

## VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 105 Bratislava V  
Obec : 529460 Bratislava-Petržalka  
Katastrálne územie : 804959 Petržalka

Dátum vyhotovenia : 7.3.2022  
Čas vyhotovenia : 14:59:44  
Údaje platné k : 4.3.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

## VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2167

## ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

## Stavby

Počet stavieb: 1

| Súpisné číslo                                                                                                   | Na pozemku parcelné číslo | Druh stavby | Popis stavby          | Druh chránenej nehnuteľnosti | Umiestnenie stavby |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------|-----------------------|------------------------------|--------------------|
| 3592                                                                                                            | 3694/145                  | 18          | Transformačná stanica |                              | 1                  |
| Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 3694/145 pod stavbou s.č. 3592 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3162. |                           |             |                       |                              |                    |
| Iné údaje:<br>Bez zápisu                                                                                        |                           |             |                       |                              |                    |

## Legenda

## Druh stavby

- 18 Budova technickej vybavenosti sídla (výmenníková stanica, budova na rozvod energií, čerpacia a prečerpávacía stanica, úpravňa vody, transformačná stanica a rozvodňa, budova vodojemu alebo čistiarne odpadových vôd a iné)

## Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

## ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

## Vlastník

Počet vlastníkov: 5

| Poradové číslo | Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov<br>Miesto trvalého pobytu / Sídlo<br>Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj | Spoluvlastnícky podiel |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| 2              | ACORD s.r.o., Údernícka 3603/11, Bratislava, PSČ 851 01, SR, IČO: 35825952                                                                   | 84/250                 |
|                | Titul nadobudnutia<br>Kúpa V-5412/03 zo dňa 12.01.2004<br>Kúpna zmluva V-22936/2021 zo dňa 31.08.2021.                                       |                        |

|   |                                                                                                |                |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
|   | Iné údaje                                                                                      |                |
|   | Zmena názvu a sídla spoločnosti, Z-7751/10                                                     |                |
|   | Poznámky                                                                                       |                |
|   | Bez zápisu.                                                                                    |                |
| 3 | <b>VI GROUP Matadorka s.r.o., Roľnícka 157, Bratislava, PSČ 83107, SR, IČO: 35711507</b>       | <b>100/250</b> |
|   | Titul nadobudnutia                                                                             |                |
|   | Kúpa V-5412/03 zo dňa 12.01.2004                                                               |                |
|   | Iné údaje                                                                                      |                |
|   | Zmena názvu a sídla spoločnosti, R-1971/18                                                     |                |
|   | Poznámky                                                                                       |                |
|   | Bez zápisu.                                                                                    |                |
| 4 | <b>VI GROUP, spol. s r.o., Roľnícka 157, Bratislava-Vajnory, PSČ 831 07, SR, IČO: 35972131</b> | <b>20/250</b>  |
|   | Titul nadobudnutia                                                                             |                |
|   | Kúpna zmluva V-12348/14 zo dňa 10.06.2014                                                      |                |
|   | Iné údaje                                                                                      |                |
|   | Evidenčná zmena R-408/2019                                                                     |                |
|   | Poznámky                                                                                       |                |
|   | Bez zápisu.                                                                                    |                |
| 5 | <b>Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, Bratislava, PSČ 820 05, SR, IČO: 36063606</b> | <b>6/250</b>   |
|   | Titul nadobudnutia                                                                             |                |
|   | Kúpna zmluva V-2103/04 zo dňa 13.4.2005                                                        |                |
|   | Iné údaje                                                                                      |                |
|   | Bez zápisu.                                                                                    |                |
|   | Poznámky                                                                                       |                |
|   | Bez zápisu.                                                                                    |                |
| 6 | <b>PRICO, s.r.o., Údernícka 5, Bratislava, PSČ 851 01, SR, IČO: 31419356</b>                   | <b>40/250</b>  |
|   | Titul nadobudnutia                                                                             |                |
|   | Kúpna zmluva V-9981/2017 zo dňa 28.04.2017.                                                    |                |
|   | Iné údaje                                                                                      |                |
|   | Bez zápisu.                                                                                    |                |
|   | Poznámky                                                                                       |                |
|   | Bez zápisu.                                                                                    |                |

#### Správca

|                |                                                                                                                                              |                                  |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Poradové číslo | Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov<br>Miesto trvalého pobytu / Sídlo<br>Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj | K nehnuteľnosti<br>K vlastníkovi |
| Neevidovaný    |                                                                                                                                              |                                  |

#### Nájomca

|                |                                                                                                                                              |                                  |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Poradové číslo | Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov<br>Miesto trvalého pobytu / Sídlo<br>Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj | K nehnuteľnosti<br>K vlastníkovi |
| Neevidovaný    |                                                                                                                                              |                                  |

### Iná oprávnená osoba

|                |                                                                                                                                              |                                  |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Poradové číslo | Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov<br>Miesto trvalého pobytu / Sídlo<br>Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj | K nehnuteľnosti<br>K vlastníkovi |
| Neevidovaní    |                                                                                                                                              |                                  |

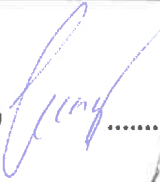
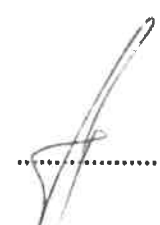
### ČASŤ C: ĽARCHY

Bez tiarch.

