



**CENEKON** spol. s r.o.

**Znalecká organizácia :** **CENEKON spol. s r.o.**  
Martinengova 3, 811 04 Bratislava  
tel. 02/ 62801092 , [cenekon@cenekon.sk](mailto:cenekon@cenekon.sk)  
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava Iv oddieli  
Sro, vo vložke č.153/B, IČO: 00 684 759

Zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky :

Oddiel: znalci

Časť: znalecké organizácie

Odbor: 370000 Stavebníctvo

Odvetvie: 370901 Odhad hodnoty nehnuteľnosti

371002 Odhad hodnoty stavebných prác

**Zadávatel':**

Magistrát hlavného mesta SR  
Primaciálne námestie 1  
Bratislava 814 99

**Číslo spisu (objednávky):** OTS1502154

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

## **14/2015**

---

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku 5875/8, 5880/2, 5883/5, 5884/5,17 zapísaných na LV 2642

Počet strán (z toho príloh): 20(10)  
Počet odovzdaných vyhotovení: 3  
Dátum vyhotovenia: 08.10.2015

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha znalca:** Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku 5875/8, 5880/2, 5883/5, 5884/5,17 zapísaných na LV 2642

**2. Dátum vyžiadania posudku:** 05.10.2015

**3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):**  
08.10.2015

**4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok:** 08.10.2015

**5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :**

**5.1 Dodané objednávateľom :**

- Objednávka
- Územnoplánovacia informácia

**5.2 Obstarané znalcom :**

- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č.2642,
- Kópia katastrálnej mapy,
- Obhliadka skutkového stavu
- Fotodokumentácia

**6. Použitý právny predpis:**

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492 z 23. augusta 2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v zmysle prílohy č.3 k vyhláške č. 492/2004 a vyhlášky č. 254 z 18.mája 2010, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku .

**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
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.500/2005 Z.z ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR 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
- Vyhláška MSSR č. 534/2008 Z.z., ktorou sa mení 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 znení vyhlášky č. 500/2005 Z. z. a vyhlášky č. 33/2009Z. z.
- Vyhláška MSSR č. 626/2007 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- Vyhláška MSSR č. č. 605/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z. z. 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.
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Indexy cien stavebných prác ŠÚSR

**8. Osobitné požiadavky objednávateľa:** Nie sú.

**9. Účel znaleckého posudku:** Podklad pre stanovenie výšky trhovej hodnoty dotknutého pozemku za účelom predaja

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

**a) Výber použitej metodiky:**

**Podľa vyhl. MS č. 492 z 23.augusta 2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v zmysle prílohy č.3 k vyhláške č. 492/2004 Z.z. je možné stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb stanoviť týmito metódami:**

- porovnaním
- kombinovanou metódou (použije sa iba vtedy, ako je predmet ohodnotenia schopný dosahovať výnos formou prenájmu )
- výnosovou metódou (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- metódou polohovej diferenciácie

Základné pojmy a definície podľa vyhlášky 492/2004 Z.z.

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 dosiahnu na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnú formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Stavby

Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Stavby sa podľa stavebno-technického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

Ohodnotenie je vykonané v súlade s Vyhláškou MSSR č.605/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č.626/2007 Z.z.

Pre výpočet všeobecnej hodnoty boli použité ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vypracovanej Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity. Výpočet bol spracovaný programom HYPO 13.01.

**b) Porovnanie dokumentácie so skutkovým stavom :**

Porovnaním právnej dokumentácie a skutočnosti je možné konštatovať: že pozemok s p.č. 5875/8, 5880/2, 5883/5, 5884/5,17, je zapísaný na LV č. 2642 a zakreslený v katastrálnej mape.

**c) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

**A. Majetková podstata:**

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	výmera v m2	druh pozemku	Spôsob využít	Druh p. chr.neh.	umiestn. pozemku
5875/8	8611	Orná pôda	1		2
5880/2	692	Zastavané plochy a nádvoría	22		2
5883/5	7260	Ostatné plochy	37		2
5884/5	6	Ostatné plochy	37		2
5875/8	190	Ostatné plochy	37		2

**Spôsob využívania pozemku :**

22 - Pozemok na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná

cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčastí

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

neposkytujú trvalý úžitok

1 - Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny,

zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu

**Umiestnenie na pozemku :**

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

**Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby**

Por. Priezvisko, meno, rodné priezvisko, dátum narodenia

č. a miesto trvalého pobytu ( sídlo ) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

**Účastník právneho vzťahu: Vlastník**

1 Halbart Slovakia a.s., Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99  
SR

**Titul nadobudnutia:**

Vklad do akciovej spol. podľa V - 229/97 z 19.2.1997 - Vz 308/97

**Poznámka**

Rozhodnutie o zabezpečení daňového nedoplatku zriadením záložného práva na pozemky reg. CKN par.č.: 5875/8, 5880/2, 5883/5, 5884/5, 5884/17  
v prospech Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava č. konania 1/15/217335-22/57/667754, zo dňa 15.07.2015, vykonateľné dňa 15.07.2015  
P - 1856/15

### Spoluvlastnícky podiel : 1/1

\*\*\* Ostatné priestory nevyžiadané \*\*\*

#### C. Ďarchy:

Por.č.:

1 Rozhodnutie o zabezpečení daňového nedoplatku zriadením záložného práva na pozemky reg. CKN par.č.: 5875/8, 5880/2, 5883/5, 5884/5, 5884/17  
v prospech Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava č. konania 1/15/217335-22/57/667754, zo dňa 15.07.2015, vykonateľné dňa 15.07.2015  
Z - 14473/15

#### Iné údaje:

Bez zápisu

#### d) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

ohodnocovaný posudok sme osobne prezreli dňa 08.10.2015 a súčasne bola vyhotovená fotodokumentácia.

