

**Znalec:** Ing. Peter Vinkler, Čerešňová 3/A, Chorvátsky Grob, PSČ 900 25, tel. 0905 639 299  
znalec v odbore stavebníctvo - odvetvie odhad hodnoty nehnuteľnosti, pozemné stavby  
evidenčné číslo 913 776

**Zadávateľ doplnenia č. 1 ZP...:** Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, Miestny úrad Bratislava - Nové Mesto,  
Junácka 1, PSČ 932 91, Bratislava  
oddelenie podnikateľské, právne a správy majetku.  
IČO 00603317

**Číslo spisu (objednávky):** písomná objednávka č. 167/2016

# DOPLNENIE č.1

znaleckého posudku č. 188/2016

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nie len NÁJMU, ale aj VŠH pozemkov na parc. KN č. 19477/17 a 19477/28  
v Bratislave, v katastrálnom území Vinohrady, mestská časť Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III.,  
evidovaných na LV č. 3673-čiastočný v zmysle objednávky č. 167/2016..., pre účel zamýšľaného prevodu  
nehnuteľností.

Počet listov (z toho príloh): 13 (2)  
Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Bratislave dňa 19.06.2016.

MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA-NOVÉ MESTO Junácka 1, 832 91 Bratislava	
21. 06. 2016	
Číslo záznamu: 23545	Číslo spisu:
Vybavuje:	

# I. ÚVODNÁ ČASŤ DOPLNENIA

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnej hodnoty nie len NÁJMU ale aj VŠH pozemkov na parc. KN č. 19477/17 a 19477/28 v Bratislave, v katastrálnom území Vinohrady, mestská časť Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III., evidovaných na LV č. 3673-čiasťočný v zmysle objednávky č. 167/2016...

## 2. Dátum vyžiadania doplnenia č. 1:

25.04.2016. - písomná objednávka.

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

30.05.2016.

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

07.06.2016.

## 5. Podklady na vypracovanie doplnenia č. 1:

### 5.1 Dodané zadávateľom:

Objednávka Znaleckého posudku č. 167/2016 zo dňa 25.04.2016.

Územnoplánovacia informácia na predmetné pozemky ohľadom funkčného využitia pozemkov v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislavy..., zo dňa 18.04.2016.

### 5.2 Získané znalcom :

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3673-čiasťočný, k.ú. Vinohrady zo dňa 05.06.2016, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.

Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. ..., k.ú. Vinohrady zo dňa 05.06.2016, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.

Obhliadka skutkového stavu nehnuteľností vykonané dňa 30.05.2016.

Ponuka realitných spoločností v danej lokalite ohľadom predaja a prenájmu pozemkov.

## 6. Použitý právny predpis:

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

## 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. 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. 500/2005 Z. z. z 26. októbra 2005, ktorou sa mení a dopĺňa 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. 33/2009 Z. z. z 9. februára 2009, ktorou sa mení a dopĺňa 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. 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.

STN 7340 55 - Výpočet obstavaného 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. 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.

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

Zákon č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a kanalizáciách ...

Zákon č. 656/2004 Z.z. o energetike ...

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

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

Zamýšľaný prevod nehnuteľností...

## II. DOPLNENIE POSUDKU

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a.) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov nie je možné, pretože pozemok neprináša primeraný výnos formou prenájmu... Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu, rozlohu, využitie a typ pozemkov.

#### b.) Vlastnícke a evidenčné údaje :

➤ podľa listu vlastníctva č. 3673-čiasťový, k.ú. Vinohrady, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

#### A. Majetková podstata:

##### Parcely registra "C"

...					
Parc. č. 19477/17	o výmere	11 m <sup>2</sup>	Ostatné plochy	37	1
Parc. č. 19477/28	o výmere	81 m <sup>2</sup>	Zastavané plochy a nádvorcia	16	1

*Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 19477/28 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3297.*

#### Legenda:

Kód využívania pozemku

- 37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok.
- 16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom.

