

**Znalec:**

Ing. arch. Milan H a v i a r , evidenčné číslo 914954  
Znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľnosti  
811 04 Bratislava, Pražská 27 tel. 0903 461 223, e-mail: milanhaviar@gmail.com

**Zadávateľ:**

Ing. Ľudovít Vrba  
Kulíškova 9  
821 08 Bratislava

**Číslo spisu (objednávky):** e-mail zo dňa 30.12.2019

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku registra „C“ KN parc. č. 12780/17 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 583 m<sup>2</sup> a parc. č. 12780/264 – zastavaná plocha o výmere 112 m<sup>2</sup>, ktorý vznikol na základe GP č. 18/2017, v k. ú. Nové Mesto obec Bratislava - m. č. Nové Mesto, okres Bratislava III., pre účel prevodu pozemku.

**Počet listov (z toho príloh):**  
**Počet odovzdaných vyhotovení:**

24 listov formátu A4 (z toho príloh 12 listov)  
3x rovnopis

# I. ÚVOD

**1. Úloha znalca:** Podľa objednávky zo dňa 30.12.2019 je znaleckou úlohou stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku registra „C“ KN parc. č. 12780/17 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 583 m<sup>2</sup> a parc. č. 12780/264 – zastavaná plocha o výmere 112 m<sup>2</sup>, ktorý vznikol na základe GP č. 18/2017, v k. ú. Nové Mesto obec Bratislava - m. č. Nové Mesto, okres Bratislava III.

**2. Účel znaleckého posudku:** uzatvorenie zmluvy o prevode vlastníctva pozemku.

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok** (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 30.12.2019

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 30.12.2019

**5. Podklady na vypracovanie posudku:**

**a) Podklady dodané zadávateľom:**

- Geometrický plán číslo plánu 18/2017 na odčlenenie parciel 12780/264-266, zo dňa 03.06.2017, úradne overený,
- Územnoplánovacia informácia, 7647/3672/2018/ZP/PIFTA, Miestny úrad Bratislava - Nové Mesto, zo dňa 28.02.2018,

**b) Podklady získané znalcom:**

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, 2x Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 5510, okres Bratislava III., Obec BA-m.č. Nové Mesto, katastrálne územie Nové Mesto, zo dňa 06.01.2020, 4xA4
- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 2288, okres Bratislava III., Obec BA-m.č. Nové Mesto, katastrálne územie Nové Mesto, zo dňa 06.01.2020, 4xA4
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava III., Obec BA-m.č. Nové Mesto, katastrálne územie Vinohrady, zo dňa 29.12.2019, 1xA4
- Ponuky realitných kancelárií
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti zo dňa 30.12.2019
- Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke

**6. Použité právne predpisy a literatúra:**

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 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 platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 a č. 107/2016 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 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.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, ISBN 978-80-971021-0-4, MIPress, 2012
- Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov

**7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:**

**a) Definície pojmov**

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.

## b) Definície použitých postupov

### Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len Pozemok schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

### a) Výber použitej metódy:

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie.

Výber použitej metódy pre stanovenie VŠH som rozhodol po posúdení možnosti použitia ostatných metód:

Pre použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty som nemal k dispozícii potrebné údaje, resp. nájomné zmluvy na podobné pozemky.

Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti. Údaje o skutočne realizovaných kúpnych cenách nehnuteľností nie sú znalcom dostupné a existujúce databázy realitných spoločností nie sú dostatočne preukázateľné, aj keď porovnanie cien nehnuteľnosti v danom mieste a čase pri ich prevodoch je najvhodnejšou metódou pre stanovenie VŠH. V súčasných podmienkach SR však nie sú pre širšie uplatnenie tejto metódy vytvorené potrebné podklady.