#### e) Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom:

Objednávateľ znaleckého posudku mi poskytol podklady uvedené v časti 5.1 znaleckého posudku

#### f) Vymenovanie jednotlivých ohodnocovaných stavieb a nehnuteľností:

pozemok na parc.č.: 5875/8, 5880/2, 5883/5, 5884/5,17 zapísaných na LV 2642

#### g) Jednotlivé časti nehnuteľnosti, ktoré nie sú vlastnícky usporiadané:

Také nie sú

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### 2.1 POZEMKY

#### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

###### 2.1.1.1.1 Pozemky

#### POPIS

Bratislava mestská časť Petržalka sa nachádza na pravom brehu rieky Dunaj. Predmetné pozemky sa nachádzajú na parcelách 5875/8, 5880/2, 5883/5, 5884/5,17, ktoré sú umiestnené v k.u. Petržalka oblasti Kapitúlske pole. V blízkosti pozemkov sa nachádza hraničný prechod "Berg" - Slovensko-Rakúsko. Na pozemkoch sa v súčastnosti nachádza rastlá zeleň a pestované plodiny s jednej časti je

spevnená plocha betónovými panelmi, ktorá kedysi slúžila ako odstavňá plocha. Pozemky sú rovinate s priamym prístupom z komunikácie. Na pozemkoch sa nenachádzajú žiadne ochranné pásma inžinierskych sietí. Nakoľko sa vedľa pozemku nachádzajú existujúce objekty je pravdepodobnosť napojenia pozemku na inžinierske siete - vodovod, kanalizácia a elektroinštalácia.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
5875/8	orná pôda	8611	8611,00	1/1	8611,00
5880/2	zastavané plochy a nádvoría	692	692,00	1/1	692,00
5883/5	ostatná plocha	7260	7260,00	1/1	7260,00
5884/5	ostatná plocha	6	6,00	1/1	6,00
5884/17	ostatná plocha	190	190,00	1/1	190,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>16 759,00</b>

**Obec:**

Bratislava

**Východisková hodnota:**V<sub>HM</sub> = 66,39 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00
k <sub>v</sub> koeficient intenzity využitia	4. nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením	1,05
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
k <sub>P</sub> koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	5. poľnohospodárska poloha	0,90
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k <sub>Z</sub> koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 0,90 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	1,0206
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,0206$	67,76 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 16\,759,00 \text{ m}^2 * 67,76 \text{ €/m}^2$	1 135 589,84 €

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 5875/8	583 481,36
parcela č. 5880/2	46 889,92
parcela č. 5883/5	491 937,60
parcela č. 5884/5	406,56
parcela č. 5884/17	12 874,40
<b>Spolu</b>	<b>1 135 589,84</b>

# III. ZÁVER

## 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

**Rekapitulácia:****Stavby:****Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

1 135 589,84 €

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>	
Pozemky - parc. č. 5875/8 (8 611 m <sup>2</sup> )	583 481,36
Pozemky - parc. č. 5880/2 (692 m <sup>2</sup> )	46 889,92
Pozemky - parc. č. 5883/5 (7 260 m <sup>2</sup> )	491 937,60
Pozemky - parc. č. 5884/5 (6 m <sup>2</sup> )	406,56
Pozemky - parc. č. 5884/17 (190 m <sup>2</sup> )	12 874,40
<b>Spolu VŠH</b>	<b>1 135 589,84</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>1 140 000,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **1 140 000,00 €**Slovom: **Jedenmiliónstoštyridsaťtisíc Eur**

V Bratislave dňa 8.10.2015

CENEKON spol.s r.o.



## IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku č. OTS 1502154
- Kópie z katastrálnej mapy
- Výpis z katastra nehnuteľností, z LV č.2642
- Územnoplánovacie informácia
- Fotodokumentácia

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou CENEKON spol. s r.o. Martinengova 3, 811 04 Bratislava, evidenčné číslo 900 117, zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo Spravodlivosti Slovenskej republiky pre:

**Odbor: 370000 - Stavebníctvo**

Odvetvie: 370901 - Odhad hodnoty nehnuteľností

Odvetvie: 371002 - Odhad hodnoty stavebných prác

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 14/2015 znaleckého denníka č 1. Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujeme podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č.25/2015.

**Ing. Jozef Polášek**

zodpovedný za výkon znaleckej činnosti

znalec v odbore: Stavebníctvo,

odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností  
Odhad hodnoty stavebných prác,

evidenčné číslo znalca 914073