Kód umiestnenia pozemku

- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

#### B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR  
IČO 00603481  
spoluvlastnícky podiel: 1/1

Účastník právneho vzťahu: Správca

5 Mestská časť Bratislava-Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava, SR  
IČO 00603317  
spoluvlastnícky podiel: 1/1

#### Titul nadobudnutia:

Viď LV v prílohe ZP

#### C. Ďarchy:

Viď LV v prílohe ZP

#### Iné údaje:

Viď LV v prílohe ZP

#### c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

➤ Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 30.05.2016.

#### d.) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Technická dokumentácia mi bola poskytnutá a bola porovnaná so skutkovým stavom. Všetky rozmery nehnuteľností a príslušenstva sú prebraté z LV, z kópie z katastrálnej mapy. Na predmetných pozemkoch (časti) je postavená stavba, ktorá nie je predmetom ohodnotenia.

e.) 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. 3673-čiasť, z kópie z katastrálnej mapy, k.ú. Vinohrady...

f.) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia resp. stanovenia "obvyklého nájmu:

➤ Pozemok na parc. č. 19477/17 a 19477/28, umiestnenom v ZÚO Bratislava - m.č. Nové Mesto, k.ú. Vinohrady...

g.) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia resp. stanovenia "obvyklého nájmu:

➤ Ostatné stavby a pozemky evidované na LV č. 3673, k.ú. Vinohrady...

➤ Iné nie sú známe.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a.) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemok tvorí parcela KN č. 19477/28 - zastavané plochy a nádvoria a parcela KN č. 19477/17 - ostatné plochy, v katastrálnom území Vinohrady, v meste Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III. Pozemok ako celok je rovinatý, na ktorom je z časti postavená stavba (parc. č. 19477/28). Plocha pozemku resp. jej časti predstavuje rozlohu o celkovej výmere 92,00 m<sup>2</sup> a tvorí ju plocha pravidelného tvaru. Je možnosť napojenia na všetku dopravnú a technickú infraštruktúru. Dostupnosť centra mesta, ktorá obsahuje základnú a vyššiu občiansku vybavenosť je cca 10 min mestskou hromadnou dopravou. Jedná sa o územie prevažne zastavané občianskou vybavenosťou... (Národný onkologický ústav...)

### b.) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Predmetné pozemky v zmysle Územného plánu HI. mesta SR Bratislava sú určené na využitie občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu... (kód funkcie 201) a sú súčasťou stabilizovaného územia, v ktorom Územný plán predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Vzhľadom k polohe a čase je možnosť využitia len pre dané účely...

**Stabilizované územie** je územie mesta, v ktorom územný plán:

- ponecháva súčasné funkčné využitie,
- predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia,

**Dostavba:** zmena už dokončenej stavby, ktorou sa zväčšuje jej objem prístavbou, nadstavbou; v prípade areálových stavieb doplnením komplexu objektov o stavby, ktoré svojou veľkosťou a funkčnou náplňou zásadne nemenia charakter areálu;

**Prístavba:** prístavbami sa stavby pôdorysne rozširujú a sú navzájom prevádzkovo spojené s doterajšou stavbou;

**Nadstavba:** zmena už dokončenej stavby, ktorou sa zväčšuje objem stavby vytvorením ďalších podlaží alebo podkrovia;

**Prestavba:** obnova existujúcej stavby formou renovácie, rekonštrukcie alebo iných stavebných úprav, ktorými sa zásadne nemení jej objem;

**Novostavba:** nová stavba so samostatnou prevádzkou, rešpektujúca regulačné prvky funkčnej plochy.

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

Okrem toho, že na časti predmetného pozemku je postavená stavba, ktorej vlastník nie je vlastníkom pozemku na nej postavenej..., a druhá časť tvorí komunikácia..., nepredpokladám žiadne iné riziká spojené s využívaním pozemkov.

