| Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov |                                                                                                                                        | VH <sub>MJ</sub><br>eura/m <sup>2</sup> |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| a)                                                          | Bratislava                                                                                                                             | 66,39                                   |
| b)                                                          | Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica<br>a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice | 26,56                                   |
| c)                                                          | Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin                                                                                       | 16,60                                   |
| d)                                                          | Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov                                                                       | 9,96                                    |
| e)                                                          | Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov                                                                                                     | 6,64                                    |
| f)                                                          | Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov                                                                                             | 4,98                                    |
| g)                                                          | Ostatné obce do 5 000 obyvateľov                                                                                                       | 3,32                                    |

$k_{PD}$  - je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_P \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R \quad [-],$$

kde koeficienty  $k_S$ ,  $k_V$ ,  $k_D$ ,  $k_P$ ,  $k_I$ ,  $k_Z$  a  $k_R$  vyjadrujú faktory ovplyvňujúce hodnotu pozemku a sú definované vo vyhláške 492/2004 Z.z. – podrobnejší popis zvolených faktorov viď nižšie v samotnom výpočte a v komentári.

### 2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

#### 2.1.1.1.1 Pozemok Magistrátu na Révovej ulici, č.parc. 1964/20

| Parcela | Druh pozemku   | Vzorec | Spolu<br>výmera [m <sup>2</sup> ] | Podiel | Výmera [m <sup>2</sup> ] |
|---------|----------------|--------|-----------------------------------|--------|--------------------------|
| 1964/20 | ostatná plocha | 85     | 85,00                             | 1/1    | 85,00                    |

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

| Označenie a názov koeficientu                         | Hodnotenie                                                                                                                                                                                                                                                          | Hodnota koeficientu |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| $k_S$<br>koeficient všeobecnej situácie               | 6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, <b>obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti</b> s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov | 1,60                |
| $k_V$<br>koeficient intenzity využitia                | 4. <b>nadštandardné rodinné domy</b> ; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením                                                                                                                   | 1,10                |
| $k_D$<br>koeficient dopravných vzťahov                | 4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, <b>cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta</b>                                                                                                                    | 1,00                |
| $k_P$<br>koeficient obchodnej a priemyselnej polohy   | 2. obchodná poloha a <b>byty</b>                                                                                                                                                                                                                                    | 1,50                |
| $k_I$<br>koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť ( <b>väčšia</b> ako „voda, kanal + plyn + NN“)                                                                                                                                                                                            | 1,40                |
| $k_Z$<br>koeficient povyšujúcich faktorov             | 5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to <b>nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote</b>                                                                                                                                                       | 2,10                |
| $k_R$<br>koeficient redukujúcich faktorov             | 12. iné faktory (napríklad: <b>tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby</b> a pod.)                                                                                                                                                                       | 0,70                |



**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

| Názov                              | Výpočet                                                                           | Hodnota                       |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 1,60 * 1,10 * 1,00 * 1,50 * 1,40 * 2,10 * 0,70$                         | 5,4331                        |
| Jednotková hodnota pozemku         | $V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 5,4331$               | <b>360,70 €/m<sup>2</sup></b> |
| Všeobecná hodnota pozemku          | $V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 85,00 \text{ m}^2 * 360,70 \text{ €/m}^2$ | <b>30 659,50 €</b>            |

**Komentár k hodnoteniam**

Popisy v stĺpci „Hodnotenie“ majú všeobecný charakter a vzťahujú sa k pozemkom, ktoré vykazujú niektorú z uvedených vlastností alebo obdobnú vlastnosť resp. vlastnosti. Nie su teda popismi, orientovanými na konkrétny pozemok, hodnotený v tomto znaleckom posudku.

Parcela č. 1964/20 – Révová ulica

$k_S$  - koeficient všeobecnej situácie

Pre danú konkrétnu lokalitu vyhovuje popis: „obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti“. Použité bolo hodnotenie na hornej hranici zadefinovaného rozpätia. Daná lokalita patrí k najlukratívnejším oblastiam Bratislavy z hľadiska záujmu o výstavbu luxusných rodinných domov a vil. Ostatné preddefinované popisy s charakteristikami, ktoré sa uvádzajú v použitej metodike a v prílohe č. 3 k vyhláške 492/2004 Z.z. pre danú parcelu nie su vyhovujúce.

