

**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) : 11.09.2013**

## **ZNALECKÝ POSUDOK**

**číslo 90/2013**

**Vo veci :**

**Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku p. č. 22404/5 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) : 22 (14)**  
**Počet odovzdaných vyhotovení : 2**

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha znalca:** Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku p. č. 22404/5 v okrese Bratislava III, obec Bratislava – m. č. Nové Mesto, k. ú. Nové Mesto

**2. Dátum vyžiadania posudku :** 11.09.2013

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok :** 22.09.2013

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje :** 20.09.2013

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

### **5.1. Dodané objednávateľom :**

5.1.1. Objednávka znaleckého posudku

5.1.2. Výpis z katastra nehnuteľností – nezaložený list vlastníctva na p. č. 22404 zo dňa 12.09.2013 – kópia vytvorená cez katastrálny portál

5.1.3. Kópia z katastrálnej mapy „C“ KN zo dňa 12.09.2013 – kópia vytvorená cez katastrálny portál

5.1.4. Geometrický plán č. 8/2013 na oddelenie pozemkov a určenie vlastníckych práv k pozemkom p. č. 22404/4-5,-7, 13184/48 (prepracovanie GP č. 65/2012) zo dňa 26.02.2013 s právoplatnosťou zo dňa 20.03.2013 – kópia

5.1.5. Územnoplánovacia informácia k návrhu na predaj nehnuteľnosti v majetku hlavného mesta zo dňa 11.07.2013 – kópia

5.1.6. 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

## **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. Porovnávací 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 11.51.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje :**

Výpis z katastra nehnuteľností - list vlastníctva k danej nehnuteľnosti nie je založený

Parcely registra "C"

p. č. 22404 683 m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvoria 22 1 28832  
 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 súčasť  
 umiestnenie pozemku - 1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Vykonané dňa 20.09.2013

**d) Technická dokumentácia :**

K vypracovaniu znaleckého posudku nebola predložená žiadna technická dokumentácia.

**e) Údaje z katastra nehnuteľností :**

Hodnotená parcela č. 22404/5 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 599 m<sup>2</sup> vznikla odčlenením od pôvodnej parcely zapísanej v "E" KN p. č. 22404 - ostatná plocha geometrickým plánom č. 8/2013 (príloha č. 4). Tento stav v ešte nie je zapísaný liste vlastníctva ani zakreslený v kópii z katastrálnej mapy (príloha č. 3). Pozemok je hodnotený v zmysle vyššie uvedeného geometrického plánu overeného katastrálnym úradom.

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

pozemok p. č. 22404/5 - zastavané plochy a nádvoria, k. ú. Nové Mesto

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

neboli zistené

### 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a) Analýza polohy nehnuteľnosti :**

Nehnuteľnosť - pozemok - sa nachádza na Račianskej ulici na území hlavného mesta SR Bratislavy miestna časť Nové Mesto. Tvorí okrajovú severovýchodnú časť prevádzkovo administratívneho areálu f. Skladovacia, a. s. s trávnatými

plochami a čiastočne spevnenými plochy asfaltovými a betónovými. Na časti pozemku je betónový prefabrikovaný plot. Na severovýchodnej strane pozdĺž hodnotenej parcely č. 22404/5 je železničná trať. V blízkosti nehnuteľnosti je dopravná komunikácia Račianska ulica s príslušnými objektami administratívne prevádzkovými, objektami občianskeho vybavenia a s objektami obytnými. V širšom okolí je pohorie Malé Karpaty, železničná stanica Nové Mesto, jazero Kuchajda. Pozemok je prístupný po spevnených komunikáciách s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete. Na nehnuteľnosť pôsobí hluk a prach z príslušnej dopravnej komunikácie a blízkej železničnej trate. Dostupnosť pracovných príležitostí na území hlavného mesta Bratislavy je v rozsahu 5 - 50 minút jazdy mestskou hromadnou dopravou, prípadne autom.

#### **b) Analýza využitia nehnuteľnosti :**

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov podľa záväznej časti stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je záujmové územie funkčné využitie územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód regulácie I, kód funkcie 501, t. j. územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried. Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu (viď príloha č. 5).

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

Pozemok sa nachádza v ochrannom pásme trate ŽSR.

## **2.1 POZEMKY**

### **2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

#### **2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU**

##### **2.1.1.1.1 Zastavané plochy a nádvorja p. č. 22404/5, k. ú. Nové Mesto**

#### **POPIS**

Pozemok p. č. 22404/5 - zastavané plochy a nádvorja predstavuje trávnatú plochu a spevnenú komunikačnú plochu asfaltovú a betónovú príslušného prevádzkového objektu. Pozemok sa nachádza na Račianskej ulici v obci Bratislava miestna časť Nové Mesto, katastrálne územie Nové Mesto v zástavbe administratívnych, prevádzkových a výrobných objektov. Pozemok má rovinný až mierne svahovitý charakter. Je prístupný po spevnenej komunikácii s možnosťou napojenia na vodu, elektrinu, kanalizáciu a plyn. Celková plocha pozemku je 599 m<sup>2</sup>.

<b>Parcela č.</b>	<b>Druh pozemku</b>	<b>Vzorec</b>	<b>Spolu výmera [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Podiel</b>	<b>Výmera [m<sup>2</sup>]</b>
22404/5	zastavaná plocha a nádvorie	599	599,00	1/1	599,00

**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	- pozemky so zvýšeným záujmom o kúpu	1,40
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	- pozemok je v ochrannom pásme železníc - pôsobenie hluku z priľahlej komunikácie Račianska ulica a železničnej trate	0,80

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient diferenciácie polohovej	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,40 * 1,40 * 0,80$	2,0384
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,0384$	135,33 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 599,00 \text{ m}^2 * 135,33 \text{ €/m}^2$	81 062,67 €

### 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>Pozemok v k. ú. Nové Mesto</b>	
zastavané plochy a nádvoría p. č. 22404/5 (599 m <sup>2</sup> )	81 062,67
<b>Spolu VŠH</b>	<b>81 062,67</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>81 100,00</b>

Všeobecná hodnota pozemku je spolu: **81 100,00 €**

Slovom: **Osemdesiatjedentisícsto Eur**

V Bratislave  
 dňa 22.09.2013

Ing. Igor Kropáč  
 znalec

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého posudku
2. Výpis z katastra nehnuteľností - nezaložený list vlastníctva na p. č. 22404 - kópia vytvorená cez katastrálny portál
3. Kópia z katastrálnej mapy „C“ KN - kópia vytvorená cez katastrálny portál
4. Geometrický plán č. 8/2013 na oddelenie pozemkov a určenie vlastníckych práv k pozemkom p. č. 22404/4-5,-7, 13184/48 (prepracovanie GP č. 65/2012)
5. Územnoplánovacia informácia k návrhu na predaj nehnuteľnosti v majetku hlavného mesta
6. Situácia
7. Fotodokumentácia