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**

## SÚHLAS S PREVODOM SPOLUVLASTNÍCKEHO PODIELU K TRAFOSTANICI Č. 1194

Dolu podpísaní podieloví spoluvlastníci stavby **trafostanice č. 1194-000 so súp. č. 3592**, postavenej na Úderníckej ulici 5 v Bratislave na parc.č. 3694/145, evidovanej na LV č. 2167, k.ú. Petržalka týmto na základe oznámenia podielového spoluvlastníka o zamýšľanom prevode spoluvlastníckeho podielu spoluvlastníka Bratislavského samosprávneho kraja vo výške 6/250 podielovému spoluvlastníkovi spoločnosti VI GROUP, spol. s r.o. prehlasujeme, že si predkupné právo na prevod podielu spoluvlastníka - Bratislavský samosprávny kraj neuplatňujeme a súhlasíme s prevodom spoluvlastníckeho podielu Bratislavského samosprávneho kraja vo výške 6/250 na spoločnosť VI GROUP, spol. s r.o.

| spoluvlastník                                                                             | podiel  | podpis                                                                                                                                | dátum       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>1. ACORD s.r.o.</b><br>IČO: 35 825 952<br>Údernícka 11, 851 01 Bratislava              | 84/250  | <br>PhDr. Peter Michalovič<br>Mag. Peter Michalovič | 1-0-02-2022 |
| <b>2. VI GROUP Matadorka s.r.o.</b><br>IČO: 35 711 507<br>Rohnícka 157, 831 07 Bratislava | 100/250 | <br>Ing. arch. Richard Duška                       | 1-0-02-2022 |
| <b>3. PRICO, s.r.o.</b><br>IČO: 31 419 356<br>Údernícka 3, 851 01 Bratislava              | 40/250  | <br>Alexandra Stanková                           | 21-02-2022  |



|                                                  |                   |
|--------------------------------------------------|-------------------|
| <b>BRATISLAVSKÝ SAMOSPRÁVNÝ KRAJ</b>             |                   |
| 820 05 BRATISLAVA 25, SABINOVSKÁ 16, P.O.BOX 106 |                   |
| DOŠLO<br>DŇA:                                    | 20 -12- 2021      |
|                                                  | RZ:<br>ZH:<br>LU: |
| Ev. č. záznamu:                                  | 42740/224         |
| Č. spisu:                                        |                   |
| Prílohy:                                         | 1 Vybavuje:       |

**Bratislavský samosprávny kraj**

Sabinovská 16  
P.O. Box 106  
820 05 BRATISLAVA 25

V Bratislave, 13.12.2021

Vec: **Záujem o odkúpenie spoluvlastníckeho podielu**

Bratislavský samosprávny kraj, so sídlom na Sabinovskej 16, 820 05 Bratislava je podielovým spoluvlastníkom na trafostanici - TS 1194-0000 na Úderníckej ulici v Bratislave, zapísanej na LV č. 2167, súpisné číslo 3592. Výška podielu je 6/250.

Touto cestou sa na Vás obraciame so záujmom o odkúpenie Vášho spoluvlastníckeho podielu na vyššie uvedenej trafostanici vo výške 6/250 realizáciou predkupného práva spoluvlastníkov a to za cenu podľa znaleckého posudku.

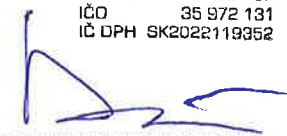
V prípade otázok nás neváhajte kontaktovať.

Za vybavenie ďakujem

**VIGROUP** spol. s r.o.

Roľnícka 157  
Bratislava 831 07  
IČO 35 972 131  
IČ DPH SK2022119352

-1-

  
Ing.arch. Juraj Duška  
konateľ

**Prílohy:**

- LV č. 2167



**Znalec:** Ústav stavebnej ekonomiky, s.r.o.  
Miletičova 21  
821 09 Bratislava

**Zadávateľ:** Bratislavský samosprávny kraj  
Sabinovská 16, P.O.BOX 106  
820 05 Bratislava  
IČO: 36063606

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka č. 0048/22/EO zo dňa 21.2.2022

## **ZNALCKÝ POSUDOK**

### **číslo 22 / 2022**

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: budova Transformačnej stanice  
súp. č. 3592 na p.č. 3694/145, bez pozemku a technológie, evidované na liste  
vlastníctva č. 2167, k.ú. Petržalka, Bratislava m.č. Petržalka.

