

**Ing. Igor Kropáč**

**znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností**

**Zadávateľ : Hlavné mesto SR Bratislava  
Primaciálne námestie č. 1  
814 99 Bratislava I**

**Číslo spisu (objednávky) : 13.03.2013**

## **ZNALECKÝ POSUDOK**

**číslo 23/2013**

**Vo veci :**

**Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku p. č. 13605/101 v okrese Bratislava III, obec Bratislava - m. č. Nové Mesto, k. ú. Nové Mesto pre účel prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti**

**Počet strán (z toho príloh) : 35 (27)**

**Počet odovzdaných vyhotovení : 2**

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha znalca:** Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku p. č. 13605/101 v okrese Bratislava III, obec Bratislava - m. č. Nové Mesto, k. ú. Nové Mesto

**2. Dátum vyžiadania posudku :** 13.03.2013

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok :** 19.03.2013

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje :** 18.03.2013

## 5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

### 5.1. Dodané objednávateľom :

5.1.1. Objednávka znaleckého posudku

5.1.2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 5567 - čiastočný zo dňa 18.03.2013 - kópia vytvorená cez katastrálny portál

5.1.3. Kópia z katastrálnej mapy C KN zo dňa 18.03.2013 - kópia vytvorená cez katastrálny portál

5.1.4. Kópia z katastrálnej mapy E KN zo dňa 18.03.2013 - kópia vytvorená cez katastrálny portál

5.1.5. Geometrický plán č. 21/11 na oddelenie pozemkov a určenie vlastníckych práv k p. č. 13605/100 a 13605/101 zo dňa 11.07.2011 s právoplatnosťou zo dňa 19.07.2011 - kópia

5.1.6. Územnoplánovacia informácia k návrhu na predaj nehnuteľnosti v majetku hlavného mesta zo dňa 15.03.2013 - kópia

5.1.7. Stanovisko oddelenia územného plánovania zo dňa 17.10.2011 - kópia

5.1.8. Situácia

### 5.2. Obstarané znalcom :

5.2.1. Fotodokumentácia

## 6. Použitý právny predpis :

Príloha č. 3 k vyhláške MS Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov

## 7. Ďalšie použité právne predpisy :

Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene doplnení niektorých predpisov

Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov

Vyhláška MS SR č. 500/2005, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov  
Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Vyhláška MF SR č. 546/2003 Z. z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MF SR č. 58/1993 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Slovenskej národnej rady č. 317/1992 Zb. o dani z nehnuteľností v znení neskorších predpisov

STN 7340 55 - Výpočet obstarávaného priestoru pozemných stavebných objektov  
Zdrojom koeficientu vyjadrujúceho vývoj cien je Štatistický úrad SR

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa :

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku

## 9. Účel znaleckého posudku :

Prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

**a) Výber použitej metodiky :** Príloha č. 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemku je použitá metóda polohovej diferenciácie. Výnosová metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemku nie je použitá, pretože pozemok v čase hodnotenia neprináša objektívny výnos formou prenájmu inému subjektu. Porovnávací metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemku nie je použitá, pretože k spracovaniu posudku nie je k dispozícii dostatok relevantných údajov z posledného obdobia (cca jedného roka) o cenách nehnuteľností z realizovaných prevodov na trhu nehnuteľností dosahovaných u obdobných nehnuteľností v porovnateľnom mieste a čase.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v katalógu USI Žilina a programového vybavenia Hypo verzia 10.55.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje :**

List vlastníctva č. 5567 - čiastočný

A - Majetková podstata

Parcely registra "E"

p. č. 22247/2 1091 m<sup>2</sup> ostatné plochy 1

umiestnenie pozemku - 1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

CPU - číslo pôvodného k. ú. 1 - Rača

B - Vlastníci a iné oprávnené osoby

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava  
spoluvlastnícky podiel 1/1

titul nadobudnutia - podľa LV č. 5567 (príloha č. 2)

C - Ťarchy

bez zápisu k hodnotenej nehnuteľnosti

Iné údaje - podľa LV č. 5567 (príloha č. 2)

poznámka - bez zápisu

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

Vykonané dňa 18.03.2013

**d) Technická dokumentácia :**

K vypracovaniu znaleckého posudku bolo predložené stanovisko oddelenia územného plánovania vo veci uloženia inžinierskych sietí na hodnotenom pozemku (príloh č. 7).

**e) Údaje z katastra nehnuteľností :**

Hodnotená parcela č. 13605/101 - zastavané plochy a nádvorcia o výmere 230 m<sup>2</sup> vznikla oddelením od pôvodnej parcely č. 22247/2 - ostatné plochy o výmere 1091 m<sup>2</sup> geometrickým plánom č. 21/11 (príloha č. 5). Tento stav v ešte nie je zapísaný liste vlastníctva ani zakreslený v kópii z katastrálnej mapy. Pozemok je hodnotený v zmysle vyššie uvedeného geometrického plánu overeného katastrálnym úradom.

