

**Znalec:**

**Ing. Marcel Šmotlák, PhD.**  
**Antona Floreka 1B, 841 06 Bratislava**  
v odbore: stavebníctvo,  
odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností,  
pozemné stavby  
tel: 0910 973 709

**Zadávatel':**

Mestská časť Bratislava–Nové Mesto, Junácka 1, 83290 Bratislava

**Číslo spisu (objednávky):** objednávka č. 0373/2022 zo dňa 31.05.2022.

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

---

**číslo 175/2022**

**Vo veci:** Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- pozemky p.č. 17090/17,18,19,24,25,53,56,57, k.ú. Nové Mesto, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III, na LV č. 2382.

**Počet strán:** 53 z toho príloh: 37

**Počet vyhotovení:** 6

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v platnom znení, a to: pozemky p.č. 17090/17,18,19,24,25,53,56,57, k.ú. Nové Mesto, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III, na LV č. 2382.

**2. Účel znaleckého posudku:** Zamýšľaný prevod nehnuteľnosti.

**3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):** ku dňu obhliadky 24.05.2022.

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** ku dňu obhliadky, dňa 24.05.2022.

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### 5.a) Podklady dodané zadávateľom:

1. Objednávka č. 0373/2022 zo dňa 31.05.2022.
2. Územnoplánovacia informácia mestskej časti Bratislava-Nové Mesto zn. 19366/6733/2022/ZP/LUKP zo dňa 23.05.2022.

### 5.b) Podklady získané znalcom:

1. Fotodokumentácia.
2. List vlastníctva č. 2382 - čiastočný, informatívny, vytvorený z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností dňa 26.5.2022.
3. Kópia katastrálnej mapy – informatívna, vytvorená z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností zo 26.5.2022.

## 6. Použitie právne predpisy a literatúra:

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v platnom znení, v zmysle prílohy č. 3 k vyhláške 492/2004 Z.z.

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

Vyhláška MS SR 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. 500/2005 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti 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 v znení neskorších predpisov, v platnom znení.

Vyhláška MSSR č. 534/2008 Z.z., ktorou sa mení 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 v znení vyhlášky č. 500/2005 Z. z. a vyhlášky č. 33/2009Z. z. v platnom znení.

Vyhláška MSSR č. 626/2007 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v platnom znení.

Vyhláška MSSR č. č. 605/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z. z. v platnom znení.

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

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

Vyhláška 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.

Zákon č. 212/2018 Z. z. ktorým sa mení a dopĺňa 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.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 87/2013 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 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.

Ďungel K.: Kataster nehnuteľností, vydala STU v Bratislave, Stavebná Fakulta, ÚSZ v roku 2003.

Majdúch, D.: Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov, STU v Bratislave, Stavebná fakulta, ISBN 80-227-2433-5, v roku 2006.

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

Podľa vyhl. MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v zmysle prílohy č.3 k vyhláške č. 492/2004 Z.z. je možné stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb týmito metódami:

- porovnaním
- kombinovanou metódou
- výnosovou metódou (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- metódou polohovej diferenciácie

Základné pojmy a definície podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z.

Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnu 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.

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaných území obcí určených na stavbu územným plánom zóny alebo plánom sídelného útvaru, právoplatným rozhodnutím o umiestnení stavby alebo právoplatným stavebným povolením vydaným v spojenom územnom a stavebnom konaní alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} \text{ [Eur]}$$

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 pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot k_{PD} \text{ [Eur/m}^2\text{]},$$

kde:

V<sub>H<sub>MJ</sub></sub> – jednotková východisková hodnota pozemku

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

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_P \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R,$$

kde:

k<sub>S</sub> – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)

k<sub>V</sub> – koeficient intenzity využitia (0,90 – 2,0)

k<sub>D</sub> – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)

k<sub>P</sub> – koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,90 – 2,00)

k<sub>I</sub> – koeficient druhu pozemku (0,60 – 1,50)

k<sub>Z</sub> – koeficient zvyšujúcich faktorov (1,01 – 3,00)

k<sub>R</sub> – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99)