**Počet strán:** 26 **z toho príloh:** 10  
**Počet vyhotovení:** 4

## I. ÚVOD

### 1.1 Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie hodnoty nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: budova Transformačnej stanice súp. č. 3592 na p.č. 3694/145, bez pozemku a technológie, evidované na liste vlastníctva č. 2167, k.ú. Petržalka, Bratislava m.č. Petržalka.

### 1.2 Účel znaleckého posudku:

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: ku dňu obhliadky 22.2.2022

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: ku dňu obhliadky 22.2.2022

### 1.5 Podklady na vypracovanie posudku:

#### a) Dodané zadávateľom:

| P.č. | Doklad                                                                                                                                                                                   | formát   |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 1    | Objednávka č. 0048/22/EO zo dňa 21.2.2022                                                                                                                                                | originál |
| 2    | Projektová dokumentácia stavby "Prípojka 22kV a Transform.stanica", stupeň: projekt skutočného vyhotovenia, dátum: 03/01, časť elektro v rozsahu: pôdorys trafostanice, rez 1-1, rez 2-2 | kópia    |
| 3    | Rozhodnutie č. SP 1489/pred.-FX11/2000-Ja-50 z 14.6.2001, právoplatné dňa 15.6.2001, ktorým OÚ BA V povoľuje predčasné užívanie stavebných objektov: Prípojka VN a Transformačná stanica | scan     |

#### b) Získané znalcom:

- Výpis z listu vlastníctva č. 2167, k.ú. Petržalka, katasterportál, zo dňa 21.2.2022
- Kópie z katastrálnej mapy vytvorené katastrálnym portálom aj aplikáciou zbgis, zo dňa 21.2.2022
- Fotodokumentácia z 22.2.2022

### 1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

1. Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
2. Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
3. Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov.
4. Vyhláška MS SR 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 znení neskorších predpisov.
5. 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).

6. Vyhláška štatistického úradu SR č. 323/2010 Zb. ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.
7. Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Marián Vyparina a kol., vydala Žilinská univerzita v roku 2001.
8. Ďungel K.: Kataster nehnuteľností, vydala STU v Bratislave, Stavebná Fakulta, ÚSZ v roku 2003.
9. Majdúch, D.: Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov, STU v Bratislave, Stavebná fakulta, ISBN 80-227-2433-5, v roku 2006
10. Ilavský, M., Nič, M., Majdúch, D.: Ohodnocovanie nehnuteľností, Mipress – Miloslav Ilavský, ISBN:978-80-971021-0-4, v roku 2012
11. STN EN 73 4055 Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov

## 1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

### 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 neprimeranou pohnútkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

### Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť 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.

### Všeobecná hodnota stavieb

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

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda (len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- Metóda polohovej diferenciacie

### Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH \cdot k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

$k_{PD}$  – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

### Kombinovaná metóda



Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$VŠH_s = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \quad [€]$$

kde:

HV – výnosová hodnota stavieb [€],

TH – technická hodnota stavieb [€],

a – váha výnosovej hodnoty [–], b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [–].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí:  $a = b = 1$ . V ostatných prípadoch platí:  $a > b$ .

### Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom. Spôsob výpočtu určí znalec.

Kapitalizácia budúcich výnosov počas časovo neobmedzeného obdobia

Výnosová hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu:  $HV = OZ / k$  (€), kde:

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos so zohľadnením kapitalizovaného odpisu [€/rok],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

Kapitalizovaný odpis sa spravidla vypočíta podľa vzťahu:  $Ok = VH / ZZ * k$  (€), kde:

OK – kapitalizovaný odpis [€/rok],

ZZ – základná životnosť [rok], v prípade súboru stavieb sa dosadzuje základná životnosť určená váhovým priemerom,

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

### Odčerpateľný zdroj v období t (OZ)

Odčerpateľným zdrojom sa rozumie ročný disponibilný výnos z využívania nehnuteľnosti formou prenájmu. Vypočíta sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov na využívanie nehnuteľnosti (prevádzkových, správnych nákladov, nákladov na údržbu a pod.) znížený o odhad predpokladaných strát výnosu z nájomného s ohľadom na typ majetku, jeho polohu, využiteľnosť a pod.

Hrubý výnos sa vypočíta za predpokladu 100 % prenajatia objektu ako súčin ročnej nájomnej sadzby a mernej jednotky (napr. m<sup>2</sup> podlahovej plochy, podlažie, miestnosť, budova a pod.) Nájomné sadzby sa určia z uzatvorených nájomných zmlúv. Ak sa nájomné sadzby nedajú zistiť pre nedostatok podkladov, alebo ak sa odlišujú od dosiahnuteľných výnosov pri riadnom obhospodarovaní majetku, alebo stavby (príp. ich časti) nie sú v čase ohodnotenia prenajaté, vychádza sa z nájomných sadzieb, ktoré sa pri riadnom obhospodarovaní majetku dajú trvalo dosiahnuť.