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

pozemok p. č. 13605/101 - zastavané plochy a nádvorcia, k. ú. Nové Mesto

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

neboli zistené

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľnosti :

Nehnutelnosť sa nachádza na území hlavného mesta SR Bratislavy miestna časť Nové Mesto na Starej Vajnorskej ulici. Hodnotený pozemok predstavuje dvor s trávnatou plochou a čiastočne so spevnenou betónovou plochou. Nehnutelnosť je súčasťou staršej priemyselnej zóny so staršími aj novovybudovanými podnikateľskými areálmi s objektami administratívnymi, prevádzkovými a výrobnými. V súčasnosti je lokalita vyhľadávaná pre podnikateľské aktivity. V blízkosti nehnuteľnosti je križovatka Vajnorská - Bojnická, obchodný dom Tesco, železničná stanica Bratislava východ, rekreačný areál Zlaté piesky. Charakter terénu nehnuteľnosti a jej blízkeho okolia je rovinatý. Pozemok je prístupný po spevnených komunikáciách. Je napojený na všetky inžinierske siete. Nehnutelnosť nie je negatívne ovplyvňovaná prevádzkou v okolí. Dostupnosť pracovných príležitostí na území hlavného mesta Bratislavy je v rozsahu 5 - 50 minút jazdy mestskou hromadnou dopravou, prípadne autom. Dopravné napojenie na diaľnicu D 61 je vo vzdialenosti cca 2 km, na cestu I. triedy č. 62 vo vzdialenosti 2 km.

### b) Analýza využitia nehnuteľnosti :

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov podľa záväznej časti stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je záujmové územie funkčné využitie územia: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, kód 502, t. j. územia pre umiestňovanie obslužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu, územie zasahuje ochranné pásmo plynu. Pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie.

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

Podľa stanoviska Referátu technickej infraštruktúry OUP prechádza územím verejný vodovod DN 150 mm (viď príloha č. 7). Podľa znalcov dostupných informácií neexistujú v čase hodnotenia žiadne ďalšie riziká spojené s využívaním hodnotenej parcely.

## 2.2 POZEMKY

### 2.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

##### 2.2.1.1.1 Zastavané plochy a nádvoria p. č. 13605/101, k. ú. Nové Mesto

#### POPIS

Pozemok p. č. 13605/101 - zastavané plochy a nádvoria predstavuje trávnatú plochu a spevnenú komunikačnú plochu príslušného prevádzkového objektu. Pozemok sa nachádza na Starej Vajnorskej ulici v obci Bratislava miestna časť Nové Mesto, katastrálne územie Nové Mesto v zástavbe administratívnych, prevádzkových a výrobných objektov. Pozemok má rovinatý charakter. Je prístupný po spevnenej komunikácii s možnosťou napojenia na vodu, elektrinu, kanalizáciu a plyn. Celková plocha pozemku je 230 m<sup>2</sup>.

Parcela č.	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
------------	--------------	--------	--------------	--------	--------

			[m <sup>2</sup> ]		[m <sup>2</sup> ]
13605/101	zastavaná plocha a nádvorie	230	230,00	1/1	230,00

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. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k <sub>V</sub> koeficient intenzity využitia	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
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k <sub>P</sub> koeficient obchodnej priemyselnej polohy	a 4. priemyselná poloha	1,00
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k <sub>Z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	- pozemky so zvýšeným záujmom o kúpu	1,50
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	- nižšie využitie pozemku a uloženie verejného vodovodu na pozemku	0,90

## VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 0,95 * 1,00 * 1,00 * 1,40 * 1,50 * 0,90$	2,3342
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,3342$	154,97 €/m <sup>2</sup>

Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 230,00$ $m^2 * 154,97 \text{ €/m}^2$	35 643,10 €
---------------------------	---	-------------

### III. ZÁVER

#### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky  
č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších  
predpisov

Stanovená metódou polohovej diferenciácie

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky v k. ú. Nové Mesto</b>	
zastavané plochy a nádvorcia p. č. 13605/101 (230 m <sup>2</sup> )	35 640,80
<b>Spolu VŠH</b>	<b>35 643,10</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>35 600,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **35 600,00 €**

Slovom: **Tridsaťpäťtisícšesťsto Eur**

V Bratislave  
dňa 19.03.2013

znalec

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého posudku
2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva  
č. 5567 - čiastočný - kópia vytvorená cez katastrálny portál
3. Kópia z katastrálnej mapy C KN - kópia vytvorená cez katastrálny portál
4. Kópia z katastrálnej mapy E KN - kópia vytvorená cez katastrálny portál
5. Geometrický plán č. 21/11 na oddelenie pozemkov a určenie vlastníckych  
práv k p. č. 13605/100 a 13605/101
6. Územnoplánovacia informácia k návrhu na predaj nehnuteľnosti v majetku  
hlavného mesta
7. Stanovisko oddelenia územného plánovania
8. Situácia
9. Fotodokumentácia