

**Meno, adresa znalca:** STATUS Plus, s.r.o., ul. 29. augusta č. 32/B, 811 09 Bratislava, IČO: 45 549 192, zápis v OR SR oddiel: Sro, vložka č:65263/B, znalecká organizácia z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby - odhad hodnoty nehnuteľností, zapísaná v zozname znalcov Ministerstva spravodlivosti SR pod e.č. 900247  
[www.statusplus.sk](http://www.statusplus.sk)

**Vypracoval:** Ing. Igor Grebáč

**Zadávateľ:** Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie č.1, 814 99 Bratislava, IČO: 00603481, DIČ: 2020372596

**Číslo spisu (objednávky):** objednávka číslo OTS1601082 SNM/16/025/SBe

## ZNALECKÝ POSUDOK

---

číslo 54/2016

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku reg. „E“ p.č. 4749, k.ú. Petržalka, obec Bratislava mestská časť Petržalka, okres Bratislava V pre účel zamýšľaného prevodu.

**Počet listov (z toho príloh):** 16 (7)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3

V Bratislave 11.5.2016.

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku reg. „E“ p.č. 4749, k.ú. Petržalka, obec Bratislava mestská časť Petržalka, okres Bratislava V pre účel zamýšľaného prevodu.

**2. Dátum vyžiadania posudku:** 27.4.2016.

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):** 11.5.2016.

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 11.5.2016.

## 5. Podklady na vypracovanie posudku :

Objednávka číslo OTS1601082 SNM/16/025/SBe

Výpis z katastra nehnuteľností čiastočný výpis z LV č. 4858, k.ú. Petržalka, vytvorený cez katastrálny portál dňa 11.5.2016,

Kópia z katastrálnej mapy pozemku p.č. 4749, k.ú. Petržalka, vytvorená cez katastrálny portál dňa 11.5.2016,

Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, oddelením usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 10.12.2015,

## 6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z. z. z 18. mája 2010, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o VŠH majetku v znení neskorších predpisov.

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

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 605/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

## 7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška č. 107/2016 Ministerstva spravodlivosti SR, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 490/2004, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

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

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 534/2008 Z.z. ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

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 znení neskorších predpisov.

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 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

Vyhláška Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 75/2008 Z. z., ktorou sa ustanovujú pravidlá vykazovania, prepočtu a zaokrúhľovania peňažných súm v súvislosti s prechodom na euro na účely účtovníctva, daní a colné účely.

Vyhláška MSSR č.33/2009 Z.z., ktorou sa mení vyhláška č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch.

#### 8. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Žiadne.

#### 9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Zamýšľaný prevod.

## II. POSUDOK

### 2.1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. a 605/2008 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

**Okres:** Bratislava V

**Obec:** BA-m.č. Petržalka

**Katastrálne územie:** Petržalka

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č.4858

#### ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu parc.č.4749, záhrady o výmere 39 m<sup>2</sup>, 0, 1,

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

#### ČASŤ B: VLASTNÍCI

1. Bérešová Júlia r. Bartová (manžel Eduard)

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia čd 268/1951 dľa uznesenia OS v Štúrove č. D 392/5, 9 a 10 z 2.11.1950 a 30.12.1950 a kúpnej zmluvy z 27.12.1950 (PKV 2324 pod B 2)

Titul nadobudnutia Rozhodnutie Okresného úradu Bratislava, katastrálneho odboru č. 1/2015/ROEP Petržalka zo dňa 3.3.2015

2. Správca - Slovesnký pozemkový fond, Búdková cesta 36, 817 15 Bratislava 11

K vlastníkovi pod por. č. 1 je pod por. č. 2 správa na všetky parcely tohto listu vlasníctva

#### ČASŤ C: ŤARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje:

PKV 2324 pre parcely reg. E KN 4749 4750

2 K vlastníkovi por. č. 1 je pod por. č. 2 správa na všetky parcely tohto listu vlasníctva

Poznámka:

Bez zápisu.