Náklady na využívanie nehnuteľnosti sa určia podľa predložených dokladov, najmä platobného výmeru na daň z nehnuteľností, poisťnej zmluvy a pod., prípadne odhadom z východiskovej hodnoty alebo hrubého výnosu s ohľadom na veľkosť majetku a predpokladanú výšku pri jeho riadnom obhospodarovaní. Do nákladov sa nezahŕňajú náklady, ktoré sú nájomníkom platené osobitne, alebo náklady, o ktoré je znížená sadzba nájomného použitá pri výpočte hrubého výnosu.

### Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb:

Použitie sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR.

Východisková hodnota (VH) stavieb sa stanoví podľa základného vzťahu:

$$VH = M \cdot (RU \cdot k_{CU} \cdot k_V \cdot k_{ZP} \cdot k_{VP} \cdot k_K \cdot k_M) \quad [€],$$

kde: VH – východisková hodnota,

M – počet merných jednotiek,

RU – rozpočtový ukazovateľ podľa použitej metodiky v cenovej úrovni 4. štvrťroka 1996,

$k_{CU}$  – koeficient vyjadrujúci nárast cien stavebných prác a materiálov medzi obdobím 4. štvrťroka

- 1996 a posledným známym údajom
- $k_V$  - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu,  
 $k_{ZP}$  - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby,  
 $k_{VP}$  - koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby,  
 $k_K$  - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky,  
 $k_M$  - koeficient vyjadrujúci územný vplyv.

Pri stanovení východiskovej hodnoty sa poškodenie alebo nedokončenie stavby zohľadňuje percentuálnym odhadom dokončenia jednotlivých konštrukcií a vybavení stavby.

Technická hodnota (TH) stavieb sa stanoví podľa základného vzťahu:

$$TH = VH - HO \quad \text{alebo:} \quad TH = VH(TS/100) [\text{€}]$$

kde: TH – technická hodnota stavby [€],

VH – východisková hodnota stavby [€],

HO – hodnota zodpovedajúca výške opotrebenia stavby [€],

TS – technický stav stavby [%].

Technický stav stavby (TS) – je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby:

$$TS = 100 - O \quad \text{kde: } O - \text{opotrebenie stavby } [\%]$$

### 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 diferenciácie

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),

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

kPD – koeficient polohovej diferenciácie

### 1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa: Nie sú žiadne.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metodiky:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii dostatok hodnoverných podkladov vhodných pre porovnávanie. Kombinovaná metóda nebude použitá z dôvodu, že stavba je určená na dosahovanie výnosu formou prenájmu. Ako najvhodnejšia je zvolená metóda polohovej diferenciácie z dôvodu, že v danom prípade predstavuje odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia v zmysle definície všeobecnej hodnoty vo vyhláške 492/2004 Z.z.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb, ktorú vydala Žilinská univerzita v roku 2001. ISBN 80–7100–827-3 Tieto ukazovatele sa považujú za katalógy určené ministerstvom.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

##### List vlastníctva č. 2167

Jedná sa o nehnuteľnosť zapísanú v Správe katastra pre hlavné mesto SR Bratislava, okres Bratislava V, obec Bratislava m. č. Petržalka, v katastrálnom území Petržalka, list vlastníctva č. 2167 zo dňa 21.2.2022 nasledovne:

#### ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

##### Stavby

| Súpisné číslo | Na parcele číslo | Druh stavby | Popis stavby          | Druh chr. nehn. | Umiestnenie stavby |
|---------------|------------------|-------------|-----------------------|-----------------|--------------------|
| 3592          | 3694/145         | 18          | Transformačná stanica |                 | 1                  |

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 3592 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3162.

Legenda:

Kód druhu stavby:

18 - Budova technickej vybavenosti sídla (výmenníková stanica, budova na rozvod energií, čerpacia a prečerpávací stanica, úpravňa vody, transformačná stanica a rozvodňa, budova vodojemu alebo čistiarne odpadových vôd a iné)

Kód umiestnenia stavby: 1 – Stavba postavená na zemskom povrchu

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

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

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

**2 ACORD s.r.o., Údernícka 3603/11, Bratislava, PSČ 851 01, SR**

IČO: 35825952

Spoluvlastnícky podiel: 84 / 250

Titul nadobudnutia:

Kúpa V-5412/03 zo dňa 12.01.2004

Kúpna zmluva V-22936/2021 zo dňa 31.08.2021

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

**3 VI GROUP Matadorka s.r.o., Roľnícka 157, Bratislava, PSČ 83107, SR**

IČO: 34711507

Spoluvlastnícky podiel: 100 / 250

Titul nadobudnutia: Kúpa V-5412/03 zo dňa 12.01.2004

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

**4 VI GROUP, spol. s r.o., Roľnícka 157, Bratislava-Vajnory, PSČ 831 07, SR**

IČO: 35972131

Spoluvlastnícky podiel: 20 / 250

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-12348/14 zo dňa 10.06.2014

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

**5 Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, Bratislava, PSČ 820 05, SR**

IČO: 36063606

Spoluvlastnícky podiel: 6 / 250

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-2103/04 zo dňa 13.4.2005

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

**6 PRICO, s.r.o., Údernícka 5, Bratislava, PSČ 851 01, SR**

IČO: 31419356

Spoluvlastnícky podiel: 40 / 250

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-9981/2017 zo dňa 28.04.2017.

