

**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):** písomná objednávka č. 366/2015

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 240/2015

vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku na parc. KN č. 13655/210 evidovaný v overenom GP č. 7/2014  
(vypracoval GEO - VV, s.r.o...), v katastrálnom území Nové Mesto, mestská časť Bratislava - Nové Mesto, okres  
Bratislava III., pre účel zamýšľaného prevodu nehnuteľnosti.

**Počet listov (z toho príloh):** 00 (00)  
**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3

V Bratislave dňa 26.09.2015.

# I. ÚVOD POSUDKU

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku na parc. KN č. 13655/210 evidovaný v overenom GP č. 7/2014 (vypracoval GEO - VV, s.r.o...), v katastrálnom území Nové Mesto, mestská časť Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III.

## 2. Dátum vyžiadania posudku:

19.08.2015 - písomná objednávka.

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

15.09.2015.

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

26.09.2015.

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### 5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka znaleckého posudku č. 366/2015 zo dňa 19.08.2015...
- Geometrický plán č. 7/2014 na oddelenie a určenie vlastníckych práv k nehnuteľnosti p.č. 13655/210, mapový list č. Pezinok 8-9/223, vypracovaný zo dňa 20.03.2014 a overený Správou katastra pre Hl. mesto SR Bratislavu zo dňa 02.04.2014 pod č. 629/2014.

### 5.2 Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5567-čiastočný, k.ú. Nové Mesto zo dňa 26.09.2015, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. ..., k.ú. Nové Mesto zo dňa 26.09.2015, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľností vykonané dňa 15.09.2015.
- Ponuka realitných spoločností v danej lokalite ohľadom predaja pozemkov zo dňa 15.09.2015.
- Fotodokumentácia nehnuteľností vykonaná dňa 15.09.2015.
- Územný plán na predmetné pozemky ohľadom funkčného využitia pozemkov v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislavy...

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

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vznesené.

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

- Zamýšľaný prevod nehnuteľností.

**II. POSUDOK****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. 5567, k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

**A. Majetková podstata:**

Parcely registra "E" registrované na mape určeného operátu

...  
 Parc. č. 15100/1 o výmere 802 m<sup>2</sup> Vodné plochy 0 1  
 ...

**Legenda:**

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

**Titul nadobudnutia:**

... viď LV v prílohe ZP...

**C. Ťarchy:**

Viď LV v prílohe ZP.

**Iné údaje:**

Viď LV v prílohe ZP.

- Geometrický plán č. 7/2014 na oddelenie a určenie vlastníckych práv k nehnuteľnosti p.č. 13655/210, mapový list č. Pezinok 8-9/22, vypracovaný zo dňa 20.03.2014 a overený Správou katastra pre Hl. mesto SR Bratislavu zo dňa 02.04.2014 pod č. 629/2014:

**STARÝ STAV podľa stavu právneho:**

LV č. 5567	Parc. "E" č. 15100/1	vodné plochy		o výmere	802 m <sup>2</sup>
	spolu			o výmere	802 m <sup>2</sup>

**ZMENY:**

Diel č. 1	OD parc. č. 15100/1	o výmere	54 m <sup>2</sup>	K parc. č. 13655/210	o výmere	54 m <sup>2</sup>
	spolu	o výmere	54 m <sup>2</sup>		o výmere	54 m <sup>2</sup>

**NOVÝ STAV podľa stavu právneho::**

Parc. č. (15100/1)	vodné plochy		o výmere	748 m <sup>2</sup>
Parc. č. 13655/210	ostatné plochy	34	o výmere	54 m <sup>2</sup>
spolu			o výmere	802 m <sup>2</sup>

**STARÝ STAV podľa registra "C":**

Parc. "C" č. 13655/2	ostatné plochy	o výmere	67 m <sup>2</sup>
Parc. "C" č. 13655/3	ostatné plochy	o výmere	652 m <sup>2</sup>
spolu		o výmere	719 m <sup>2</sup>

**NOVÝ STAV podľa registra "C":**

Parc. "C" č. 13655/2	ostatné plochy	37	o výmere	17 m <sup>2</sup>
Parc. "C" č. 13655/3	ostatné plochy	37	o výmere	615 m <sup>2</sup>
Parc. "C" č. 13655/210	ostatné plochy	34	o výmere	54 m <sup>2</sup>
Parc. "C" č. 13655/211	ostatné plochy	37	o výmere	33 m <sup>2</sup>
spolu			o výmere	719 m <sup>2</sup>

**c.) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 15.09.2015.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 15.09.2015.