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 27.4.2016.

**d) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so skutočným stavom:**

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom evidovanom na LV č. 4858, k.ú.: Petržalka.

**e) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:**

pozemok parc.č. 4749, k.ú. Petržalka, obec Bratislava mestská časť Petržalka, okres Bratislava V.

**f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnicky podložené:**

Neboli zistené.

## 2.2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**Analýza polohy nehnuteľností:**

Pozemok sa nachádza na Levočskej ulici v Bratislave v mestskej časti Petržalka, v blízkosti Rusovskej cesty.

Ide o širšie centrum mesta na Petržalskej strane Dunaja s výstavbou rodinných domov a záhrad.

Dopravnú dostupnosť do ostatných častí Bratislavy zabezpečujú linky MHD - autobusy, ktorých zastávky sa nachádzajú v pešej vzdialenosti.

Pracovné príležitosti obyvateľov Bratislavy sú podľa štatistických údajov najlepšie z celého územia SR. V Bratislave sídlia orgány a inštitúcie hl. mesta, kultúra, školstvo a zdravotníctvo nad úrovňou ostatných krajov.

**Analýza využitia nehnuteľnosti:**

Pozemok sa nachádza pod existujúcim chodníkom a cestou komunikáciou. Podľa

územnoplánovacej informácie je funkčné využitie pozemku pre malopodlažnú zástavbu obytného územia v stabilizovanom území. Prevládajúce funkčné plochy: rôzne formy zástavby rodinných domov.  
Vzhľadom na tvar a veľkosť pozemku som použil koeficient redukujúcich faktorov 0,65.



**Analýza rizík:**

Pozemok sa nachádza pod existujúcim chodníkom a cestnou komunikáciou.



## 2.3. METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

### POZEMKY

#### POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
4749	záhrada	39	39,00	1/1	39,00

Obec:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	7. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,65
$k_V$ koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
$k_D$ 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
$k_P$ koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,20
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujujúcich faktorov	12. iné – zvar pozemku, pozemok pod verejnou komunikáciou	0,65

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,65 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 0,65$	1,9305
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,9305$	128,17 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 39,00 \text{ m}^2 * 128,17 \text{ €/m}^2$	4 998,63 €

### III. ZÁVER

#### VŠEOBECNÁ HODNOTA

**Rekapitulácia :**

**Pozemky :**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 4 998,63 €

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

#### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
<b>Pozemky</b>	
pozemok - parc. č. 4749 (39 m <sup>2</sup> )	4 998,63
<b>Spolu VŠH</b>	<b>4 998,63</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>5 000,00</b>

**Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 5 000,00 €**

**Slovom: Päťtisíc Eur**

V Bratislave 11.5.2016.

Vypracoval:

STATUS Plus, s.r.o.

Ing. Igor Grebáč, konateľ spoločnosti

STATUS Plus, s.r.o.

Ing. Iveta Grebáčová, osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti

## IV. PRÍLOHY

Objednávka číslo OTS1601082 SNM/16/025/SBe,

Výpis z katastra nehnuteľností čiastočný výpis z LV č. 4858, k.ú. Petržalka, vytvorený cez katastrálny portál dňa 11.5.2016,

Kópia z katastrálnej mapy pozemku p.č. 4749, k.ú. Petržalka, vytvorená cez katastrálny portál dňa 11.5.2016,

Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, oddelením usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 10.12.2015,



## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom na Ministerstve spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: STAVEBNÍCTVO a odvetvie: POZEMNÉ STAVBY, ODHAD HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ, evidenčné číslo 900247.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým č.54/2016 znaleckého denníka.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe dokladu číslo.

V Bratislave dňa 11.5.2016

Vypracoval:

STATUS Plus, s.r.o.

*Ing. Igor Grebáč, konateľ spoločnosti*

STATUS Plus, s.r.o.

*Ing. Iveta Grebáčová, osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti*