

**Ing. Igor Kropáč, Veternicová č. 1, 841 05 Bratislava, tel.: 0905 332105**  
**znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností**

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

**Číslo spisu (objednávky) : 18.04.2013**

## **ZNALECKÝ POSUDOK**

**číslo 39/2013**

**Vo veci :**

**Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku p. č. 4934/30 v okrese Bratislava III, obec Bratislava - m. č. Nové Mesto, k. ú. Nové Mesto pre účel prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti**

**Počet strán (z toho príloh) : 25 (17)**  
**Počet odovzdaných vyhotovení : 2**

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha znalca:** Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku p. č. 4934/30 v okrese Bratislava III, obec Bratislava – m. č. Nové Mesto, k. ú. Nové Mesto

**2. Dátum vyžiadania posudku :** 18.04.2013

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok :** 24.04.2013

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje :** 23.04.2013

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

### **5.1. Dodané objednávateľom :**

5.1.1. Objednávka znaleckého posudku

5.1.2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 5567 – čiastočný zo dňa 22.04.2013 – kópia vytvorená cez katastrálny portál

5.1.3. Kópia z katastrálnej mapy C KN zo dňa 22.04.2013 – kópia vytvorená cez katastrálny portál

5.1.4. Situácia

### **5.2. Obstarané znalcom :**

5.2.1. Fotodokumentácia

## **6. Použitý právny predpis :**

Príloha č. 3 k vyhláške MS Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov

## **7. Ďalšie použité právne predpisy :**

Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene doplnení niektorých predpisov

Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov

Vyhláška MS SR č. 500/2005, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MS 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

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

Vyhláška MF SR č. 546/2003 Z. z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MF SR č. 58/1993 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Slovenskej národnej rady č. 317/1992 Zb. o dani z nehnuteľností v znení neskorších predpisov

STN 7340 55 – Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov  
Zdrojom koeficientu vyjadrujúceho vývoj cien je Štatistický úrad SR

## **8. Osobitné požiadavky zadávateľa :**

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku bez stavby na tomto pozemku

## **9. Účel znaleckého posudku :**

Prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

**a) Výber použitej metodiky :** Príloha č. 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemku je použitá metóda polohovej diferenciacie. Výnosová metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemku nie je použitá, pretože pozemok v čase hodnotenia neprináša objektívny výnos formou prenájmu inému subjektu. Porovnávacia metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemku nie je použitá, pretože k spracovaniu posudku nie je k dispozícii dostatok relevantných údajov z posledného obdobia (cca jedného roka) o cenách nehnuteľností z realizovaných prevodov na trhu nehnuteľností dosahovaných u obdobných nehnuteľností v porovnateľnom mieste a čase.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v katalógu USI Žilina a programového vybavenia Hypo verzia 11.01.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje :**

List vlastníctva č. 5567 - čiastočný

A - Majetková podstata

Parcely registra "C"

p. č. 4934/30 928 m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvoria 16 1 5

právný vzťah k stavbe postavenej na pozemku p. č. 4934/30 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5451

spôsob využívania pozemku - 16 - pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

umiestnenie pozemku - 1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

právný vzťah - 5 - vlastníkom pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku (pozemkoch)

B - Vlastníci a iné oprávnené osoby

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava  
spoluvlastnícky podiel 1/1

titul nadobudnutia - podľa LV č. 5567 (príloha č. 2)

C - Ťarchy

bez zápisu k hodnotenej nehnuteľnosti

Iné údaje - podľa LV č. 5567 (príloha č. 2)

poznámka - bez zápisu

**c) Obhliadka, zameranie a fotodokumentácia nehnuteľnosti :**

Vykonané dňa 23.04.2013

**d) Technická dokumentácia :**

K vypracovaniu znaleckého posudku nebola predložená žiadna technická dokumentácia.

**e) Údaje z katastra nehnuteľností :**

Pri porovnaní dokumentácie z katastra nehnuteľností a skutkového stavu nehnuteľnosti neboli zistené žiadne nezrovnalosti.