**ČASŤ C: ŤARCHY**

Bez zápisu.

**Iné údaje:**

2 Zmena názvu a sídla spoločnosti, Z-7751/10

3 Zmena názvu a sídla spoločnosti, R-1971/18

4 Evidenčná zmena R-408/2019

**Poznámka:** Bez zápisu.

**c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia, najmä dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie:**

Miestna obhliadka bola vykonaná dňa 22.2.2022. Počas obhliadky bola zhotovená fotodokumentácia a zamerané rozmery nehnuteľnosti ako aj jej technický stav. Skutkový stav sa od projektovaného významne nelíši.

**d) Technická dokumentácia, porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej**

**dokumentácie so zisteným skutočným stavom:**

Projektová dokumentácia bola poskytnutá v rozsahu uvedenom v časti I. Skutkový stav objektu korešponduje so stavom v poskytnutej dokumentácii a so zakreslením v katastrálnej mape. Namerané rozmery sa od projektovaného významne nelíšia. Znalec v posudku vychádza z dodanej dokumentácie.

**e) Údaje z katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:**

Z právnej dokumentácie bol k dispozícii výpis z listu vlastníctva a katastrálna mapa, vytvorené cez katasterportál, porovnaním so skutočnosťou neboli zistené nezrovnalosti.

Posudzovaná stavba je umiestnená na pozemku parc. č. 3694/145. Vlastník stavby nie je vlastníkom pozemku. Posudzovaná stavba je zakreslená v katastrálnej mape a je evidovaná na liste vlastníctva, má pridelené súpisné číslo.

**f) Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom ohodnotenia:**

- Budova Transformačnej stanice súp. č. 3592 na p.č. 3694/145, k.ú. Petržalka, obec Bratislava m.č. Petržalka

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

- Pozemok parc. č. 3694/145, k.ú. Petržalka, obec Bratislava m.č. Petržalka – pozemok pod stavbou

## **2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

### **2.1 PRÍSLUŠENSTVO**

#### **2.1.1 Budova Transformačnej stanice súp. č. 3592 na p.č. 3694/145**

Predmetom ohodnotenia je objekt blokovej monolitckej železobetónovej transformátorovej stanice, typ typ Elektro Haramia 2x630kVA. Objekt je katastrom evidovaný ako Transformačná stanica, umiestnený v k.ú. Petržalka, Bratislava – m.č. Petržalka.

Stavba je prízemná, bez podpivničenia, samostatne stojaca. Objekt je založený na základových pásoch a základovej doske, nosný systém tvorí železobetónový prefabrikovaný skelet. Strecha pultová, bleskozvod. Vnútorne povrchové úpravy stien pohľadovými betónmi a nátermi. Vonkajšie povrchové úpravy omietkami. Povrchy podláh z PVC. Objekt je bez okien, opatrený vetracími mriežkami. Vstupné dvere plechové, 3ks.

Ako doklad o veku objektu bolo znalcomi k dispozícii kolaudačné rozhodnutie, v zmysle ktorého bola stavba odovzdaná do užívania v roku 2001. Základná životnosť bude stanovená na 80 rokov, opotrebenie lineárne.

#### **ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne

## MERNÉ JEDNOTKY

| Podlažie | Začiatok užívania | Výpočet zastavanej plochy | ZP [m <sup>2</sup> ] | k <sub>ZP</sub> |
|----------|-------------------|---------------------------|----------------------|-----------------|
| 1. NP    | 2001              | 4,885*2,80                | 13,68                | 18/13,68=1,316  |

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

| Bod | Položka                                                                     | Hodnota |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------|---------|
| 2   | Základy a podmurovka                                                        |         |
|     | 2.3 bez podmurovky, iba základové pásy                                      | 615     |
| 3   | Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)                                       |         |
|     | 3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie | 830     |
| 4   | Stropy                                                                      |         |
|     | 4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov           | 565     |
| 7   | Krytina na plochých strechách                                               |         |
|     | 7.4 asfaltová lepenka                                                       | 330     |
| 9   | Vonkajšia úprava povrchov                                                   |         |
|     | 9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka                             | 370     |
| 10  | Vnútoraná úprava povrchov                                                   |         |
|     | 10.4 nátery                                                                 | 65      |
| 12  | Dvere                                                                       |         |
|     | 12.6 oceľové alebo drevené zvlakové                                         | 105     |
| 14  | Podlahy                                                                     |         |
|     | 14.3 lepené povlakové                                                       | 375     |
|     | 14.7 vodorovná izolácia                                                     | 50      |
| 17  | Bleskozvod                                                                  |         |
|     | - vyskytujúca sa položka                                                    | 120     |
| 18  | Elektroinštalácia                                                           |         |
|     | 18.2 len svetelná - poistkové automaty                                      | 215     |
|     | Spolu                                                                       | 3640    |

Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,851$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,05$

| Podlažie | Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP | Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ] |
|----------|---------------------------------|--------------------------------|
| 1. NP    | $(3640 + 0 * 1,316)/30,1260$    | 120,83                         |

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Podlažie | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| 1. NP    | 2001              | 21      | 59      | 80      | 26,25 | 73,75  |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                                                               | Hodnota [€] |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $120,83 \text{ €/m}^2 \cdot 13,68 \text{ m}^2 \cdot 2,851 \cdot 1,05$ | 4 948,20    |
| Technická hodnota    | $73,75\% \text{ z } 4\,948,20$                                        | 3 649,30    |

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Predmetom ohodnotenia je objekt transformačnej stanice situovaný v zastavanom území obce, v mestskej časti Petržalka v hlavnom meste SR Bratislava, v lokalite prechádzajúcej prerodom z industriálnej na obytnú. Umiestnenie objektu v blízkosti železničnej stanice.

Lokalita je dostupná individuálnou, aj mestskou hromadnou dopravou s možnosťou napojenia na diaľničné komunikácie v tesnej blízkosti. Prístup k objektu je po mestskej obojsmernej komunikácii, v okolí objektu je dostatok parkovacích plôch. Zastávka MHD je umiestnená do 1-2 min pešo. Dopravné spojenie s centrom mesta je cca 6 min autom. V meste je v dosahu vlaková, autobusová, letecká a lodná doprava. Okolie je zastavané bytovými domami, modernými polyfunkčnými objektami, ale aj prvkami občianskej vybavenosti. V tesnej blízkosti je hlavný vstup na železničnú stanicu Bratislava – Petržalka. V okolí je kompletná sieť obchodov, služieb, úradov, bánk, kultúrno-spoločenských inštitúcií, hotelov, úradov mestského aj nadmestského významu, základné, stredné, materské školy. V širšom okolí je dostatok oddychových zón s parkovou zeleňou, predovšetkým Sad Janka Kráľa, množstvo kaviarenských a reštauračných zariadení, obchodné jednotky a prvky občianskej vybavenosti. V oblasti je veľmi dobre rozvinutá infraštruktúra, dostupné sú všetky druhy inžinierskych sietí.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

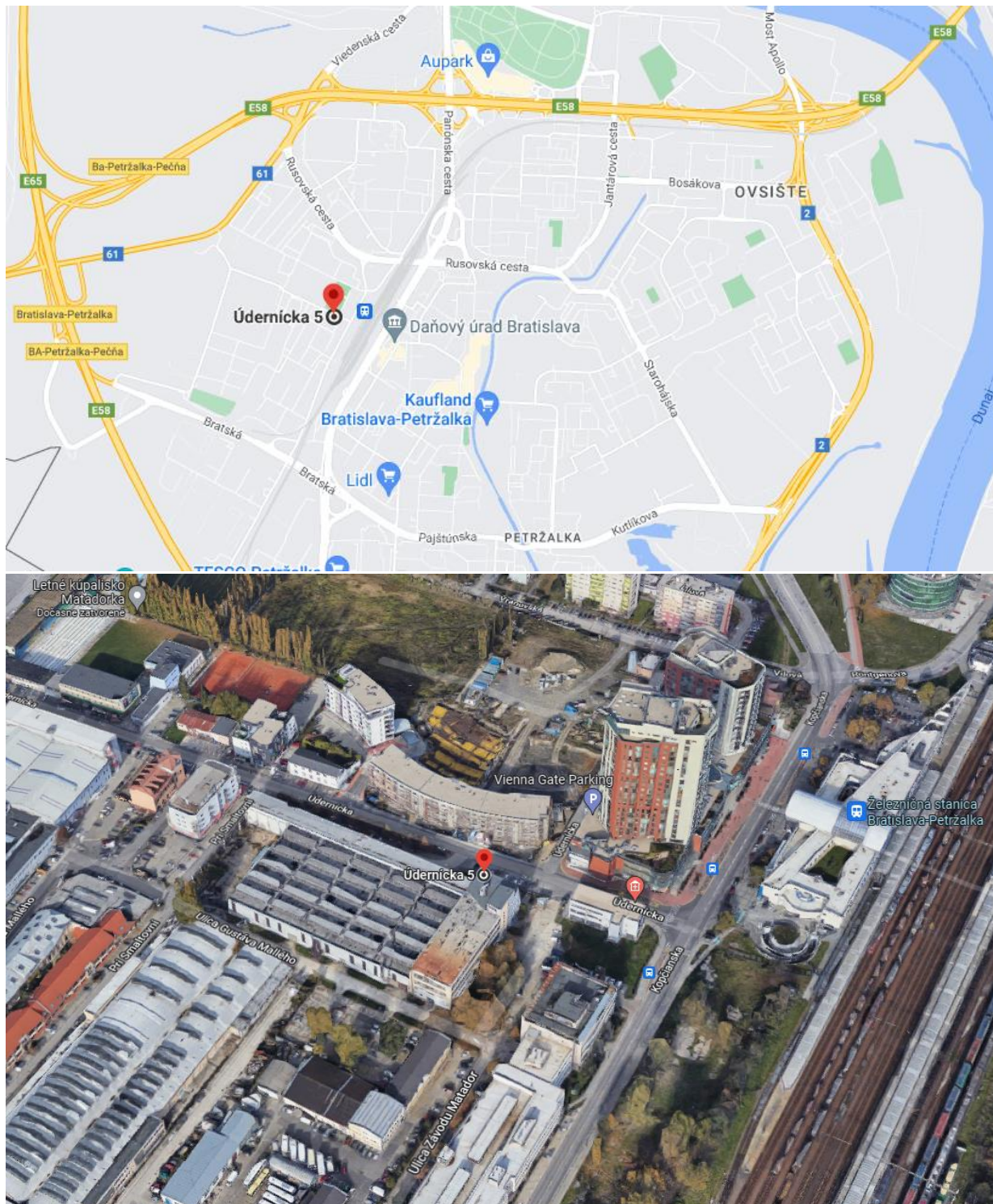
Jedná sa o objekt transformačnej stanice, iné ako jestvujúce využitie znalec neuvažuje.