Všetky ostatné náležitosti časti "DOPLNENIA POSUDKU" sú špecifikované v znaleckom posudku č. 188/2016, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tohto Doplnenia č. 1

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### 2.1.1.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemok evidovaný na LV č. 3673-čiasť., k.ú. Nové Mesto...:

#### POPIS

Pozemok tvorí parcela KN č. 19477/28 - zastavané plochy a nádvoria a parcela KN č. 19477/17 - ostatné plochy, v katastrálnom území Vinohrady, v meste Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III. Pozemok ako celok je rovinný, na ktorom je z časti postavená stavba (parc. č. 19477/28). Plocha pozemku resp. jej časti predstavuje rozlohu o celkovej výmere 92,00 m<sup>2</sup> a tvorí ju plocha pravidelného tvaru. Je možnosť napojenia na všetku dopravnú a technickú infraštruktúru. Dostupnosť centra mesta, ktorá obsahuje základnú a vyššiu občiansku vybavenosť je cca 10 min mestskou hromadnou dopravou. Jedná sa o územie prevažne zastavané občianskou vybavenosťou... (Národný onkologický ústav...)

Predmetné pozemky v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislava sú určené na využitie **občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu**... (kód funkcie 201) a sú súčasťou **stabilizovaného** územia, v ktorom Územný plán predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Vzhľadom k polohe a čase je možnosť využitia len pre dané účely...

**Stabilizované územie** je územie mesta, v ktorom územný plán:

- ponecháva súčasné funkčné využitie,
- predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia,

**Dostavba:** zmena už dokončenej stavby, ktorou sa zväčšuje jej objem prístavbou, nadstavbou; v prípade areálových stavieb doplnením komplexu objektov o stavby, ktoré svojou veľkosťou a funkčnou náplňou zásadne nemenia charakter areálu;

**Prístavba:** prístavbami sa stavby pôdorysne rozširujú a sú navzájom prevádzkovo spojené s doterajšou stavbou;

**Nadstavba:** zmena už dokončenej stavby, ktorou sa zväčšuje objem stavby vytvorením ďalších podlaží alebo podkrovia;

**Prestavba:** obnova jestvujúcej stavby formou renovácie, rekonštrukcie alebo iných stavebných úprav, ktorými sa zásadne nemení jej objem;

**Novostavba:** nová stavba so samostatnou prevádzkou, rešpektujúca regulačné prvky funkčnej plochy.

Jedná sa o územie (lokalitu) so zvýšeným záujmom o kúpu pozemkov, ale redukujúcim faktorom je tvar, veľkosť a účel využitia predmetného pozemku - pozemkoch resp. na predmetnom pozemku (parc. č. 19477/28) je postavená stavba, ktorá nie je vo vlastníctve vlastníka pozemku.

#### ZDOVODNENIE FAKTOROV:

**Koeficient všeobecnej situácie:** 1,50

6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov.

**Zdôvodnenie:** Posúdenie lokality je vo vzťahu k predmetným obciam resp. mestám, v ktorých sa katastrálne územie nachádza. V tomto koeficiente je zohľadnený vplyv Hl. mesta SR Bratislavy. Použitý koeficient je v hornej úrovni z možného intervalu položky č. 6, vzhľadom na dostupnosť k centru Hl. mesta SR Bratislavy.

**Koeficient intenzity využitia:** 0,90

1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 – 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí.

**Zdôvodnenie:** Posúdenie intenzity využitia je vo vzťahu súčasného spôsobu využitia, nakoľko všeobecná hodnota sa určuje v danom mieste a čase.

**Koeficient dopravných vzťahov:** 1,00

4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min.), územie mesta

**Zdôvodnenie:** Posúdenie dopravných vzťahov je vo vzťahu k predmetným obciam resp. mestám, alebo vlastným dopravným prostriedkom do centra Hl. mesta SR Bratislavy.

**Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy:** 1,15

3. obytná a rekreačná poloha

**Zdôvodnenie:** Posúdenie polohy je vo vzťahu k Územnému plánu... polohy pozemku. Použitý koeficient je v hornej úrovni z možného intervalu vzhľadom na polohu.

**Koeficient druhu pozemku:** 1,40

4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)

**Zdôvodnenie:** Posúdenie druhu pozemku je vo vzťahu k predmetným pozemkom v danom čase a mieste – aj za predpokladu určenia pozemku na stavbu (Územný plán, Územné rozhodnutie resp. Stavebné povolenie), V sumáre sa jedná o pozemky v dosahu napojenia na všetky IS, preto je použitý koeficient v strednej úrovni z možného intervalu.