Metóda polohovej diferenciacie pre Pozemok vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH<sub>MJ</sub> - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku

k<sub>PD</sub> - koeficient polohovej diferenciacie

### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

**b1)** V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované na LV č. 5510, okres Bratislava III., Obec BA-m.č. k. ú. Nové Mesto, katastrálne územie k. ú. Nové Mesto:

#### ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

#### PARCELA registra "C" evidovaná na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
12780/17	583	zastavaná plocha a nádvorie	16	1	5	

Legenda:

Spôsob využitia pozemku:

16 – pozemok na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Ostatné parcely nevyžiadané

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

Por.číslo	Vlastník	Spoluvlastnícky podiel
1	Mestská časť Bratislava-Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava, PSČ 832 91, SR	1/1

Podľa LV č. 5510 pre 12780/17:

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez zápisu

Iné údaje:

Bez zápisu

Poznámka:

Bez zápisu

b2) Geometrický plán číslo plánu 18/2017

VÝKAZ VÝMER														
Doterajší stav					Zmeny					Nový stav				
Číslo			Výmera	Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m2	od parcely číslo	m2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku kód	Vlastník (inā opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK vl.	parcely										ha	m2		
LV	PK	KN												
Stav právny je totožný s registrom C KN:														
5510		12780/3	5266	zast.pl.						12780/3	4521	zast.pl. 25	doterajší	
										12780/264	112	zast.pl. 25	Vrba Ľudovít Kullškova 9 Bratislava	
										12780/265	418	zast.pl. 25	delto	
										12780/266	215	zast.pl. 25	Mestská časť Bratislava -Nové Mesto Junácka 1 Bratislava	
spolu:			5266								5266			

Legenda: kód spôsobu využívania:

25 Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti

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

- Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal bez za účasti vlastníka nehnuteľnosti. Pred obhliadkou boli doložené podklady dodané zadávateľom. Pri obhliadke boli vyhotovené fotografické zábery skutkového stavu pozemku s okolím. K obhliadke nehnuteľností som zabezpečil z katastrálneho portálu výpis z katastra nehnuteľností. V čase obhliadky bola na pozemku obhospodávaná záhrada prístupná z verejného priestoru - obslužnej komunikácie. V čase obhliadky bol pozemok p.č. parc. č. 12780/17 zastavaný nebytovou stavbou a pozemok parc. č. 12780/264 tvoril prístup na pozemok a parkovacia plocha. Hranice pozemku od susedných parciel boli identifikované podľa polohy vo vzťahu k polohe stavby a oplotenia. Identifikácia hraníc na mieste bola odhadom, pretože neboli na mieste nájdené hraničné prvky vymedzujúce hranice jednotlivých parciel.
- Fotodokumentácia bola vyhotovená pri obhliadke.

**d) Technická projektová dokumentácia:**

Predmetom ohodnotenia je pozemok a nie stavba, preto sa neporovnávala projektová technická dokumentácia.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra a podľa GP so zisteným skutočným stavom.

K obhliadke neboli poskytnuté nadobúdacie doklady, preto nebol zisťovaný právny súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou.

Prístup k nehnuteľnosti je zabezpečený z verejnej komunikácie.

Podľa GP 18/2017 a LV č. 5510 je stav nehnuteľností nasledujúci:

- **Pozemok**  
parc. č. 12780/264, o výmere 112 m<sup>2</sup>, druh zastavaná plocha, k. ú. Nové Mesto  
parc. č. 12780/17, o výmere 583 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie, k. ú. Nové Mesto

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

**Pozemok** v spoluvlastníckom podiele 1/1, k. ú. Nové Mesto parc. č.:

- parc. č. 12780/17
- parc. č. 12780/264

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

nie sú.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Nové Mesto, v mestskej časti Bratislava - Nové Mesto, v okrese Bratislava III. v hlavnom meste SR. Jedná sa o obľúbenú mestskú časť Bratislavy s polyfunkčnou zástavbou - bývanie, kompletná občianska vybavenosť, športové zariadenia a plochy, rekreačné plochy. V mestskej časti je dobre rozvinutá občianska vybavenosť.





Dopravné spojenie lokality - ulica Zátíšie s centrom mesta je vyhovujúce, zástavky MHD sú v dostatočnej blízkosti v pešej vzdialenosti 5-10 min. (autobus, električka). Blízkosť železničnej stanice Nové Mesto. Najbližšie nákupné možnosti ponúka priamo Vajnorská a Račianska ulica, ktoré sú lemovaná radom obchodov a služieb s rôznou špecializáciou. Južne od lokality len 5 minút cesty pešo, sa nachádza obchodné centrum Vivo, ponúkajúce spektrum nákupných možností ako aj spoločensko-zábavné centrum. V mestskej časti sú expozitúry bánk, materské školy, základné školy, stredné školy a gymnáziá, strediská zdravotnej starostlivosti, veľkopredajne potravín, známe športový areál Inter, plaváreň Pasienky, či oddychovo - rekreačný areál Kuchajda.