**8. Osobitné požiadavky zadávateľa:** Neboli vznesené.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metodiky:

Pre ohodnotenie nehnuteľností je aplikovaná príloha číslo 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Výpočet všeobecnej hodnoty je urobený metódou polohovej diferenciácie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemám k dispozícii preukázateľné a hodnoverné podklady pre porovnávanie. Kúpnopredajné ceny nehnuteľností v lokalite uvádzané v realitných kanceláriách nie sú preukázateľným podkladom, ktorý by nasvedčoval o skutočnom zrealizovaní predaja nehnuteľnosti, teda aj o všeobecnej hodnote nehnuteľnosti. Prehľad ponúk realitných kancelárií vypovedá okrem ponúkanej ceny, o dobe nehnuteľnosti na trhu, tiež o duplicitne ponúkanej nehnuteľnosti za uvádzané kúpnopredajné ceny. V ponukových cenách je v mnohých prípadoch zahrnutá provízia sprostredkovateľa, výmery sú zavádzajúce, zahŕňajú podiel na prístupových cestách a pod.

Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemok nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu.

Výpočet bol spracovaný programom HYPO 20.00.

## b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

**b1) V zmysle listu vlastníctva č. 2382** - zo dňa 26.05.2022 sa jedná o nehnuteľnosť zapísanú v evidencii katastra nehnuteľností, k.ú. Nové Mesto, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III nasledovne:

Časť A: Majetková podstata

### Parcely registra „C“ evidované na katastrálne mape

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
17090/25	517	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 6954 evidovanej na pozemku parcelné číslo 17090/25 je evidovaný na liste vlastníctva č. 6340.							
17090/57	495	Zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	
17090/24	518	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 6959 evidovanej na pozemku parcelné číslo 17090/24 je evidovaný na liste vlastníctva č. 6336.							
17090/56	579	Zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	
17090/19	518	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 7694 evidovanej na pozemku parcelné číslo 17090/19 je evidovaný na liste vlastníctva č. 6337.							
17090/17	667	Zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	
17090/18	523	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 7545 evidovanej na pozemku parcelné číslo 17090/18 je evidovaný na liste vlastníctva č. 6345.							
17090/53	239	Zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

#### Legenda

Spôsob využitia pozemku

15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

STAVBY nevyžiadané.

Časť B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

#### Vlastník

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spolu vlastnícky podiel
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Žiadosť o zápis Protokolu č. 11 88 0174 13 00 zo dňa 27.06.2013 na pozemok registra C KN parc.č.21970, Z-12343/13. Oznámenie o určení súp.čísła 39810/10831/2018/PR/VRAA z 22.11.2018, Z-23419/18	
	Iné údaje	
	Oprava výmery pozemku parc.č. 11400/8 podľa rozhodnutia X-1394/10-SPI zo dňa 8.12.2010, právoplatné dňa 17.01.2011	

GP č. 97/2010 GP č. 280/2011 Oprava výmery pozemku parc.č. 22840/1 podľa rozhodnutia X-1/2013-SPI zo dňa 17.01.2013, právoplatné dňa 18.02.2013 Zápis GP č. 54/2012, č. over. 2794/2012, potvrdenie o súpisnom a orientačnom čísle č. j. PPaSM-40/2013/6-potvrđ. zo dňa 16.1.2013, Z-4335/13 Ziadosť o zápis GP č. 826/2012, R-3635/13 Zápis GP č. 30112012 (č. overenia 2657/2012) na zameranie garáže parc. č. 13027/35, 12727/56, na určenie vlastníctva k pozemku parc. č. 13027/35, 12727/56, Z-6321/14. GP č. 2272/2011 over. dňa 09.11.2011, GP č. 152/2013 over. dňa 04.02.2013, V-19813/15 GP č. 5KSP-5/2011 (úr. ov. 368/11) na oddelenie pozemkov p.č. 13592/3, Rozhodnutie MČ BA - Nové Mesto č. Val-1288/2010-ZS/KR zo dňa 25.03.2011, právopl. 11.05.2011, R-841/17 Rozhodnutie Okresného úradu č. X-25/2018 zo dňa 09.04.2018 Zápis GP č. 1927/2017, Z-16946/2018 Zápis GP č. 5/2018 úradne overený pod č. 53/2018 zo dňa 17.01.2019 na zameranie stavby bufetu na parc.č.15119/2, Z-4843/2019.	
Poznámky	K nehnuteľnosti
Poznamenáva sa začatie súdneho konania k pozemku registra C KN parc.č. 15119/2 vo veci zriadenia vecného bremena a nariadenia neodkladného opatrenia vedenom na Okresnom súde Bratislava III sp.zn. 15C/12/2020, P-1980/2020	-

## Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
4	Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava, PSČ 832 91, SR, IČO: 603317	
	Titul nadobudnutia	
	PROTOKOL O ZVERENÍ MAJETKU HL. MESTA DO SPRÁVY PROTOKOL C.63 ZO DŇA 30.9.1991 O ZVERENÍ MAJETKU HL. MESTA SR DO SPRÁVY MESTSKEJ ČASTI B-NOVE MESTO Ziadosť o zápis, PPaSM 312/04 zo dňa 16.8.2004, Pk.vl.14005, GP II/2003 zo dňa 2.3.2004. Ziadosť o zápis č. PPaSM 4/2010 zo dňa 04.01.2010 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.: 11 88 0828 09 00 Ziadosť o zápis Protokolu č. 11 88 0174 13 00 zo dňa 27.06.2013 o zverení nehnuteľného majetku, pozemok registra C KN parc.č.21970, Z-12343/13. Ziadosť o zápis Protokolu č. 11 88 0591 12 00 o zverení nehnuteľného majetku hl. mesta SR BA do správy Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto, pozemky reg. C-KN parc.č.22840/1, 22840/4, Z-11538/13. Ziadosť o zápis Protokolu č. 11 88 0261 14 00 o zverení nehnuteľného majetku hl. mesta SR BA do správy Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto, pozemky reg. C-KN parc.č.22000/21,22, Z-13463/14 Ziadosť o zápis Protokolu č. 11 88 0260 14 00 o zverení nehnuteľného majetku hl. mesta SR BA do správy Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto, pozemky reg. C-KN parc.č.11903/1, 239, Z-13464/14 Ziadosť o zápis do KN č. 214/98 z 08.06.1998, Protokol o zverení majetku č. 63 z 30.09.1991 - vz 1889/98	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
5	Železnice Slovenskej republiky, Bratislava v skratenej forme "ŽSR", Klemensova 8, Bratislava, PSČ 813 61, SR, IČO: 31364501	
	Titul nadobudnutia	
	Bez zápisu.	
	Iné údaje	
	K nájomcovi č. 3 je správa k nehnuteľnostiam pozemku p.č. 15115/6 Ziadosť o zmenu názvu č. 11533/2001/O320-1 zo dňa 03.03.2011, R-785/11	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

## Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
2	POLUS, a.s., Vajnorská 100, Bratislava, PSČ 831 04, SR, IČO: 35906294	
	Titul nadobudnutia	
	Bez zápisu.	
	Iné údaje	
	K vlastníkovi č. 1 je nájomný vzťah na pozemok parc.č. 15127/13, 15127/14 podľa nájomnej zmluvy č. 117/2007 zo dňa 27.04.2007 na dobu určitú od 01.09.2007 do 31.08.2017 - N 17/07 Zlučenie spoločnosti, Z-315/2019	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
3	Slovenská republika, Dátum narodenia: -	

	Titul nadobudnutia
	Bez zápisu.
	Iné údaje
	K vlastníkovi č. 1 je nájomný vzťah na pozemok parcelné číslo 15115/6 podľa nájomnej zmluvy č. 495/2005 zo dňa 6.3.2006 na dobu neurčitú, Z-2546/09
	Poznámky
	Bez zápisu.
6	TESAKO a.s., Dvořákovo nábřeží 10, Bratislava, PSČ 811 02, SR, IČO: 36650901
	Titul nadobudnutia
	Bez zápisu.
	Iné údaje
	K vlastníkovi č. 1 je nájomný vzťah na pozemok parcelné číslo 15123/224 podľa nájomnej zmluvy č.56/2012 zo dňa 31.05.2012 na dobu určitú do 31.12.2022
	Poznámky
	Bez zápisu.

Titul nadobudnutia – nepriradené

Údaje o tituloch nadobudnutia (z dôvodu veľkého objemu údajov) neuvádzam, odkazujem na list vlastníctva č. 2382, priložený v prílohovej časti posudku.

Časť C: Ťarchy

Údaje o ťarchách (z dôvodu veľkého objemu údajov) neuvádzam, odkazujem na list vlastníctva č. 2382, priložený v prílohovej časti posudku.

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 25.05.2022 za účasti znalca. V rámci miestneho šetrenia bol vykonaný záznam vybavenia ohodnocovaného pozemku.

#### d) Porovnanie technickej dokumentácie stavieb a nehnuteľností so skutočným stavom:

Predmetom ohodnotenia nie sú žiadne stavby, preto porovnanie technickej dokumentácie nebolo vykonané.

#### e) Porovnanie údajov z katastra nehnuteľností so skutočným stavom:

Poskytnuté prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Právna dokumentácia bola k dispozícii v rozsahu: list vlastníctva, kópia katastrálnej mapy. Porovnaním údajov z katastra a skutočnosti je možné konštatovať: pozemky p.č. 17090/17,18,19,24,25,53,56,57, k.ú. Nové Mesto, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III, sú zapísané na LV č. 2382. Pozemky sú zakreslené v katastrálnej mape. Údaje z katastra sú v súlade so skutkovým stavom.

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

- pozemky p.č. 17090/17,18,19,24,25,53,56,57, k.ú. Nové Mesto, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III, na LV č. 2382.

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

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

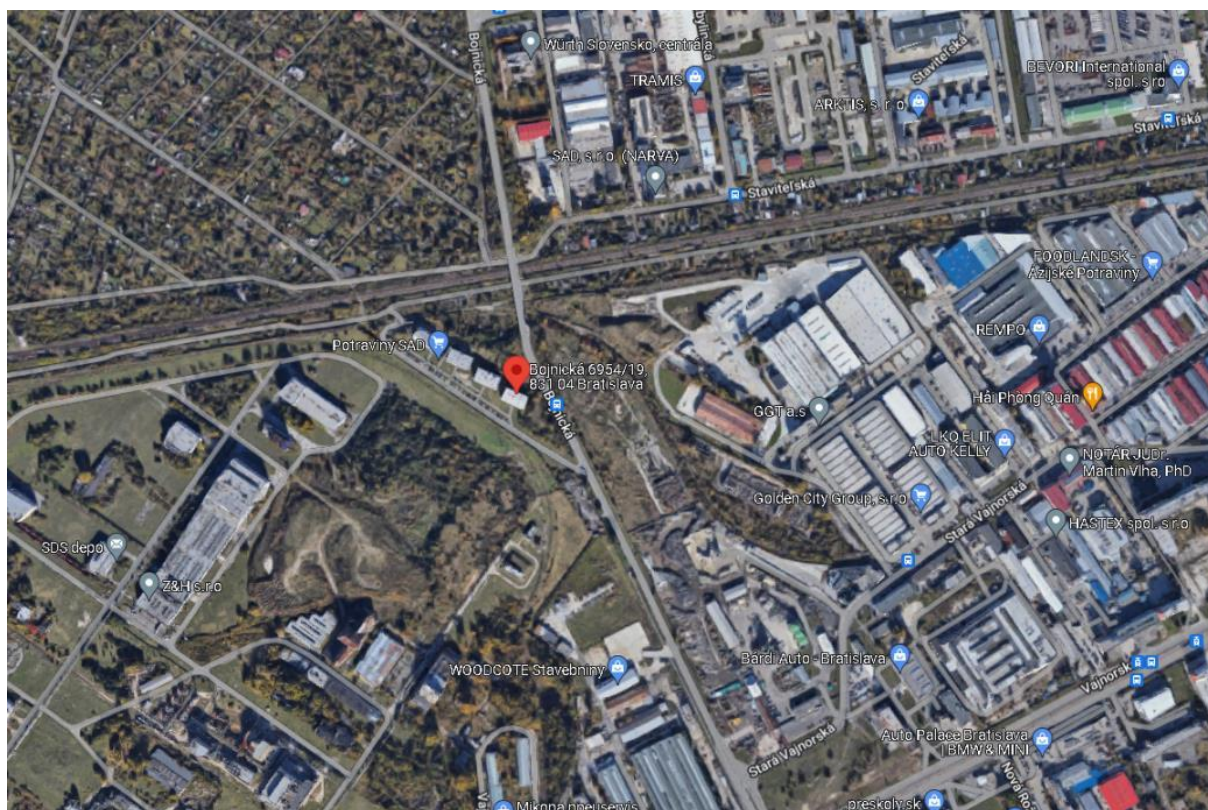
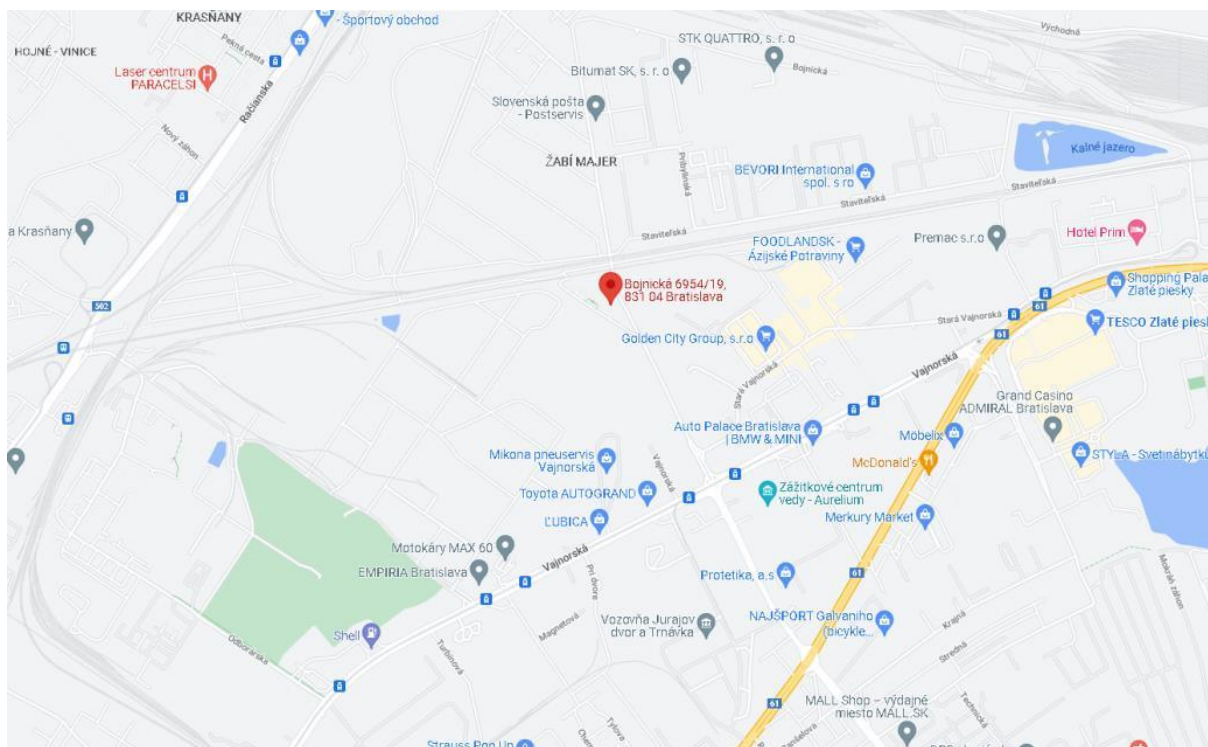
### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Obec Bratislava je najväčším a súčasne hlavným mestom Slovenskej republiky a spadá do Bratislavského kraja. Je to sídlo vlády, prezidenta a parlamentu, centrum kultúry a vzdelanosti, sídlo univerzít, centrum histórie a umenia, ako aj biznisu, mesto pracovných príležitostí a nákupných možností, zábavy a služieb. V meste je vybudovaná kompletná technická infraštruktúra. Má medzinárodnú vlakovú, autobusovú i leteckú dopravu. V rámci mesta premáva mestská hromadná doprava, ktorá spája jednotlivé okresy a mestské časti. Bratislava má päť okresov a 17 mestských častí. Podľa štatistických údajov z roku 2004 má Bratislava v súčasnosti 426 tisíc obyvateľov a rozlohu 367,6 km<sup>2</sup>. Leží v nadmorskej výške od 126 m n. m. (Čunovo) po 514 m n. m. (Devínska Kobyla). Jedným z okresov je aj **Bratislava III**. Má rozlohu 74,67 km<sup>2</sup>, žije tu 63 081 obyvateľov a priemerná hustota zaľudnenia je 845 obyvateľov na km<sup>2</sup> (údaje k 31. 12. 2014). Nachádza sa v severovýchodnej časti Bratislavy a svojou veľkosťou aj počtom obyvateľov je druhým najmenším okresom bratislavským okresom. Na jeho území sa nachádzajú 3 mestské časti -Nové Mesto, Rača, Vajnory. **Nové Mesto** je mestská časť Bratislavy ležiaca v okrese Bratislava III. Zaberá severovýchodnú časť Bratislavy a jeho územie tvorí na severe a severozápade horský masív Malých Karpát a na severovýchode a juhu nížinné územie Podunajskej roviny, ležiace medzi úpäťm pohoria a bývalým ramenom



Dunaja. V mestskej časti sa nachádza prvé moderné nákupné centrum na Slovensku – Polus City Center. Je to časť s obchodnou a obytnou zástavbou sídliskového charakteru s občianskou vybavenosťou. Lokalita má výbornú prístupnosť do centra mesta po ulici Račianska alebo Vajnorská.

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v Bratislave, v mestskej časti Nové Mesto pri ul. Bojnická. Pozemky sú rovinaté, na pozemkoch p.č. 17090/18,19,24,25 sa nachádzajú bytové domy s.č. 7545, 7694,6959 a 6954 a pozemky p.č. 17090/17,53,56,57 tvoria pozemky prilahlé k bytovým domom, na ktorých sa nachádza zeleň. V okolí pozemkov sa nachádzajú prevažne priemyselná zóna/výrobné stavby a záhrady. Dopravné spojenie s centrom je vyhovujúce, autom do 30 minút, v závislosti od dopravnej situácie. Zástavka MHD (autobus) je cca do 3 min. pešej chôdze, (električka) do 9 min. pešej chôdze.



**b) Analýza využitia nehnuteľnosti:**

Pozemky sú v zmysle Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy z r. 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov súčasťou stabilizovaného územia určeného pre malopodlažnú zástavbu obytného územia (kód 102). Ide územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu. Využitie ohodnocovaných pozemkov je v súčasnosti dané skutkovým stavom, pre pozemky p.č. 17090/18,19,24,25 sa nachádzajú bytové domy s.č. 7545, 7694,6959 a 6954 ako pozemky na kt. sa nachádzajú bytové domy a pre pozemky p.č. 17090/17,53,56,57 ako pozemky tvoriace príslušie pozemky k bytovým domom.

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

Z dostupných dokladov neboli v danej lokalite zistené riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti. Pozemky p.č. 17090/17,18,19,24,25,53,56,57 sú dotknuté ochranným pásmom plynu a pozemky p.č. 17090/18,53 sú dotknuté ochranným pásmom železničných tratí. Na pozemkoch sa nachádzajú stavby (cudzí stavba na pozemku), na kt. vzhľadom k účelu využitia posudku - vzájomné vysporiadanie vlastníka stavby s vlastníkom pozemku - nebude pri hodnotení redukujúcich faktorov prihliadané, ako na riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti

**2.1 POZEMKY****2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

Predmetom ohodnotenia sú pozemky registra "C" KN p.č. 17090/17,18,19,24,25,53,56,57. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území hlavného mesta SR Bratislava, k.ú. Nové Mesto, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III. V zmysle LV č. 2382 sú pozemky identifikované ako zastavané plochy a nádvorcia. Pozemky sú situované pri ulici Bojnická, v okolí sa nachádza prevažne priemyselná zóna a záhrady. Na pozemkoch p.č. 17090/18,19,24,25 sa nachádzajú bytové domy s.č. 7545, 7694,6959 a 6954. Pozemky p.č. 17090/17,53,56,57 tvoria pozemky príslušie k bytovým domom na ktorých sa nachádza zeleň. V blízkosti pozemkov prechádza železničná trať. Pozemky sú umiestnené v rovinatom teréne. Zástavka MHD (autobus) je cca do 3 min. pešej chôdze, (električka) do 9 min. pešej chôdze. Technická infraštruktúra spočíva v možnosti napojenia na elektrinu, vodu, plyn, kanalizáciu. K pozemkom bola predložená Územnoplánovacia informácia mestskej časti Bratislava-Nové Mesto zn. 19366/6733/2022/ZP/LUKP. V zmysle Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy z r. 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov sú pozemky súčasťou stabilizovaného územia určeného pre malopodlažnú zástavbu obytného územia (kód 102). Ide územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu. Pozemky sú vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava. V súčasnosti hodnotené pozemky nie sú vlastníkom využívané a na pozemkoch sú postavené stavby iného vlastníka. 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 sa pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vypořádania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku, pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.). Záujem o kúpu pozemkov v lokalite pretrváva, záujem je najmä o pozemky na IBV a pozemky s možnosťou vysokého využitia (viacpodlažné polyfunkčné domy). Povyšujúci faktor je v danom prípade dôvodný z titulu záujmu. Redukujúci faktor je uplatnený z titulu ochranného pásma plynu a železničných tratí.

**2.1.1.1 Pozemok p.č. 17090/25, k.ú. Nové Mesto**

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
17090/25	zastavaná plocha a nádvorie	517,00	1/1	517,00

**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	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,	1,05



	- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejnú dopravnú a technické vybavenie	1,10
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
$k_R$ koeficient redukcujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,75

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,10 * 1,50 * 1,50 * 0,75$	2,5338
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}_{MJ} = V_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,5338$	<b>168,22 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 17090/25	$517,00 \text{ m}^2 * 168,22 \text{ €/m}^2 * 1/1$	86 969,74
<b>Spolu</b>		<b>86 969,74</b>

**2.1.1.2 Pozemok p.č. 17090/57, k.ú. Nové Mesto**

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
17090/57	zastavaná plocha a nádvorie	495,00	1/1	495,00

**Obec:**

Bratislava

**Východisková hodnota:** $V_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$ 

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	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	1,05
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejnú dopravnú a technické vybavenie	1,10
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50

$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,75
---	---	------

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,10 * 1,50 * 1,50 * 0,75$	2,5338
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,5338$	<b>168,22 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 17090/57	$495,00 \text{ m}^2 * 168,22 \text{ €/m}^2 * 1/1$	83 268,90
<b>Spolu</b>		<b>83 268,90</b>

**2.1.1.3 Pozemok p.č. 17090/24, k.ú. Nové Mesto**

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
17090/24	zastavaná plocha a nádvorie	518,00	1/1	518,00

**Obec:**

Bratislava

**Východisková hodnota:** $V_{H_{MJ}} = 66,39 \text{ €/m}^2$ 

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	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	1,05
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	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	1,10
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,75

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,10 * 1,50 * 1,50 * 0,75$	2,5338
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,5338$	<b>168,22 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 17090/24	$518,00 \text{ m}^2 * 168,22 \text{ €/m}^2 * 1/1$	87 137,96
<b>Spolu</b>		<b>87 137,96</b>

**2.1.1.4 Pozemok p.č. 17090/56, k.ú. Nové Mesto**

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
17090/56	zastavaná plocha a nádvorie	579,00	1/1	579,00

**Obec:**

Bratislava

**Východisková hodnota:**V<sub>H<sub>MJ</sub></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 obyvateľ'ov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľ'ov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľ'ov	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	1,05
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	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	1,10
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k <sub>Z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívny zástavby a pod.)	0,75

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k <sub>PD</sub> = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,10 * 1,50 * 1,50 * 0,75	2,5338
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	VŠ <sub>H<sub>MJ</sub></sub> = V <sub>H<sub>MJ</sub></sub> * k <sub>PD</sub> = 66,39 €/m <sup>2</sup> * 2,5338	<b>168,22 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 17090/56	579,00 m <sup>2</sup> * 168,22 €/m <sup>2</sup> * 1/1	97 399,38
<b>Spolu</b>		<b>97 399,38</b>

**2.1.1.5 Pozemok p.č. 17090/19, k.ú. Nové Mesto**

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
17090/19	zastavaná plocha a nádvorie	518,00	1/1	518,00

**Obec:**

Bratislava

**Východisková hodnota:**V<sub>H<sub>MJ</sub></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 obyvateľ'ov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľ'ov, luxusné obytné oblasti	1,30

	s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	
$k_V$ 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	1,05
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	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	1,10
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívny zástavby a pod.)	0,75

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,10 * 1,50 * 1,50 * 0,75$	2,5338
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}_{HMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,5338$	<b>168,22 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 17090/19	$518,00 \text{ m}^2 * 168,22 \text{ €/m}^2 * 1/1$	87 137,96
<b>Spolu</b>		<b>87 137,96</b>

**2.1.1.6 Pozemok p.č. 17090/17, k.ú. Nové Mesto**

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
17090/17	zastavaná plocha a nádvorie	667,00	1/1	667,00

**Obec:**

Bratislava

**Východisková hodnota:** $V_{HMJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$ 

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	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	1,05
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	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	1,10

$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
$k_R$ koeficient redukovujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,75

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,10 * 1,50 * 1,50 * 0,75$	2,5338
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,5338$	<b>168,22 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 17090/17	$667,00 \text{ m}^2 * 168,22 \text{ €/m}^2 * 1/1$	112 202,74
<b>Spolu</b>		<b>112 202,74</b>

**2.1.1.7 Pozemok p.č. 17090/18, k.ú. Nové Mesto**

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
17090/18	zastavaná plocha a nádvorie	523,00	1/1	523,00

**Obec:**

Bratislava

**Východisková hodnota:** $V_{H_{MJ}} = 66,39 \text{ €/m}^2$ 

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	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	1,05
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	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	1,10
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
$k_R$ koeficient redukovujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,75



**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,10 * 1,50 * 1,50 * 0,75$	2,5338
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,5338$	<b>168,22 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parceta č. 17090/18	$523,00 \text{ m}^2 * 168,22 \text{ €/m}^2 * 1/1$	87 979,06
<b>Spolu</b>		<b>87 979,06</b>

**2.1.1.8 Pozemok p.č. 17090/53, k.ú. Nové Mesto**

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
17090/53	zastavaná plocha a nádvorie	239,00	1/1	239,00

**Obec:**

Bratislava

**Východisková hodnota:** $V_{H_{MJ}} = 66,39 \text{ €/m}^2$ 

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 obyvateľ'ov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľ'ov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľ'ov	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	1,05
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	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	1,10
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
$k_z$ koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
$k_R$ koeficient redukovujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívny zástavby a pod.)	0,75

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,10 * 1,50 * 1,50 * 0,75$	2,5338
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,5338$	<b>168,22 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parceta č. 17090/53	$239,00 \text{ m}^2 * 168,22 \text{ €/m}^2 * 1/1$	40 204,58
<b>Spolu</b>		<b>40 204,58</b>

## III. ZÁVER

### 1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a to: pozemky p.č. 17090/17,18,19,24,25,53,56,57, k.ú. Nové Mesto, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III, na LV č. 2382.

### 2. ODPOVEDE NA OTÁZKY:

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená v súlade s prílohou číslo 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bola ako najvhodnejšia zvolená metóda polohovej diferenciacie. Metódu polohovej diferenciacie považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

### a) REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
Pozemok p.č. 17090/25, k.ú. Nové Mesto - parc. č. 17090/25 (517 m <sup>2</sup> )	86 969,74
Pozemok p.č. 17090/57, k.ú. Nové Mesto - parc. č. 17090/57 (495 m <sup>2</sup> )	83 268,90
Pozemok p.č. 17090/24, k.ú. Nové Mesto - parc. č. 17090/24 (518 m <sup>2</sup> )	87 137,96
Pozemok p.č. 17090/56, k.ú. Nové Mesto - parc. č. 17090/56 (579 m <sup>2</sup> )	97 399,38
Pozemok p.č. 17090/19, k.ú. Nové Mesto - parc. č. 17090/19 (518 m <sup>2</sup> )	87 137,96
Pozemok p.č. 17090/17, k.ú. Nové Mesto - parc. č. 17090/17 (667 m <sup>2</sup> )	112 202,74
Pozemok p.č. 17090/18, k.ú. Nové Mesto - parc. č. 17090/18 (523 m <sup>2</sup> )	87 979,06
Pozemok p.č. 17090/53, k.ú. Nové Mesto - parc. č. 17090/53 (239 m <sup>2</sup> )	40 204,58
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>682 300,32</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>682 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Šesťstoosemdesiatdvatisíc Eur</b>	

V Bratislave, dňa 31.05.2022

Ing. Marcel Šmotlák, PhD.

## IV. PRÍLOHY

P.č.	Doklad	Počet strán
1.	Objednávka č. 0373/2022 zo dňa 31.05.2022.	1
2.	Územnoplánovacia informácia mestskej časti Bratislava-Nové Mesto zn. 19366/6733/2022/ZP/LUKP zo dňa 23.05.2022.	2
3.	List vlastníctva č. 2382 - čiastočný, informatívny, vytvorený z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností dňa 26.5.2022.	32
4.	Kópia katastrálnej mapy – informatívna, vytvorená z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností zo 26.5.2022.	1
5.	Fotodokumentácia.	1
<b>Spolu:</b>		<b>37</b>

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 370000 – Stavebníctvo, odvetviach 370901 – Odhad hodnoty nehnuteľností, 370100 – Pozemné stavby, pod evidenčným číslom 915371.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 175/2022.

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

Ing. Marcel Šmotlák, PhD.