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

Nie sú zistené žiadne.

Mapa lokality:





## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1



Posudzovaný objekt transformačnej stanice sa nachádza v okrajovej lokalite prechádzajúcej masívnym prerodom z industriálnej na obytnú, resp. polyfunkčnú, zastavovanú modernými obytnými vežami s polyfunkciou, so všetkými prvkami občianskej vybavenosti v dostupnom okolí. Lokalita má dobré dopravné spojenie s centrom Bratislavy, aj na diaľničný obchvat. V tesnej blízkosti je železničná stanica, aj zastávky MHD. Reliéf pozemku a jeho okolia je rovinatý. Lokalita je dostupná individuálnou, aj hromadnou osobnou dopravou, rovnako tak cestnou, aj železničnou nákladnou dopravou. Pripravenosť inžinierskych sietí je vyhovujúca, reprezentovaná možnosťou napojenia na verejnú kanalizáciu, vodovod, elektrickú energiu, teplovod, telekomunikačné siete.

Pracovné príležitosti sú v hlavnom meste SR dobré s kompletnou ponukou služieb, nezamestnanosť je v súčasnosti do 5 %. Zaťaženie hlukom a prašnosťou je mierne zvýšené, pochádzajúce najmä z železničnej stanice a príľahlej dopravy, čo však pre daný typ objektu nemá vplyv.

Na základe týchto skutočností, ako aj na základe ponuky a dopytu trhu s nehnuteľnosťami a v súlade s použitou metodikou, prihliadajúc na veľkosť sídelného útvaru, polohu a typ nehnuteľnosti, kvalitu stavebných materiálov, dopytu po nehnuteľnostiach v danej lokalite, dopravného spojenia, technického a právneho stavu nehnuteľnosti, uvažujem vo výpočte s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie nasledovne:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,75

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

| Trieda      | Výpočet                               | Hodnota |
|-------------|---------------------------------------|---------|
| I. trieda   | III. trieda + 200 % = (0,750 + 1,500) | 2,250   |
| II. trieda  | Aritmetický priemer I. a III. triedy  | 1,500   |
| III. trieda | Priemerný koeficient                  | 0,750   |
| IV. trieda  | Aritmetický priemer V. a III. triedy  | 0,413   |
| V. trieda   | III. trieda - 90 % = (0,750 - 0,675)  | 0,075   |

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

| Číslo | Popis/Zdôvodnenie                                                                                                                                            | Trieda | $k_{PDI}$ | Váha $V_I$ | Výsledok $k_{PDI} \cdot V_I$ |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------|------------|------------------------------|
| 1     | Trh s nehnuteľnosťami<br>dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe                                                                                          | III.   | 0,750     | 13         | 9,75                         |
| 2     | Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce<br>časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk                             | II.    | 1,500     | 30         | 45,00                        |
| 3     | Súčasný technický stav nehnuteľností<br>veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť                                                                                  | I.     | 2,250     | 8          | 18,00                        |
| 4     | Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti<br>objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod. | II.    | 1,500     | 7          | 10,50                        |
| 5     | Príslušnosť nehnuteľnosti<br>bez dopadu na cenu nehnuteľnosti                                                                                                | III.   | 0,750     | 6          | 4,50                         |
| 6     | Typ nehnuteľnosti                                                                                                                                            | III.   | 0,750     | 10         | 7,50                         |