$k_V$  - koeficient intenzity využitia

Pre danú konkrétnu lokalitu vyhovuje popis: „nadštandardné rodinné domy“. Použité bolo hodnotenie na hornej hranici zadefinovaného rozpätia. Ostatné preddefinované popisy s charakteristikami, ktoré sa uvádzajú v použitej metodike a v prílohe č. 3 k vyhláške 492/2004 Z.z. pre danú parcelu nie su vyhovujúce.

$k_D$  - koeficient dopravných vzťahov

Popísaná charakteristika č. 4, konkrétne „cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta“ vyhovuje pre popis daného pozemku. K tomuto koeficientu pri uvedenej charakteristike neexistuje hodnotiace rozpätie, preto je aplikovaná preddefinovaná hodnota „1“.

$k_P$  - koeficient obchodnej a priemyselnej polohy

Pre danú lokalitu vyhovuje popis: „byty“, nakoľko v blízkom okolí sa nachádzajú rodinné domy a luxusné vily a objekty určené na prenájom. Použité bolo hodnotenie na hornej hranici zadefinovaného rozpätia. Ostatné preddefinované popisy s charakteristikami, ktoré sa uvádzajú v použitej metodike a v prílohe č. 3 k vyhláške 492/2004 Z.z. pre danú parcelu nie su vyhovujúce.

$k_I$  - koeficient technickej infraštruktúry pozemku

Pre danú konkrétnu lokalitu vyhovuje popis: „veľmi dobrá vybavenosť (viac ako: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)“. Použité bolo hodnotenie v strede zadefinovaného rozpätia. Ostatné preddefinované popisy s charakteristikami, ktoré sa uvádzajú v použitej metodike a v prílohe č. 3 k vyhláške 492/2004 Z.z. pre danú parcelu nie su vyhovujúce.

$k_Z$  - koeficient zvyšujúcich faktorov

Pre danú konkrétnu lokalitu vyhovuje popis: „pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote“ čo nebolo. Použité bolo hodnotenie v hornej polovici zadefinovaného rozpätia. Ostatné preddefinované popisy s charakteristikami, ktoré sa uvádzajú v použitej metodike a v prílohe č. 3 k vyhláške 492/2004 Z.z. pre danú parcelu nie su vyhovujúce.

$k_R$  - koeficient redukujúcich faktorov

Pre daný konkrétny pozemok vyhovuje popis: „iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby,)“ nakoľko sa jedná o malú výmeru pozemku, nevhodný tvar a rozmery a možná zástavba neprichádza do úvahy. Použité hodnotenie znižuje cenu pozemku na 70 %, oproti cene bez aplikácie tejto redukcie.

**Poznámka:** Pre danú lokalitu bola znalcom preskúmaná štatisticky postačujúca vzorka štyridsiatic ponúk na predaj pozemkov, na realitných stránkach z aktuálneho obdobia. V prílohách tohto znaleckého posudku je založená tabuľka so štatistickým vyhodnotením týchto ponúk. Všetky porovnávané pozemky sa nachádzajú v Starom Meste a z nich väčšina buď priamo v danej lokalite alebo v jej blízkosti. Jedna z týchto ponúk sa dokonca týka pozemku, ktorý sa nachádza v tesnej blízkosti posudzovaného pozemku na susednej ulici Na kopci a je v tabuľke farebne odlišená – viď spomínanú prílohu. Výsledkom štatistického vyhodnotenia je stanovenie zodpovedajúcej priemernej jednotkovej ceny za ponúkané pozemky a rozptyl tejto ceny v medziach smerodajnej odchýlky. Táto priemerná jednotková cena je v danom prípade 514 €/m<sup>2</sup> a jej rozptyl v medziach smerodajnej odchýlky definuje interval vyhovujúcich cien od 355 do 672 €/m<sup>2</sup>.

Ak by nebol použitý, vyššie uvedený, koeficient redukujúcich faktorov, potom všeobecná jednotková hodnota konkrétneho daného pozemku, by bola 515,29 €/m<sup>2</sup>, čo je veľmi blízka hodnota k vyššie spomínanej priemernej cene pozemkov v danej lokalite. Príslušný tabuľkový výpočet uvedenej všeobecnej hodnoty, v zmysle použitej metodiky, je pre informáciu taktiež priložený v prílohovej časti tohto znaleckého posudku. Pre ilustráciu vplyvu koeficientu redukujúcich faktorov v danom konkrétnom prípade je v prílohách založený aj tabuľkový výpočet všeobecnej hodnoty za situácie, keď je aplikovaná maximálna, metodicky povolená redukcia všeobecnej hodnoty na 20 % (*ak by napr. bol daný pozemok nepredajný, kvôli nevyhovujúcim úžitkovým parametrom*). V tomto prípade by bola všeobecná jednotková hodnota daného pozemku iba 103,06 €/m<sup>2</sup>. Uvedené výpočty sú v prílohách k znaleckému posudku doložené kvôli tomu, aby si bolo možné, pri aplikácii výsledkov tohto znaleckého posudku, vytvoriť predstavu o aktuálnom stave na trhu nehnuteľností v danom období, v danej lokalite a o relácii výslednej všeobecnej hodnoty daného pozemku, stanovenej týmto znaleckým posudkom, k reálnym trhovým cenám.

### III. ZÁVER

#### 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

**Rekapitulácia :**

**Stavby:**

**Pozemky:**

*Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:*

30 659,50 €

*Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie*

#### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov                                                                       | Všeobecná hodnota [€] |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Stavby</b>                                                               |                       |
| <b>Pozemky</b>                                                              |                       |
| Pozemok Magistrátu na Révovej ulici - parc. č. 1964/20 (85 m <sup>2</sup> ) | 30 659,50             |
| <b>Spolu VŠH</b>                                                            | <b>30 659,50</b>      |
| <b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>                                                | <b>30 700,00</b>      |

*Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu:* **30 700,00 €**

*Slovom:* **Tridsaťtisíc sedemsto Eur**

V Bratislave, 4.9.2014

Ing. Igor Jirkovský

znalec z odboru stavebníctva,  
odvetvie „Odhad hodnoty nehnuteľností“  
a „Odhad hodnoty stavebných prác“

## IV. PRÍLOHY

### **Zoznam príloh:**

- 1 - Objednávka (1 strana A4)
- 2 - Čiastkový výpis z Listu vlastn. č. 8925 na parcelu č. 1964/20, k.ú. BA-Staré Mesto (1 strana A4)
- 3 - Kópia z Katastrálnej mapy – na p.č. 1964/20 (1 strana A4)
- 4 - Kópia výpisu z Katastra nehnuteľností SR – výpis parciel registra „C“ (1 strana A4)
- 5 - Žiadosť o odpredaj parcely č. 1964/20 (1 strana A4)
- 6 - Informatívny výpočet všeobecnej hodnoty bez uplatnenia redukujúcich faktorov ceny (1 strana A4)
- 7 - Informatívny výpočet všeobecnej hodnoty s uplatnením max. redukčného koeficientu (1 strana A4)
- 8 - Štatistické vyhodnotenie ponúk RK, BA – Staré Mesto, pozemky v daných lokalitách (1 strana A4)
- 9 – Fotodokumentácia (1 strana A4)

Spolu prílohy: **9 strán A4**



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky  
**VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ**

Okres: Bratislava I

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BA-m.č. STARÉ MESTO

Dátum vyhotovenia 30.08.2014

Katastrálne územie: Staré Mesto

Čas vyhotovenia: 18:55:24

**ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 8925**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

**PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu**

| Parcelné číslo | Výmera v m <sup>2</sup> | Druh pozemku | Pôvodné k.ú. | Počet č. UO | Umiest pozemku |
|----------------|-------------------------|--------------|--------------|-------------|----------------|
| 1964/ 20       | 85                      | Vodné plochy |              | 0           | 1              |

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Ostatné parcely nevyžiadané

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

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, 81101 Bratislava

1 / 1

IČO :

Poznámka

Poznamenáva sa podanie žaloby o určenie vlastníctva k nehnuteľnostiam parc.č.10375/1, 10375/2, 10375/3 a návrh na vydanie predbežného opatrenia na Okresnom súde Bratislava I dňa 7.5.2014 pod č.25C/85/2014, P-1652/14

Titul nadobudnutia

Zák.180/95

Titul nadobudnutia

ROEP-Rozhodnutie Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu č. 3/2010/ROEP Staré Mesto zo dňa 15.10.2010

Titul nadobudnutia

Zák.138/91

Titul nadobudnutia

B20, čd.727/61, Zák.138/91

Titul nadobudnutia

B16, čd.1713/63, Zák.138/91

Titul nadobudnutia

B30, čd.1718/63, Zák.138/91

Titul nadobudnutia

B10, čd.1717/63, Zák.138/91

Titul nadobudnutia

B18, čd.578/61, Zák.138/91

Titul nadobudnutia

B3, čd.988/63, Zák.138/91

Titul nadobudnutia

B10, čd.586/61, Zák.138/91

Titul nadobudnutia

B1, čd.146/43, Zák.138/91

Titul nadobudnutia

PVZ 41/67, 473/92. Zák.138/91

Titul nadobudnutia

B12, čd.570/61, Zák.138/91

Titul nadobudnutia

KZ 5644/419-M/1970, Zák.138/91

Titul nadobudnutia

HZ č.3662/862/M, PVZ 19/68. Zák.138/91

Titul nadobudnutia

HZ č.2942/742-M/Mi/L/67, PVZ 166/67. §2 zákona č.138/91 Zb, Rozhodnutie č. O-8/2009/ROEP/SM-92

Titul nadobudnutia

§2 ods.2 zákona č.138/91 Zb, Rozhodnutie č. O-8/2009/ROEP/SM-129

Titul nadobudnutia

HZ č.4510/662-M/1969, PVZ 139/69. §2 zákona č.138/91 Zb, Rozhodnutie č. O-8/2009/ROEP/SM-66

Titul nadobudnutia

PVZ 41/67, 473/92. §2 ods.2 zákona č.138/91 Zb, §Rozhodnutie č. O-8/2009/ROEP/SM-131

Titul nadobudnutia

Delimitačný protokol zo dňa 31.5.1994, PVZ 994/94

Titul nadobudnutia

§2 ods.2 zákona č.138/91 Zb, Rozhodnutie č. O-8/2009/ROEP/SM-127

Titul nadobudnutia

HZ č.5607/1276-M/1967, PVZ 7/68. Zák.138/91

Titul nadobudnutia

HZ č.4494-1024-M/Mi/67, PVZ 8/68. §2 zákona č.138/91 Zb, Rozhodnutie č. O-8/2009/ROEP/SM-76

Titul nadobudnutia

Vyhl.č.144/1959, PVZ 95/68. Zák.138/91

Titul nadobudnutia

HZ 6157/1357-M/1968, §2 ods.2 zákona č.138/91 Zb, Rozhodnutie č. O-8/2009/ROEP/SM-126

Titul nadobudnutia

HZ č.472/119, PVZ 69/68. §2 ods.2 zákona č.138/91 Zb, Rozhodnutie č. O-8/2009/ROEP/SM-126

Informatívny výpis

1/12

Aktualizácia katastrálneho portálu: 28.08.2014

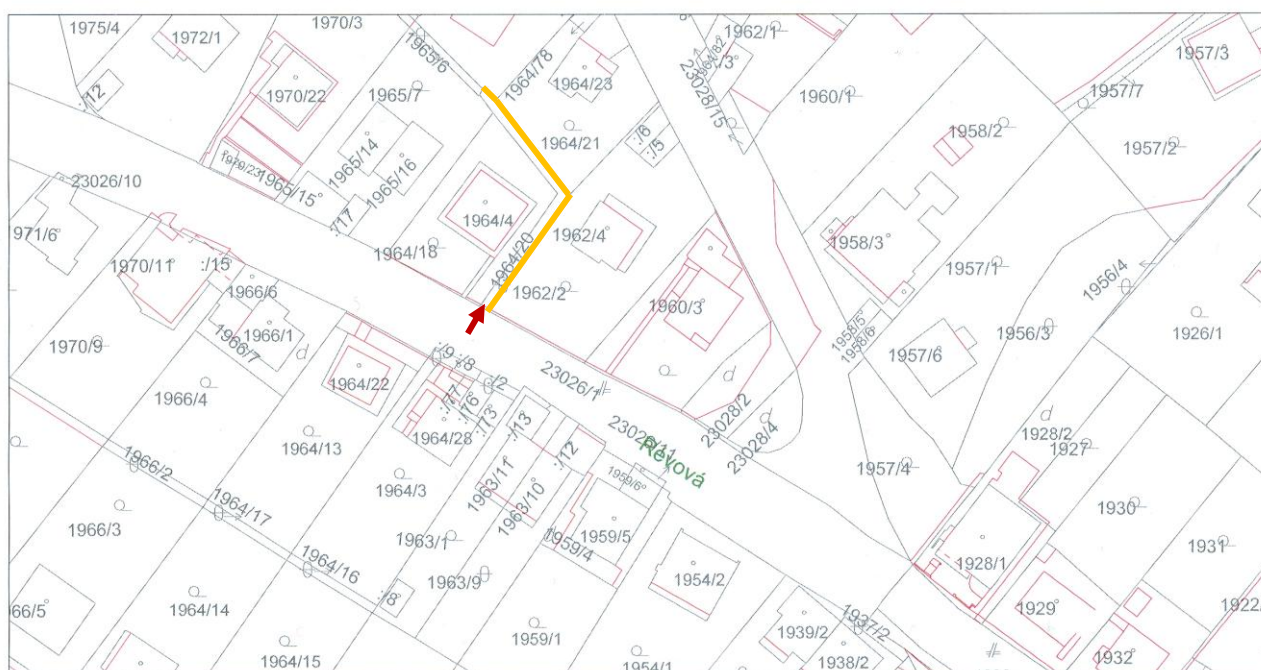
**Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky**