**Koeficient zvyšujúcich faktorov:** 1,60

5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote

**Zdôvodnenie:** Jedná sa o pozemky v danej lokalite so záujmom o kúpu. Použitý je koeficientov v dolnej úrovni z možného intervalu vzhľadom na funkčné využitie...

**Koeficient redukujúcich faktorov:** 0,75

12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh novej zástavby a pod.)

**Zdôvodnenie:** Predmetné pozemky v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislava sú určené pre viacpodlažnú bytovú zástavbu (kód 101) a sú súčasťou stabilizovaného územia, čiže Územný plán mesta Bratislava ponecháva súčasné funkčné využitie... redukujúcim faktorom je tvar, výmera a stavba postavená na danom pozemku, ktorá nie je vo vlastníctve vlastníka pozemku na nej postavenej...

➤ **Ohodnotenie pozemku je stanovené metódou polohovej diferenciácie.**

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
19477/17	ostatná plocha	11,00	11,00	1/1	11,00

Obec: Bratislava  
Východisková hodnota: V<sub>HMJ</sub> = 66,39 Eur/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>S</sub> koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,50
k <sub>V</sub> koeficient intenzity využitia	1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 – 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí	0,90
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 a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,15
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k <sub>Z</sub> koeficient zvyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,60
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh novej zástavby a pod.)	0,75

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 0,90 * 1,00 * 1,15 * 1,40 * 1,60 * 0,75$	2,6082
Jednotková hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 2,6082$	173,16 Eur/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHPOZ} = M * V_{SHMJ} = 11,00 \text{ m}^2 * 173,16 \text{ Eur/m}^2$	1 904,76 Eur

**2.1.1.1.2 Identifikácia pozemku: Pozemok evidovaný na LV č. 3673-čiasť., k.ú. Nové Mesto...:****POPIS**

Pozemok tvorí parcela KN č. 19477/28 - zastavané plochy a nádvoría a parcela KN č. 19477/17 - ostatné plochy, v katastrálnom území Vinohrady, v meste Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III. Pozemok ako celok je rovinatý, na ktorom je z časti postavená stavba (parc. č. 19477/28). Plocha pozemku resp. jej časti predstavuje rozlohu o celkovej výmere 92,00 m<sup>2</sup> a tvorí ju plocha pravidelného tvaru. Je možnosť napojenia na všetku dopravnú a technickú infraštruktúru. Dostupnosť centra mesta, ktorá obsahuje základnú a vyššiu občiansku vybavenosť je cca 10 min mestskou hromadnou dopravou. Jedná sa o územie prevažne zastavané občianskou vybavenosťou... (Národný onkologický ústav...)

Predmetné pozemky v zmysle Územného plánu HI. mesta SR Bratislava sú určené na využitie **občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu...** (kód funkcie 201) a sú súčasťou **stabilizovaného** územia, v ktorom Územný plán predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Vzhľadom k polohe a čase je možnosť využitia len pre dané účely...

**Stabilizované územie** je územie mesta, v ktorom územný plán:

- ponecháva súčasné funkčné využitie,
- predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia,

**Dostavba:** zmena už dokončenej stavby, ktorou sa zväčšuje jej objem prístavbou, nadstavbou; v prípade areálových stavieb doplnením komplexu objektov o stavby, ktoré svojou veľkosťou a funkčnou náplňou zásadne nemenia charakter areálu;

**Prístavba:** prístavbami sa stavby pôdorysne rozširujú a sú navzájom prevádzkovo spojené s doterajšou stavbou;

**Nadstavba:** zmena už dokončenej stavby, ktorou sa zväčšuje objem stavby vytvorením ďalších podlaží alebo podkrovia;

**Prestavba:** obnova existujúcej stavby formou renovácie, rekonštrukcie alebo iných stavebných úprav, ktorými sa zásadne nemení jej objem;

**Novostavba:** nová stavba so samostatnou prevádzkou, rešpektujúca regulačné prvky funkčnej plochy.

Jedná sa o územie (lokalitu) so zvýšeným záujmom o kúpu pozemkov, ale redukujúcim faktorom je tvar, veľkosť a účel využitia predmetného pozemku - pozemkoch resp. na predmetnom pozemku (parc. č. 19477/28) je postavená stavba, ktorá nie je vo vlastníctve vlastníka pozemku.