Do pätnástich minút je vzdialenosť do Bratislavského lesoparku, rekreačného areálu Zlaté piesky. Vďaka svojej polohe predmetná lokalita svojim obyvateľom ponúka aj ľahkú a rýchlu dostupnosť kultúry, pretože cesta do centra mesta, kde sa nachádza veľká časť kín, divadiel a klubov opäť netrvá (MHD) viac ako štvrt' hodinu.

Je dobré dopravné spojenie do ostatných mestských častí, rýchle napojenie na diaľničnú sieť, nakoľko nehnuteľnosť sa nachádza v blízkosti východnej radiály mesta - Vajnorská a Račianska ulica smerom do Senca a Pezinku a opačne do centra. V lokalite sú všetky inžinierske siete.

Konfliktné skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú.

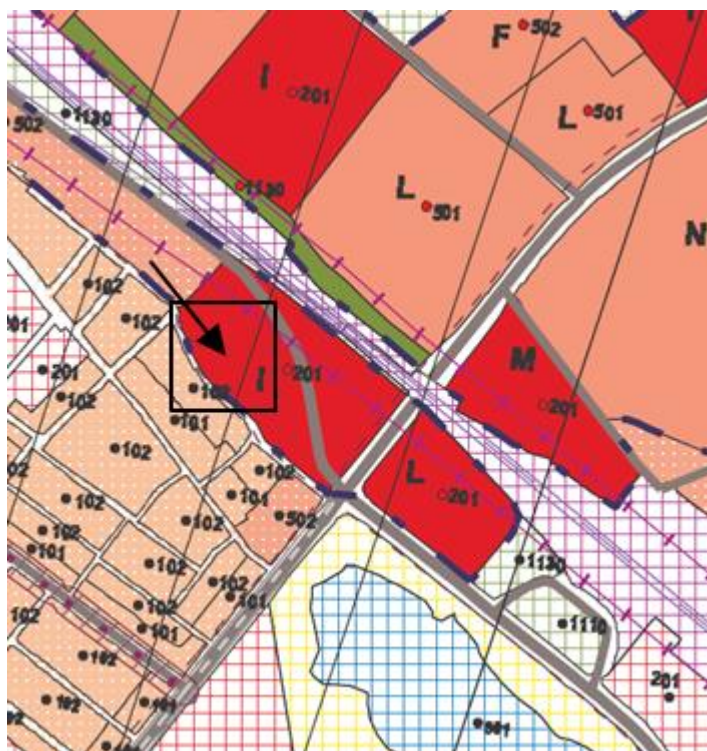
Pozemky sa nachádzajú pri ulici Zátíšie vo vnútri bloku vymedzenom medzi Vajnorskou, Račianskou ulicou a ulicou Zátíšie a železničná trať do Komárna.

### b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

V čase obhliadky boli pozemky užívané ako zastavaná plocha nebytovou budovou a plocha pre statickú dopravu a prístupová komunikácia k objektu nebytovej budovy.

Podľa Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy z roku 2007 v znení zmien a doplnkov sú predmetné pozemky súčasťou územia vnútorného mesta určeného ako občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu – kód funkcie 201, s kódom regulácie intenzity využitia rozvojového územia "I". Pre územie sú stanovené regulatívy: index zastavaných plôch 0,34 – 0,40, koeficient zelene 0,15-0,20 a maximálny index podlažných plôch 2,40.

Je reálna možnosť na zmenu využitia pozemku v rámci možnosti funkčného využitia v zmysle územnoplánovacej dokumentácie.



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

Po obhliadke konštatujem, že neboli zistené žiadne riziká, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť súčasné využívanie nehnuteľnosti. Vlastníctvo k nehnuteľnosti je vysporiadané.

Z hľadiska ohodnotenia nehnuteľnosti, jej ďalšie využívanie nie je spojené s rizikami. Prístup na pozemok je z verejného priestoru - miestnej komunikácie a priľahlého pozemku.

Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku.

Na pozemku neviaznu t'archy.