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

Technická dokumentácia mi nebola poskytnutá a teda nemohla byť porovnaná so skutkovým stavom vzhľadom na ohodnotenie pozemkov. Všetky rozmery nehnuteľností a príslušenstva sú prebraté z LV, z kópie z katastrálnej mapy, k.ú. Nové Mesto resp. z overeného GP č. 7/2014...

**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. 5567-čiastočný, z kópie z katastrálnej mapy, k.ú. Nové Mesto resp. z overeného GP č. 7/2014...

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

- Pozemok na parc. KN č. 13655/210 evidovaný v overenom GP č. 7/2014, k.ú. Nové Mesto, m.č. Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III.

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

- Ostatné stavby s prísl. a pozemky evidované na LV č. 5567, k.ú. Nové Mesto...
- Iné neboli zistené.

**2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY****a.) Analýza polohy nehnuteľností:**

Pozemky sa nachádzajú v katastrálnom území Nové Mesto, mestská časť Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III. Dopravné spojenie s centrom Hlavného mesta SR Bratislavy je mestskou hromadnou dopravou do 10-15 min. V blízkom okolí sa nachádza základná občianska vybavenosť i vyššia občianska vybavenosť. Poloha objektu vzhľadom na vzdialenosť k historickému centru obce, nemá vplyv na dopyt po nehnuteľnostiach v tejto lokalite. Hodnotené pozemky sú prevažne rovinaté. Jedná sa o územie prevažne zastavané občianskou vybavenosťou a priemyslovými stavbami s príslušenstvom a zázemím...

**b.) Analýza využitia nehnuteľnosti:**

Predmetné pozemky v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislava sú určené na využitie drobných obchodných a servisných prevádzok a súvisiacich administratívnych objektov, ktoré podstatne nerušia ostatné funkcie umiestnené v okolí - s kódom funkcie č. 502 - distribučné a veľkoobchodné centrá, drobná výroba a služby... Vzhľadom k polohe a čase je možnosť využitia len pre dané účely...

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

Z východnej strany je predmetný pozemok ohraničený železničnou traťou, čo má negatívny vplyv na prípadnú výstavbu v zmysle ochranného pásma železníc...

**Železničné ochranné pásma:**

Slúžia na ochranu dráhy a na ochranu prevádzky na dráhe v zmysle zákona o dráhach č. 164/1996 Zb. Sú vymedzené priestorom po oboch stranách dráhy nasledovne:

- 60 m od osi krajnej koľaje pri celoštátnej a regionálnej dráhe
- 30 m od osi krajnej koľaje pri vlečkách (mimo uzavretého priestoru)

➤ **VŠEOBECNE - VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV (VŠH<sub>POZ</sub>)** podľa Vyhlášky 254/2010 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.t. o stanovení VŠH majetku v znení neskorších predpisov.

**Metóda polohovej diferenciacie:**

Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí<sup>1</sup>, pozemky v zriadených záhradkových osadách<sup>2</sup> a pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu<sup>3</sup>

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} \quad [EUR],$$

kde

M – výmera pozemku v m<sup>2</sup>,

VŠH<sub>MJ</sub> – jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m<sup>2</sup>.

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

**Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu**

$$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} \cdot k_{PD} \quad [EUR/m^2],$$

kde

VH<sub>MJ</sub> – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov		VH <sub>MJ</sub> EUR/m <sup>2</sup>
a)	Bratislava	66,39
b)	Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	26,56
c)	Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	16,60
d)	Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov	9,96
e)	Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	6,64
f)	Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	4,98
g)	Ostatné obce do 5 000 obyvateľov	3,32

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu **do 80 %** z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu **do 60 %** z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú cenu **do 50%** z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

k<sub>PD</sub> je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_P \cdot k_I \cdot k_Z \quad [-],$$

kde

k<sub>S</sub> – koeficient všeobecnej situácie (0,50–2,00) sa stanoví takto:

Všeobecná situácia	k <sub>S</sub>
1. záhradkové osady, chatové osady a hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov,	0,50 – 0,70
2. poľnohospodárske oblasti značne vzdialené od obcí,	0,70 – 0,80
3. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80 – 0,90
4. obytné časti obcí a miest do 5 000 do 10 000 obyvateľov a časti rekreačných oblastí, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné časti na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov	0,90 – 1,10

<sup>1</sup> Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastrálnych nehnuteľnostiach a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

<sup>2</sup> Zákon č. 64/1997 Z. z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vyporiadani vlastníctva k nim v znení neskorších predpisov.

<sup>3</sup> § 43h zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení zákona č. 237/2000 Z. z.

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	1,00 – 1,30
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	1,20 – 1,60
7.	veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,50 – 1,80
8.	prednostné obchodné ulice a miesta v užšom centre miest nad 100 000 obyvateľov, najlepšie miesta pre obchod v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov	1,70 – 1,90
9.	najlepšie miesta pre obchod v mestách nad 100 000 obyvateľov	1,80 – 2,00

$k_v$  – koeficient intenzity využitia (0,90–2,00) sa stanoví takto:

<b>Intenzita využitia</b>		<b><math>k_v</math></b>
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
2.	rodinné domy s nižším štandardom vybavenia, bytové domy s podštandardným vybavením, 3–4-podlažné nebytové stavby pre priemysel s malým technickým vybavením, využívané poľnohospodárske stavby	0,95
3.	rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
4.	nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením	1,05 – 1,10
5.	exkluzívne bytové stavby, obchodné domy a administratívne budovy so štandardným vybavením, 5–7-podlažné, vysoké využitie pozemku	1,10 – 1,15
6.	obchodné domy a administratívne budovy s nadštandardným vybavením, viacpodlažné obchody (5–7 podlaží a 1–2 podzemné podlažia), veľmi vysoké využitie pozemku	1,15 – 1,30
7.	využitie ako v položke 6, ale exkluzívne miesta v centrách miest	1,30 – 2,0

$k_D$  – koeficient dopravných vzťahov (0,80–1,20) sa stanoví takto:

<b>Dopravné spojenie s obcou</b>		<b><math>k_D</math></b>
1.	pozemky v odľahlých lokalitách bez možnosti využitia hromadnej dopravy, cesty bez dokončovacích prác (nespevnené a pod.), cesta do obce v trvaní viac ako 30 min.	0,80
2.	pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
3.	pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
4.	pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min.), územie mesta a	1,00
5.	pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách väčších predmestí, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus)	1,05
6.	pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, autobusy a trolejbusy s hustou premávkou	1,05 – 1,20

$k_P$  – koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,90–2,00) sa stanoví takto:

<b>Obchodná poloha alebo priemyselná poloha</b>		<b><math>k_P</math></b>
1.	obchodná poloha	1,50 – 2,00
2.	obchodná poloha a byty	1,20 – 1,50
3.	obytná alebo rekreačná poloha	1,00 – 1,20
4.	priemyselná poloha	0,90 – 1,00
5.	poľnohospodárska poloha	0,90

$k_I$  – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80–1,50) sa stanoví takto:

<b>Vybavenie pozemku</b>		<b><math>k_P</math></b>
1.	bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje)	0,80 – 1,00
2.	stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny)	1,00 – 1,20
3.	dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20 – 1,30
4.	veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,30 – 1,50

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné prípadne obecné pozemky (napr. komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

$k_z$  – koeficient povyšujúcich faktorov (1,01–3,00) sa stanoví takto:

Povyšujúce faktory		$k_z$
1.	nevyskytuje sa	1,00
2.	pozemky určené výhľadovým plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti, (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.),	1,01 – 3,00
3.	pozemky na chránených územiach,	
4.	obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente $k_s$ ,	
5.	pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej VH,	
6.	iné faktory (napríklad: tvar, výmera, druh možnej zástavby, sadové úpravy).	

Povyšujúce faktory možno použiť iba v prípadoch, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch. V prípade, že sa povyšujúci faktor nevyskytuje, koeficient povyšujúcich faktorov je 1.

$k_R$  – koeficient redukujúcich faktorov (0,20–0,99) sa stanoví takto:

Redukujúce faktory		$k_z$
1.	nevyskytuje sa	1,00
2.	ak sa v najbližšom čase predpokladá nižší stupeň využitia ako doteraz,	0,20 – 0,99
3.	spád emisií a vplyv zápachu z priemyselnej výroby, uskladnenia surovín, odpadov, z výroby potravín, z poľnohospodárskej výroby a pod.,	
4.	rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach,	
5.	ekologické zaťaženie pozemku,	
6.	ak sa v blízkosti obytnej, administratívnej alebo rekreačnej zóny nachádzajú rušivo pôsobiace priemyselné zariadenia,	
7.	pri mimoriadnom zatičení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.),	
8.	svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy,	
9.	ochranné pásma zo zákona, stavebná uzávera,	
10.	stavba pod povrchom pozemku,	
11.	závady viaznuce na pozemku (napr. právo prechodu alebo prejazdu, ochr. pásmo a pod.),	
12.	iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.).	

Redukujúce faktory možno použiť iba v prípadoch, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch. V prípade, že sa redukujúci faktor nevyskytuje, koeficient redukujúcich faktorov je 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 v GP č. 7/2014, k.ú. Nové Mesto na

#### POPIS

Predmetom ohodnotenia je pozemok, evidovaný v overenom GP č. 7/2014... (pred rozdelením evidovaný na LV č. 5567), k.ú. Nové Mesto...

Plocha pozemku predstavuje rozlohu o celkovej výmere 54,00 m<sup>2</sup> a tvorí ju plocha nepravidelného tvaru. V tesnej blízkosti je možnosť napojenia na kompletnú dopravnú a technickú infraštruktúru. Dostupnosť centra mesta, ktorá obsahuje základnú a vyššiu občiansku vybavenosť je cca 10-15 min mestskou hromadnou dopravou. Jedná sa o územie prevažne zastavané občianskou vybavenosťou a priemyselnými stavbami.

Redukujúcim faktorom je tvar, šírka a veľkosť pozemkov, a ochranné pásmo železničných tratí...

#### Železničné ochranné pásma:

Slúžia na ochranu dráhy a na ochranu prevádzky na dráhe v zmysle zákona o dráhach č. 164/1996 Zb. Sú vymedzené priestorom po oboch stranách dráhy nasledovne:

- 60 m od osi krajnej koľaje pri celoštátnej a regionálnej dráhe
- 30 m od osi krajnej koľaje pri vlečkách (mimo uzavretého priestoru)

Predmetné pozemky v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislava sú určené na využitie drobných obchodných a servisných prevádzok a súvisiacich administratívnych objektov, ktoré podstatne nerušia ostatné funkcie umiestnené v okolí - s kódom funkcie č. 502 - distribučné a veľkoobchodné centrá, drobná výroba a služby... Vzhľadom k polohe a čase je možnosť využitia len pre dané účely.

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

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
13655/210 GP...	ostatná plocha	54,00	54,00	1/1	54,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

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

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	1,25
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 a priemyselnej polohy	4. priemyselná poloha	1,00
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,35
k <sub>Z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k <sub>R</sub> koeficient redukujuúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,55

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,25 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,35 * 1,00 * 0,55$	0,9281
Jednotková hodnota pozemku	$VŠ_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 0,9281$	61,62 Eur/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠ_{POZ} = M * VŠ_{MJ} = 54,00 \text{ m}^2 * 61,62 \text{ Eur/m}^2$	3 327,48 Eur



## III. ZÁVER

### 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

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

Vzhľadom na umiestnenie pozemkov, prístupnosť, všeobecná hodnota stanovená **metódou polohovej diferenciacie** objektívne vystihuje všeobecnú hodnotu predmetných pozemkov 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>4</sup> [Eur]
<b>Pozemky</b>	
Pozemok evidovaný v GP č. 7/2014, k.ú. Nové Mesto na - parc. č. 13655/210 (54 m <sup>2</sup> )	3 327,48
<b>Spolu VŠH</b>	<b>3 327,48</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>3 330,00</b>

Slovom: Tritisícristotridsať Eur

V Bratislave dňa 26.9.2015

Ing. Peter Vinkler

<sup>4</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

- Objednávka znaleckého posudku č. 366/2015 zo dňa 19.08.2015...
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5567-čiasočný, k.ú. Nové Mesto zo dňa 26.09.2015, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. ..., k.ú. Nové Mesto zo dňa 26.09.2015, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Geometrický plán č. 7/2014 na oddelenie a určenie vlastníckych práv k nehnuteľnosti p.č. 13655/210, mapový list č. Pezinok 8-9/223, vypracovaný zo dňa 20.03.2014 a overený Správou katastra pre Hl. mesto SR Bratislavu zo dňa 02.04.2014 pod č. 629/2014.
- Územný plán na predmetné pozemky ohľadom funkčného využitia pozemkov v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislavy... - kód funkcie využitia.
- Fotodokumentácia nehnuteľností.

## **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 240/2015 znaleckého denníka č. 1.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe dokladu č. 240/2015.