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

pozemok p. č. 4934/30 - zastavané plochy a nádvoria, k. ú. Nové Mesto

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

stavba s. č. 3296 na p. č. 4934/30 - prestrešenie A/6-7

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľnosti :

Nehnuteľnosť sa nachádza na území hlavného mesta SR Bratislavy miestna časť Nové Mesto na Starej Vajnorskej ulici. Hodnotený pozemok p. č. 4934/30 predstavuje zastavanú plochu stavbou s. č. 3296 - prestrešenie A/6-7 v areáli skladových a obchodných priestorov. Nehnuteľnosť je súčasťou staršej priemyselnej zóny so staršími aj novovybudovanými podnikateľskými areálmi s objektami administratívnymi, prevádzkovými a výrobnými. V súčasnosti je lokalita vyhľadávaná pre podnikateľské aktivity. V blízkosti nehnuteľnosti je obchodný dom Tesco, železničná stanica Bratislava východ, rekreačný areál Zlaté piesky. Charakter terénu nehnuteľnosti a jej blízkeho okolia je rovinný. Pozemok je prístupný po spevnených komunikáciách. Je napojený na všetky inžinierske siete. Nehnuteľnosť nie je negatívne ovplyvňovaná prevádzkou v okolí. Dostupnosť pracovných príležitostí na území hlavného mesta Bratislavy je v rozsahu 5 - 50 minút jazdy mestskou hromadnou dopravou, prípadne autom. Dopravné napojenie na diaľnicu D 61 je vo vzdialenosti cca 2 km, na cestu I. triedy č. 62 vo vzdialenosti 2 km.

### b) Analýza využitia nehnuteľnosti :

Pozemok je zastavaný existujúcou stavbou - prestrešenie A/6-7 s. č. 3296. Jedná sa o obchodný objekt s vybudovanou sociálno-administratívnou časťou využívaným na podnikateľské aktivity. Objekt je prístupný z oboch strán z nakladacej rampy. Po stranách sú rovnaké stavby s rovnakým využitím. V čase hodnotenia nie je predpoklad iného využitia nehnuteľnosti.

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

Podľa znalcov dostupných informácií neexistujú v čase hodnotenia žiadne riziká spojené s využívaním hodnotenej parcely.

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### 2.1.1.1.1 Zastavané plochy a nádvorcia p. č. 4934/30, k. ú. Nové Mesto

#### POPIS

Pozemok p. č. 4934/30 - zastavané plochy a nádvorcia sa nachádza na Starej Vajnorskej ulici v obci Bratislava miestna časť Nové Mesto, katastrálne územie Nové Mesto v zástavbe obchodných, skladových, administratívnych, prevádzkových a výrobných objektov. Pozemok predstavuje zastavanú plochu objektom s. č. 3296 - prestrešenie A/6-7. Pozemok má rovinný charakter. Je prístupný po spevnenej komunikácii s možnosťou napojenia na vodu, elektrinu, kanalizáciu a plyn. Celková plocha pozemku je 928 m<sup>2</sup>.

Parcela č.	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
4934/30	zastavaná plocha a nádvorie	928	928,00	1/1	928,00

**Obec:**  
= 66,39 €/m<sup>2</sup>

Bratislava **Východisková hodnota:**

VH<sub>MJ</sub>

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	1,30
k <sub>V</sub> 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 <sub>D</sub> 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 <sub>P</sub> koeficient obchodnej priemyselnej polohy	a 4. priemyselná poloha	1,00
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k <sub>Z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,40 * 1,50 * 1,00$	2,7300
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,7300$	181,24 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 928,00 \text{ m}^2 * 181,24 \text{ €/m}^2$	168 190,72 €



### III. ZÁVER

**REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY**  
**podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky**  
**č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších**  
**predpisov**

Stanovená metódou polohovej diferenciácie

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky v k. ú. Nové Mesto</b>	
zastavané plochy a nádvoría p. č. 4934/30 (928 m <sup>2</sup> )	168 190,72
<b>Spolu VŠH</b>	<b>168 190,72</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>168 000,00</b>

Všeobecná hodnota pozemku je : **168 000,00 €**

Slovom: **Jedenstošesťdesiatosemtisíc Eur**

V Bratislave  
dňa 24.04.2013

Ing. Igor Kropáč  
znalec

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého posudku
2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva  
č. 5567 - čiastočný - kópia vytvorená cez katastrálny portál
3. Kópia z katastrálnej mapy - kópia vytvorená cez katastrálny portál
4. Situácia
5. Fotodokumentácia