## 2.1 POZEMKY

Predmetné pozemky pre účel stanovenia VŠH sú z hľadiska jej stanovenia rozdelené do dvoch skupín:

- A. Pozemok k. ú. Nové Mesto cudzia stavba na pozemku

Skupina obsahuje jeden pozemok parc. č. 12780/17, na ktorom je stavba a jedná sa o stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku.

Na pozemku parc. č. 12780/17 je stavba, ktorej vlastníkom nie je vlastník pozemku. Právny vzťah k stavbe súp. č. 1099 evidovanej na pozemku 12780/17 je na LV č. 2288. Vlastníkom stavby podľa LV č. 2888 je Vrba Ľudovít Ing., Kuliškova 9, Bratislava PSČ 821 08.

V zmysle vyhlášky č. 213/2017 Z. z. ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov ak sa jedná o stavbu na cudzom pozemku pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby.

- B. Pozemky k. ú. Nové Mesto

Skupina obsahuje jeden pozemok parc. č. 12780/264 podľa GP č. 18/2017. Je to nezastavaný pozemok.

Pozemky sú rovinné.

Inžinierske siete sú lokalizované v komunikácii ulice Zátišie.

Priemerná cena stavebných pozemkov v okrese Bratislava III. k obdobiu ohodnotenia je cca 300 €/m<sup>2</sup>.

A k obdobiu ohodnotenia je cena stavebných pozemkov v rozmedzí cca 150 € až 880 €/m<sup>2</sup>.

Prehľad vývoja priemerných cien pozemkov na trhu nehnuteľností v predmetnom okrese je dokumentovaný v prevzatom grafe z portálu [www. nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk) v prílohe.

Všeobecná hodnota pozemku sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$\mathbf{VŠH\ pozemku = M \times VŠH_{MJ} \text{ [€]}}$$

M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m<sup>2</sup>

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví podľa vzťahu:

$$\mathbf{VŠH_{MJ} = VH_{MJ} \times k_{PD} \text{ [€/m}^2\text{]}}$$

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku

k<sub>PD</sub> - koeficient polohovej diferenciácie

M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/ m<sup>2</sup>

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.1.1.1 Identifikácia pozemku: A. Pozemok k. ú. Nové Mesto cudzia stavba na pozemku

##### POPIS

Pozemok parc. č. 12780/17 je zastavaný jednopodlažnou nebytovou budovou so súpisným číslom. Pozemok má tvar pretiahnutého obdĺžnika v smere dlhšej strany paralelne s komunikáciou a s veľkosťou strán cca 13,00m a 46,00m. Vstup do objektu na predmetnom pozemku je cez pozemok par. č. 12780/264 podľa GP č. 18/2017, ktorý je prístupný z verejnej komunikácie ulice Zátišie.

Koeficient povyšujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 2,30 z nasledujúcich dôvodov:

v súčasnosti zastavaný pozemok v rozvojovom území, ktorý je určený územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúži v súčasnosti.

Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,70 z nasledujúcich dôvodov: tvar a malá výmera pozemku, obmedzujúce regulatívny zástavby.

V zmysle vyhlášky č. 213/2017 Z. z. ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov ak sa jedná o stavbu na cudzom pozemku pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
12780/17	zastavané plochy a nádvorcia	583,00	1/1	583,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 66,39 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>S</sub> koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov <i>Obytná zóna mesta nad 100 000 obyvateľov vo vnútornom meste a občianska vybavenosť</i>	1,30
k <sub>V</sub> koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>Bytové a nebytové budovy so štandardným vybavením, nevýrobné služby</i>	1,00
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Možnosť využitia mestskej hromadnej dopravy v pešej dostupnosti jej zastávok</i>	1,00
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie <i>Zmiešané územie bývania, skladov, výrobných a nevýrobných služieb</i>	1,10
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Je kompletná technická infraštruktúra.</i>	1,40
k <sub>Z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.) <i>Pozemok je v rozvojovom území, územie určené územným plánom na vyššie využitie ako je v súčasnosti</i>	2,30
k <sub>R</sub> koeficient redukujuúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>Nevhodný tvar a malá výmera pozemku na výstavbu, obmedzujúce regulatívy zástavby.</i>	0,70

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,40 * 2,30 * 0,70$	3,2232
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,2232$	<b>213,99 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 12780/17	$583,00 \text{ m}^2 * 213,99 \text{ €/m}^2 * 1/1$	124 756,17
<b>Spolu</b>		<b>124 756,17</b>

**2.1.1.2 Identifikácia pozemku: B. Pozemky k.ú. Nové Mesto podľa GP č.18/2017****POPIS**

Pozemok parc. č. 12780/264 nie je zastavaný tvorí ju spevnená a nespevnená plocha využívaná pre prístup do nebytovej budovy a parkovanie áut od komunikácie. Pozemok je v časti oplotený. Pozemok má tvar pretiahnutého obdĺžnika v smere dlhšej strany kolmo na komunikáciu a s veľkosťou strán cca 4,00m a 27,00m.



Koeficient povyšujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 2,30 z nasledujúcich dôvodov: v súčasnosti zastavaný pozemok v rozvojovom území, ktorý je určený územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúži v súčasnosti.

Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,30 z nasledujúcich dôvodov: nevhodný tvar a malá výmera pozemku pre výstavbu, obmedzujúce regulatívy zástavby.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
12780/264	zastavané plochy a nádvoria	112,00	1/1	112,00

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov <i>Obytná zóna mesta nad 100 000 obyvateľov vo vnútornom meste</i>	1,30
$k_V$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>Bytové a nebytové budovy so štandardným vybavením, nevýrobné služby</i>	1,00
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Možnosť využitia mestskej hromadnej dopravy v pešej dostupnosti jej zastávok</i>	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie <i>Zmiešané územie bývania, skladov, výrobných a nevýrobných služieb</i>	1,10
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Je kompletná technická infraštruktúra.</i>	1,40
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.) <i>Pozemok je v rozvojovom území, územie určené územným plánom na vyššie využitie ako je v súčasnosti</i>	2,30
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>Nevhodný tvar a malá výmera pozemku na výstavbu, obmedzujúce regulatívy zástavby.</i>	0,30

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,40 * 2,30 * 0,30$	1,3814
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,3814$	<b>91,71 €/m<sup>2</sup></b>

### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 12780/264	$112,00 \text{ m}^2 * 91,71 \text{ €/m}^2 * 1/1$	10 271,52
<b>Spolu</b>		<b>10 271,52</b>

# III. ZÁVER

## OTÁZKY A ODPOVEDE

**Znaleckou úlohou** bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku registra „C“ KN parc. č. 12780/17 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 583 m<sup>2</sup> a parc. č. 12780/264 – zastavaná plocha o výmere 112 m<sup>2</sup>, ktorý vznikol na základe GP č. 18/2017, v k. ú. Nové Mesto obec Bratislava - m. č. Nové Mesto, okres Bratislava III.

V posudku bola použitá na výpočet VŠH **metóda polohovej diferenciácie**, v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
A. Pozemok k. ú. Nové Mesto cudzia stavba na pozemku - parc. č. 12780/17 (583 m <sup>2</sup> )	124 756,17
B. Pozemky k.ú. Nové Mesto podľa GP č.18/2017 - parc. č. 12780/264 (112 m <sup>2</sup> )	10 271,52
<b>Spolu pozemky (695,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>135 027,69</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>135 027,69</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>135 000,00</b>

**Slovom: Jedenstotridsaťpäťtisíc Eur**

V Bratislave dňa 06.01.2020

Ing. arch. Milan Haviar

## IV. PRÍLOHY

1. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, 2x Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 5510, okres Bratislava III., Obec BA-m.č. Nové Mesto, katastrálne územie Nové Mesto, zo dňa 06.01.2020, 2xA4
2. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 2288, okres Bratislava III., Obec BA-m.č. Nové Mesto, katastrálne územie Nové Mesto, zo dňa 06.01.2020, 1xA4
3. Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava III., Obec BA-m.č. Nové Mesto, katastrálne územie Vinohrady, zo dňa 29.12.2019, 1xA4
4. Geometrický plán číslo plánu 18/2017 na odčlenenie parciel 12780/264-266, zo dňa 03.06.2017, úradne overený, 2xA4
5. Územnoplánovacia informácia, 7647/3672/2018/ZP/PIFTA, Miestny úrad Bratislava - Nové Mesto, zo dňa 28.02.2018, 3xA4
6. Ponuky realitných kancelárií, 2xA4
7. Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke, 1xA4

---

Prílohy spolu: 12 listov formátu A4

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, odvetví 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom znalca 914954.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 1/2020.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. arch. Milan Haviar