### **Informatívna kópia z mapy**

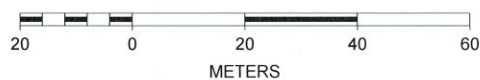
**Vytvorené cez katastrálny portál**

Okres: Bratislava I  
Obec: BA-m.č. STARÉ MESTO  
Katastrálne územie: Staré Mesto

30. augusta 2014 19:44



SCALE 1 : 1 115



**TÁTO LISTINA JE NEVEREJNOU LISTINOU A JE NEPOUŽITEĽNÁ NA PRÁVNE ÚKONY !**

### VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 101 Bratislava I Údaje aktuálne k : 30.04.2014  
 Obec : 528 595 BA-m.č. STARÉ MESTO Dátum vyhotovenia: 18.07.2014  
 Katastrálne územie: 804 096 Staré Mesto Čas vyhotovenia : 10:58:08

### VÝPIS PARCEL REGISTRA "C"

**PARCELA registra "C" evidovaná na katastrálnej mape**

| Parcelné číslo | Výmera v m2 | Druh pozemku          | Spôsob využ.p. | Druh chr.n | Umiest. pozemku | Právny vzťah | Č. listu mapy |
|----------------|-------------|-----------------------|----------------|------------|-----------------|--------------|---------------|
| <u>1964/20</u> | 85          | <u>Ostatné plochy</u> | 37             |            | 1               |              | 30021         |

Iné údaje:

Právny vzťah k pozemku nie je evidovaný na liste vlastníctva.

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Kód umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

## Pozemok Magistrátu na Révovej ulici (bez uplatnenia redukčného koeficientu)

| Parcela | Druh pozemku   | Vzorec | Spolu<br>výmera [m <sup>2</sup> ] | Podiel | Výmera [m <sup>2</sup> ] |
|---------|----------------|--------|-----------------------------------|--------|--------------------------|
| 1964/20 | ostatná plocha | 85     | 85,00                             | 1/1    | 85,00                    |

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$ 

| Označenie a názov koeficientu                         | Hodnotenie                                                                                                                                                                                                                                                   | Hodnota koeficientu |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| $k_S$<br>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 | 1,60                |
| $k_V$<br>koeficient intenzity využitia                | 4. nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením                                                                                                                    | 1,10                |
| $k_D$<br>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                |
| $k_P$<br>koeficient obchodnej a priemyselnej polohy   | 2. obchodná poloha a byty                                                                                                                                                                                                                                    | 1,50                |
| $k_I$<br>koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)                                                                                                                                                                                                              | 1,40                |
| $k_Z$<br>koeficient zvyšujúcich faktorov              | 5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote                                                                                                                                                       | 2,10                |
| $k_R$<br>koeficient redukujúcich faktorov             | 12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)                                                                                                                                                                       | 1,00                |

## VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov                              | Výpočet                                                               | Hodnota                 |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 1,60 * 1,10 * 1,00 * 1,50 * 1,40 * 2,10 * 1,00$             | 7,7616                  |
| Jednotková hodnota pozemku         | $VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 7,7616$          | 515,29 €/m <sup>2</sup> |
| Všeobecná hodnota pozemku          | $VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 85,00 \text{ m}^2 * 515,29 \text{ €/m}^2$ | 43 799,65 €             |

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov                                                                       | Všeobecná hodnota [€] |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Stavby</b>                                                               |                       |
| <b>Pozemky</b>                                                              |                       |
| Pozemok Magistrátu na Révovej ulici - parc. č. 1964/20 (85 m <sup>2</sup> ) | 43 799,65             |
| <b>Spolu VŠH</b>                                                            | <b>43 799,65</b>      |
| <b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>                                                | <b>43 800,00</b>      |