**ZDOVODNENIE FAKTOROV:**

**Koeficient všeobecnej situácie:** 1,50

6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov.

**Zdôvodnenie:** Posúdenie lokality je vo vzťahu k predmetným obciam resp. mestám, v ktorých sa katastrálne územie nachádza. V tomto koeficiente je zohľadnený vplyv HI. mesta SR Bratislava. Použitý koeficient je v hornej úrovni z možného intervalu položky č. 6, vzhľadom na dostupnosť k centru HI. mesta SR Bratislava.

**Koeficient intenzity využitia:** 0,90

1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 – 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí.

**Zdôvodnenie:** Posúdenie intenzity využitia je vo vzťahu súčasného spôsobu využitia, nakoľko všeobecná hodnota sa určuje v danom mieste a čase.

**Koeficient dopravných vzťahov:** 1,00

4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min.), územie mesta

**Zdôvodnenie:** Posúdenie dopravných vzťahov je vo vzťahu k predmetným obciam resp. mestám, alebo vlastným dopravným prostriedkom do centra HI. mesta SR Bratislava.

**Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy:** 1,15

3. obytná a rekreačná poloha

**Zdôvodnenie:** Posúdenie polohy je vo vzťahu k Územnému plánu... polohy pozemku. Použitý koeficient je v hornej úrovni z možného intervalu vzhľadom na polohu.

**Koeficient druhu pozemku:** 1,40

4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)

**Zdôvodnenie:** Posúdenie druhu pozemku je vo vzťahu k predmetným pozemkom v danom čase a mieste – aj za predpokladu určenia pozemku na stavbu (Územný plán, Územné rozhodnutie resp. Stavebné povolenie), V sumáre sa jedná o pozemky v dosahu napojenia na všetky IS, preto je použitý koeficient v strednej úrovni z možného intervalu.

**Koeficient zvyšujúcich faktorov:**

1,55

5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote

**Zdôvodnenie:** Jedná sa o pozemky v danej lokalite so záujmom o kúpu. Použitý je koeficientov v dolnej úrovni z možného intervalu vzhľadom na funkčné využitie...**Koeficient redukujúcich faktorov:**

0,75

12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh novej zástavby a pod.)

**Zdôvodnenie:** Predmetné pozemky v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislava sú určené pre viacpodlažnú bytovú zástavbu (kód 101) a sú súčasťou stabilizovaného územia, čiže Územný plán mesta Bratislava ponecháva súčasné funkčné využitie... redukujúcim faktorom je tvar, výmera a stavba postavená na danom pozemku, ktorá nie je vo vlastníctve vlastníka pozemku na nej postavenej...➤ **Ohodnotenie pozemku je stanovené metódou polohovej diferenciácie.**

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
19477/28	ostatná plocha	81,00	81,00	1/1	81,00

**Obec:**

Bratislava

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>S</sub> koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,50
k <sub>V</sub> koeficient intenzity využitia	1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 – 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí	0,90
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 a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,15
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k <sub>Z</sub> koeficient zvyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,60
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh novej zástavby a pod.)	0,75

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 0,90 * 1,00 * 1,15 * 1,40 * 1,60 * 0,75$	2,6082
Jednotková hodnota pozemku	$V_{\text{SHMJ}} = V_{\text{HMJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 2,6082$	173,16 Eur/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V_{\text{SHPOZ}} = M * V_{\text{SHMJ}} = 81,00 \text{ m}^2 * 173,16 \text{ Eur/m}^2$	14 025,96 Eur

Všetky ostatné náležitosti časti „POSUDKU“ sú špecifikované v znaleckom posudku č. 188/2016, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tohto Doplnenia č. 1



### III. ZÁVER DOPLNENIA

#### 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

➤ *Všeobecná hodnota pozemkov bola stanovená metódou polohovej diferenciácie.*

Vzhľadom na umiestnenie pozemkov, prístupnosť, zastavanosť, možnú využiteľnosť, všeobecná hodnota stanovená touto metódou objektívne vystihuje všeobecnú hodnotu predmetnej nehnuteľnosti v danom mieste a čase pri jej prípadnom poctivom predaji v bežnom obchodnom styku.

#### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY pozemkov a stavieb stanovenej podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení hodnoty majetku:

Názov	Všeobecná hodnota <sup>1</sup> [Eur]
<b>Pozemky</b>	
Pozemok evidovaný na LV č. 3673-čiasť., k.ú. Nové Mesto na parc. č. 19477/17 (11 m <sup>2</sup> )	1 904,76
Pozemok evidovaný na LV č. 3673-čiasť., k.ú. Nové Mesto na parc. č. 19477/28 (81 m <sup>2</sup> )	14 025,96
<b>Spolu pozemky (92,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>15 930,72</b>
<b>Spolu VŠH</b>	<b>15 930,72</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>15 900,00</b>

Slovom: Pätnásťtisícdeväťsto Eur

V Bratislave dňa 19.6.2016



Ing. Peter Vinkler

<sup>1</sup> 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 neprímeranou pohnútkou.

## IV. PRÍLOHY DOPLNENIA

- Predná strana znaleckého posudku č. 188/2016...
- Doložka znaleckého posudku č. 188/2016...

**Všetky ostatné náležitosti časti "PRÍLOHY" sú špecifikované v znaleckom posudku č. 188/2016, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tohto Doplnenia č. 1**

**Znalec:**

Ing. Peter Vinkler, Čerešňová 3/A, Chorvátsky Grob, PSČ 900 25, tel. 0905 639 299  
znalec v odbore stavebníctvo - odvetvie odhad hodnoty nehnuteľnosti, pozemné stavby  
evidenčné číslo 913 776

**Zadávateľ znaleckého posudku:**

Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, Miestny úrad Bratislava - Nové Mesto,  
Junácka 1, PSČ 932 91, Bratislava  
oddelenie podnikateľské, právne a správy majetku.  
IČO 00603317

**Číslo spisu (objednávky):**

pisomná objednávka č. 167/2016

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 188/2016

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty NÁJMU na pozemok na parc. KN č. 19477/17 a 19477/28 v Bratislave, v katastrálnom území Vinohrady, mestská časť Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III., evidovaných na LV č. 3673-čiasťový, pre účel stanovenia výšky "nájomného" za užívanie pozemkov na rok 2014, 2015.

Počet listov (z toho príloh): 29 (12)  
Počet odovzdaných vyhotovení: 3

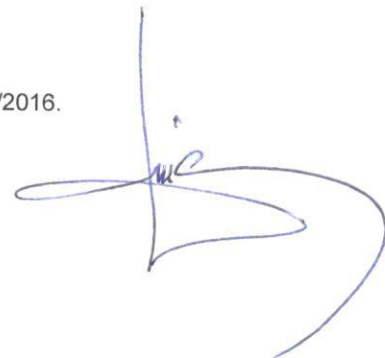
V Bratislave dňa 07.06.2016.

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 913 776.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 188/2016 znaleckého denníka č. 1.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe dokladu č. 188/2016.

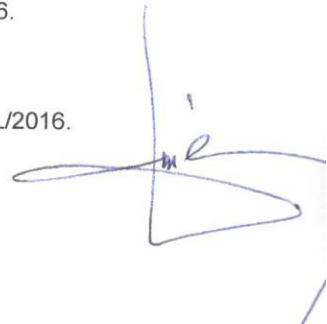
A handwritten signature in blue ink, consisting of a vertical line on the left, a horizontal line across the middle, and a large, sweeping curve on the right that loops back towards the center.

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Doplnenie č. 1 znaleckého posudku č. 188/2016 som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 913 776.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 188/DOPL/2016 znaleckého denníka č. 1.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe dokladu č. 188//DOPL/2016.





Ing. Peter VINKLER  
ZNALEC  
Početná stavba, odhad hodnoby nehmotnosti  
odbor: Stavebníctvo

Ing. Peter VINKLER  
ZNALEC  
Početná stavba, odhad hodnoby nehmotnosti  
odbor: Stavebníctvo