|    |                                                                                                             |      |       |     |        |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------|-----|--------|
|    | priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska                                                    |      |       |     |        |
| 7  | Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti                                                      | I.   | 2,250 | 9   | 20,25  |
|    | dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %                                       |      |       |     |        |
| 8  | Skladba obyvateľstva v mieste stavby                                                                        | III. | 0,750 | 6   | 4,50   |
|    | vysoká hustota obyvateľstva                                                                                 |      |       |     |        |
| 9  | Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám                                                                 | III. | 0,750 | 5   | 3,75   |
|    | orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná                                        |      |       |     |        |
| 10 | Konfigurácia terénu                                                                                         | I.   | 2,250 | 6   | 13,50  |
|    | rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%                                                     |      |       |     |        |
| 11 | Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby                                                         | I.   | 2,250 | 7   | 15,75  |
|    | elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, káblová televízia |      |       |     |        |
| 12 | Doprava v okolí nehnuteľnosti                                                                               | I.   | 2,250 | 7   | 15,75  |
|    | železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.                              |      |       |     |        |
| 13 | Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)                                       | I.   | 2,250 | 10  | 22,50  |
|    | krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb  |      |       |     |        |
| 14 | Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby                                                             | III. | 0,750 | 8   | 6,00   |
|    | les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m                                                           |      |       |     |        |
| 15 | Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby                                                  | III. | 0,750 | 9   | 6,75   |
|    | zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy                                                          |      |       |     |        |
| 16 | Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.                                                 | III. | 0,750 | 8   | 6,00   |
|    | bez zmeny                                                                                                   |      |       |     |        |
| 17 | Možnosti ďalšieho rozšírenia                                                                                | III. | 0,750 | 7   | 5,25   |
|    | rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až päťnásobok súčasnej zástavby                              |      |       |     |        |
| 18 | Dosahovanie výnosu z nehnuteľností                                                                          | IV.  | 0,413 | 4   | 1,65   |
|    | nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom                                                          |      |       |     |        |
| 19 | Názor znalca                                                                                                | III. | 0,750 | 20  | 15,00  |
|    | priemerná nehnuteľnosť                                                                                      |      |       |     |        |
|    | Spolu                                                                                                       |      |       | 180 | 231,90 |

#### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

| Názov                              | Výpočet                                             | Hodnota    |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 231,9 / 180$                              | 1,288      |
| Všeobecná hodnota                  | $VŠH_S = TH * k_{PD} = 3\,649,30 \text{ €} * 1,288$ | 4 700,30 € |

## III. ZÁVER

### OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázka/úloha:

Stanovenie hodnoty nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: budova Transformačnej stanice súp. č. 3592 na p.č. 3694/145, bez pozemku a technológie, evidované na liste vlastníctva č. 2167, k.ú. Petržalka, Bratislava m.č. Petržalka.

Odpoveď:

### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov                                             | Všeobecná hodnota [€] |
|---------------------------------------------------|-----------------------|
| Stavby                                            |                       |
| Stavba Transformačnej stanice                     | 4 700,30              |
| Všeobecná hodnota celkom                          | 4 700,30              |
| Všeobecná hodnota zaokrúhlene                     | 4 700,00              |
| Všeobecná hodnota slovom: Štyritisíc sedemsto Eur |                       |

Osobné potvrdenie správnosti znaleckého úkonu a podanie žiadaného vysvetlenia vykoná Ing. Juraj Nagy, PhD., riešiteľ znaleckého posudku.

V Bratislave dňa 24.2.2022

**Ing. Juraj Nagy, PhD.**

osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti  
štatutárny zástupca znaleckej organizácie  
Ústav stavebnej ekonomiky, s.r.o.

## IV. PRÍLOHY

| P.č.          | Doklad                                                                                                                                                                                   | Formát | Počet strán |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------|
| 1             | Objednávka č. 0048/22/EO zo dňa 21.2.2022                                                                                                                                                | A4     | 1           |
| 2             | Výpis z listu vlastníctva č. 2167, k.ú. Petržalka, katasterportál, zo dňa 21.2.2022                                                                                                      | A4     | 2           |
| 3             | Kópia z katastrálnej mapy vytvorená katastrálnym portálom , zo dňa 21.2.2022                                                                                                             | A4     | 1           |
| 4             | Projektová dokumentácia stavby "Prípojka 22kV a Transform.stanica", stupeň: projekt skutočného vyhotovenia, dátum: 03/01, časť elektro v rozsahu: pôdorys trafostanice, rez 1-1, rez 2-2 | A4     | 3           |
| 5             | Rozhodnutie č. SP 1489/pred.-FX11/2000-Ja-50 z 14.6.2001, právoplatné dňa 15.6.2001, ktorým OÚ BA V povoľuje predčasné užívanie stavebných objektov: Prípojka VN a Transformačná stanica | A4     | 2           |
| 6             | Fotodokumentácia z 22.2.2022                                                                                                                                                             | A4     | 1           |
| <b>SPOLU:</b> |                                                                                                                                                                                          |        | <b>10</b>   |