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **43 800,00 €**

Slovom: Štyridsaťtritisícosemsto Eur

**Pozemok Magistrátu na Révovej ulici (s uplatnením maximálnej hodnoty redukčného koeficientu)**

| Parcela | Druh pozemku   | Vzorec | Spolu výmera [m <sup>2</sup> ] | Podiel | Výmera [m <sup>2</sup> ] |
|---------|----------------|--------|--------------------------------|--------|--------------------------|
| 1964/20 | ostatná plocha | 85     | 85,00                          | 1/1    | 85,00                    |

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$ 

| Označenie a názov koeficientu                         | Hodnotenie                                                                                                                                                                                                                                                           | Hodnota koeficientu |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| $k_s$<br>koeficient všeobecnej situácie               | 6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, <b>obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov</b> , luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov | 1,60                |
| $k_v$<br>koeficient intenzity využitia                | 4. <b>nadštandardné rodinné domy</b> ; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením                                                                                                                    | 1,10                |
| $k_D$<br>koeficient dopravných vzťahov                | 4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, <b>cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta</b>                                                                                                                     | 1,00                |
| $k_P$<br>koeficient obchodnej a priemyselnej polohy   | 2. obchodná poloha a <b>byty</b>                                                                                                                                                                                                                                     | 1,50                |
| $k_I$<br>koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť ( <b>viac ako voda, plyn, elektro</b> )                                                                                                                                                                                                    | 1,40                |
| $k_Z$<br>koeficient zvyšujúcich faktorov              | 5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to <b>nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote</b>                                                                                                                                                        | 2,10                |
| $k_R$<br>koeficient redukujúcich faktorov             | 12. iné faktory (napríklad: <b>tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby</b> a pod.)                                                                                                                                                                        | 0,20                |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

| Názov                              | Výpočet                                                                           | Hodnota                 |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 1,60 * 1,10 * 1,00 * 1,50 * 1,40 * 2,10 * 0,20$                         | 1,5523                  |
| Jednotková hodnota pozemku         | $V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,5523$                | 103,06 €/m <sup>2</sup> |
| Všeobecná hodnota pozemku          | $V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 85,00 \text{ m}^2 * 103,06 \text{ €/m}^2$ | 8 760,10 €              |

**REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY**

| Názov                                                                       | Všeobecná hodnota [€] |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Stavby</b>                                                               |                       |
| <b>Pozemky</b>                                                              |                       |
| Pozemok Magistrátu na Révovej ulici - parc. č. 1964/20 (85 m <sup>2</sup> ) | 8 760,10              |
| <b>Spolu VŠH</b>                                                            | <b>8 760,10</b>       |
| <b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>                                                | <b>8 800,00</b>       |

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **8 800,00 €**Slovom: **Osemtisícosemsto Eur**



| Vyhodnotenie ponúk RK na pozemky v Starom Meste - VÍLOVÉ ŠTVRTE (zástavba prevažne RD)                                               |          |                       |                       |           |           |         |                                                |                |    | Priemerná cena za 1m <sup>2</sup> PP v Euro zo zákl. súboru: |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------------|-----------------------|-----------|-----------|---------|------------------------------------------------|----------------|----|--------------------------------------------------------------|-----|
| Pol.                                                                                                                                 | Cena €   | Plocha m <sup>2</sup> | JC(€/m <sup>2</sup> ) | Test hor. | Test dol. | Výber C | (M <sub>p</sub> -M <sub>i</sub> ) <sup>2</sup> | N <sub>v</sub> |    | Hodnota redukcie ponúk. ceny na realizačnú (-%):             | 655 |
| 1                                                                                                                                    | 554050   | 1583.00               | 350.0                 | 350.0     | FALSE     | FALSE   | FALSE                                          | 0              |    |                                                              | 15  |
| 2                                                                                                                                    | 410400   | 684.00                | 600.0                 | 600.0     | 600.0     | 600     | 7412                                           | 1              |    |                                                              | 514 |
| 3                                                                                                                                    | 347600   | 790.00                | 440.0                 | 440.0     | FALSE     | FALSE   | FALSE                                          | 0              |    |                                                              |     |
| 4                                                                                                                                    | 443000   | 800.00                | 553.8                 | 553.8     | 553.8     | 553.75  | 1588                                           | 1              |    |                                                              |     |
| 5                                                                                                                                    | 716800   | 735.00                | 975.2                 | FALSE     | 975.2     | FALSE   | FALSE                                          | 0              |    |                                                              |     |
| 6                                                                                                                                    | 554950   | 1009.00               | 550.0                 | 550.0     | 550.0     | 550     | 1303                                           | 1              |    |                                                              |     |
| 7                                                                                                                                    | 730000   | 792.00                | 921.7                 | FALSE     | 921.7     | FALSE   | FALSE                                          | 0              |    |                                                              |     |
| 8                                                                                                                                    | 750000   | 1384.00               | 541.9                 | 541.9     | 541.9     | 541.908 | 784                                            | 1              |    |                                                              |     |
| 9                                                                                                                                    | 1352190  | 2877.00               | 470.0                 | 470.0     | 470.0     | 470     | 1928                                           | 1              |    |                                                              |     |
| 10                                                                                                                                   | 1100000  | 1100.00               | 1000.0                | FALSE     | 1000.0    | FALSE   | FALSE                                          | 0              |    |                                                              |     |
| 11                                                                                                                                   | 1911000  | 2548.00               | 750.0                 | 750.0     | 750.0     | 750     | 55741                                          | 1              |    |                                                              |     |
| 12                                                                                                                                   | 630000   | 735.00                | 857.1                 | FALSE     | 857.1     | FALSE   | FALSE                                          | 0              |    |                                                              |     |
| 13                                                                                                                                   | 1100000  | 1002.00               | 1097.8                | FALSE     | 1097.8    | FALSE   | FALSE                                          | 0              |    |                                                              |     |
| 14                                                                                                                                   | 759000   | 1380.00               | 550.0                 | 550.0     | 550.0     | 550     | 1303                                           | 1              |    |                                                              |     |
| 15                                                                                                                                   | 716250   | 955.00                | 750.0                 | 750.0     | 750.0     | 750     | 55741                                          | 1              |    |                                                              |     |
| 16                                                                                                                                   | 750000   | 998.00                | 751.5                 | 751.5     | 751.5     | 751.503 | 56453                                          | 1              |    |                                                              |     |
| 17                                                                                                                                   | 2715000  | 2715.00               | 1000.0                | FALSE     | 1000.0    | FALSE   | FALSE                                          | 0              |    |                                                              |     |
| 18                                                                                                                                   | 500000   | 760.00                | 657.9                 | 657.9     | 657.9     | 658     | 20733                                          | 1              |    |                                                              |     |
| 19                                                                                                                                   | 967500   | 1075.00               | 900.0                 | FALSE     | 900.0     | FALSE   | FALSE                                          | 0              |    |                                                              |     |
| 20                                                                                                                                   | 680000   | 912.00                | 745.6                 | 745.6     | 745.6     | 745.614 | 53689                                          | 1              |    |                                                              |     |
| 21                                                                                                                                   | 399000   | 400.00                | 997.5                 | FALSE     | 997.5     | FALSE   | FALSE                                          | 0              |    |                                                              |     |
| 22                                                                                                                                   | 569880   | 1583.00               | 360.0                 | 360.0     | FALSE     | FALSE   | FALSE                                          | 0              |    |                                                              |     |
| 23                                                                                                                                   | 554050   | 1580.00               | 350.7                 | 350.7     | FALSE     | FALSE   | FALSE                                          | 0              |    |                                                              |     |
| 24                                                                                                                                   | 270000   | 1101.00               | 245.2                 | 245.2     | 245.2     | 245.232 | 72185                                          | 1              |    |                                                              |     |
| 25                                                                                                                                   | 716250   | 955.00                | 750.0                 | 750.0     | 750.0     | 750     | 55741                                          | 1              |    |                                                              |     |
| 26                                                                                                                                   | 1605240  | 2548.00               | 630.0                 | 630.0     | 630.0     | 630     | 13478                                          | 1              |    |                                                              |     |
| 27                                                                                                                                   | 680000   | 916.00                | 742.4                 | 742.4     | 742.4     | 742.358 | 52191                                          | 1              |    |                                                              |     |
| 28                                                                                                                                   | 390000   | 608.00                | 641.4                 | 641.4     | 641.4     | 641     | 16267                                          | 1              |    |                                                              |     |
| 29                                                                                                                                   | 690000   | 1090.00               | 633.0                 | 633.0     | 633.0     | 633.028 | 14190                                          | 1              |    |                                                              |     |
| 30                                                                                                                                   | 430000   | 1300.00               | 330.8                 | 330.8     | FALSE     | FALSE   | FALSE                                          | 0              |    |                                                              |     |
| 31                                                                                                                                   | 759000   | 1380.00               | 550.0                 | 550.0     | 550.0     | 550     | 1303                                           | 1              |    |                                                              |     |
| 32                                                                                                                                   | 730000   | 735.00                | 993.2                 | FALSE     | 993.2     | FALSE   | FALSE                                          | 0              |    |                                                              |     |
| 33                                                                                                                                   | 1100000  | 1000.00               | 1100.0                | FALSE     | 1100.0    | FALSE   | FALSE                                          | 0              |    |                                                              |     |
| 34                                                                                                                                   | 348000   | 800.00                | 435.0                 | 435.0     | FALSE     | FALSE   | FALSE                                          | 0              |    |                                                              |     |
| 35                                                                                                                                   | 949800   | 1583.00               | 600.0                 | 600.0     | 600.0     | 600     | 7412                                           | 1              |    |                                                              |     |
| 36                                                                                                                                   | 185000   | 519.00                | 356.5                 | 356.5     | 356.5     | 356.455 | 24790                                          | 1              |    |                                                              |     |
| 37                                                                                                                                   | 690000   | 1100.00               | 627.3                 | 627.3     | 627.3     | 627.273 | 12852                                          | 1              |    |                                                              |     |
| 38                                                                                                                                   | 1200000  | 1200.00               | 1000.0                | FALSE     | 1000.0    | FALSE   | FALSE                                          | 0              |    |                                                              |     |
| 39                                                                                                                                   | 661340   | 1538.00               | 430.0                 | 430.0     | FALSE     | FALSE   | FALSE                                          | 0              |    |                                                              |     |
| SUM                                                                                                                                  | 30615300 | 46770.00              |                       |           |           | 12696.5 |                                                | 527087         | 21 |                                                              |     |
| Testovacie kritérium pre zaradenie do výberu je percentuálna odchýlka od priemernej jednotkovej ceny zo základného súboru, vo výške: |          |                       |                       |           |           |         |                                                |                |    | 30                                                           | %   |

$$\sigma = \sqrt{\sigma^2} = \sqrt{\frac{1}{N} \sum_{i=1}^N (\mu_i - \mu)^2}$$

$\sigma = 158.4$   
Interval cien vymedzený smerodajnou odchýlkou:  
Min. 355 Max. 672

Smerodajná odchýlka (výberového súboru)

## FOTODOKUMENTÁCIA



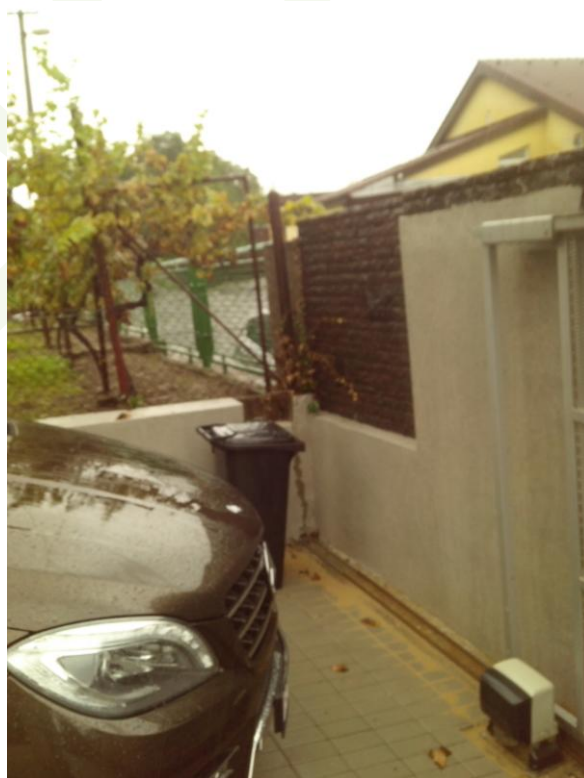
Zadná časť záhrady – parcela 1964/20 je pozdĺž oplotenia



Bočná (východná) časť záhrady – parcela 1964/20 leží pri bočnom plote



Bočné (východné) oplotenie pozemku pri RD na Révovej 32



Začiatok parcely 1964/20 pri ulici

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 1554/05-51 zo dňa 19.4.2007 pre odbor Stavebníctvo a odvetvia Odhad hodnoty stavebných prác, Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 914472.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom **6 / 2014** znaleckého denníka č.2.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu číslo **7 / 2014**.

Ing. Igor Jirkovský