

**Doc. Ing. Michal H O L Í K, PhD.** znalec v odbore **Stavebníctvo**, odvetvia **Pozemné stavby, Dopravné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností**,

---

Zadávateľ znaleckého posudku : **MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SR BRATISLAVY**,  
Primaciálne nám. 1, P.O.BOX 192, 814 99 Bratislava

Číslo uznesenia (objednávky) : 2013/015/P – telefonická JUDr. Svetlana Komorová

## **ZNALECKÝ POSUDOK**

### **č. 15 / 2013**

vo veci **stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností** – pozemku parcelné číslo **8590/6**, katastrálne územie **Staré Mesto**, obec Bratislava – mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I. Nehnuteľnosti sú vedené na LV č. 1656

Počet strán posudku (z toho príloh) : **35 (25)**

Počet odovzdaných vyhotovení : **3**

V Bratislave 24.02.2013

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca :

Stanovenie **všeobecnej hodnoty nehnuteľností - VŠH**, ktoré sú bližšie špecifikované na titulnej strane znaleckého posudku

## 2. Účel znaleckého posudku :

Stanovenie **VŠH** ako podkladu pre prevod nehnuteľností

## 3. Dátum vyžiadania posudku:

20.02.2013

## 4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok ( rozhodujúci pre zistenie stavebnotechnického stavu ):

20.02.2013

## 5. Dátum ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje :

25.02.2013 – deň ukončenia prác na znaleckom posudku

## 6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

### 6.1 Dodané zadávateľom :

- § *Územnoplánovacia informácia č. j.: MAGS ORM 55949/2012-442931 - MAG 9699/13, MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY, oddelenie územného rozvoja mesta, 11.12.2012*
- § *Geometrický plán na úpravu vlastníckej hranice medzi pozemkami p. č. 8590/6 a 8590/33, vyhotoviteľ Ing. Marián Voštinár - AGM Bratislava, číslo plánu 01-18/2012, vyhotovený 30.05.2012, zatiaľ bez úradného overenia*
- § *Kópia z katastrálnej mapy, bez autorizácie*

### 6.2 Obstarané znalcom :

- § *Obhliadka nehnuteľností, zhotovenie fotodokumentácie*
- § *Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z LV č. 1656, vytvorený cez katastrálny portál, GKÚ Bratislava, 21.02.2013*
- § *Konzultácia Ing. Ludmila Simeuničová, Oddelenie územného rozvoja mesta, 22.02.2013 a poskytnutie podrobnejších podkladov z Územného plánu zóny DUNAJSKÁ*
- § *Informácie z webovských stránok : [www.bratislava.sk](http://www.bratislava.sk), [www.bratislava.sk](http://www.bratislava.sk), [www.trh.sk](http://www.trh.sk) a ďalších*

## 7. Použitý právny predpis :

- § *Vyhľadka Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku uverejnená v čiaske 209 Zbierky zákonov Slovenskej republiky 1.09.2004 v znení neskorších predpisov*

## 8. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra :

1. *Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 490, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch, prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov uverejnená v čiastke 208 Zbierky zákonov Slovenskej republiky 1.09.2004 v znení neskorších predpisov*
2. *Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku z 23.08.2004*
3. *Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov*
4. *Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Ústav súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline, 2001*
5. *Výpočtový program HYPO, KROS, spol. s r.o. Žilina, upgrade 10.55, júl 2012*
6. *Ilavský, M., Nič, M., Majdúch, D.: Ohodnocovanie nehnuteľností, MIPress Bratislava, 2012*

## 9. Osobitné požiadavky zadávateľa :

Pri výmere pozemku už uvažovať so zmenou vyplývajúcou z geometrického plánu č. 01-18/2012 a teda s pozemkom p. č. 8590/6 o výmere **4 172 m<sup>2</sup>** napriek tomu, že GP ešte nie je overený

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

### a. Výber použitej metodiky :

Metódy a postupy stanovenia všeobecnej hodnoty majetku stanovuje **Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku**, konkrétne príloha č. 3.

Znalec pri stanovení **všeobecnej hodnoty pozemkov** sa postupuje podľa bodu E tejto prílohy. Všeobecná hodnota pozemkov sa stanovuje týmito metódami:

- a. *porovnávací metóda*
- b. *výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)*
- c. *metóda polohovej diferenciacie*

Pre získanie podkladov pre porovnávaciu metódu sa nepodarilo získať relevantné podklady - realizované kúpne zmluvy - ako „ podporné podklady „ - boli však využité ponukové ceny, ktoré sa nachádzajú v realitných časopisoch, resp. na webových stránkach realitných kancelárií.

Vzhľadom na charakter pozemku **nebude** použitá ani výnosová metóda.

Vzhľadom k tomu, že najčastejšie býva v znaleckej praxi aplikovaná **metóda polohovej diferenciacie**, pri ktorej jednotková všeobecná hodnota pozemku je upravená

koeficientom polohovej diferenciácie, ktorý zohľadňuje špecifiká polohy pozemkov - bude použitá práve táto metóda.

Vlastný výpočet je vykonaný výpočtovým programom HYPO, verzia 10.55, júl 2012

**b. Vlastnícke a evidenčné údaje :**

**§ Ilist vlastníctva č. 1656 ( vybrané údaje ) :**

**A. MAJETKOVÁ PODSTATA:**

p. č. 8590/6	3997 m <sup>2</sup>	zastavané plochy a nádvoría	22	1
--------------	---------------------	-----------------------------	----	---

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

Účastník právneho vzťahu : **Vlastník**

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

**C. ŤARCHY:**

Bez zápisu

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

Miestnu obhliadku vykonal znalec osobne dňa 20.02.2013 v popoludňajších hodinách, kedy bola vykonaná podrobná fotografická dokumentácia, ktorej **časť** sa nachádza v prílohovej časti znaleckého posudku; zvyšok ostáva archivovaný u znalca.

**d. Porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so skutkovým stavom :**

Toto je **irelevantné** - ide o stanovenie VŠH pozemku a nie stavby (stavieb).

**e. Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným stavom :**

Na základe porovnania majetkovej dokumentácie vo forme LV, kópie z katastrálnej mapy a skutkového stavu zisteného pri obhliadke **konštatujem súlad**

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

1. Pozemok p. č. 8590/6

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

Nie sú také

## **2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**

### a. Analýza polohy nehnuteľností :

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v katastrálnom území **Staré Mesto**, obec Bratislava - mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I. Ide o lokalitu centra mesta - Kamenné námestie, pričom pozemok je ohraničený z južnej strany Dunajskou ulicou, z juhozápadnej strany parkoviskom a komunikáciou, ktorá vchádza do námestia zo Štúrovej ulice, zo severozápadnej strany Špitálskou ulicou, zo severovýchodnej strany komplexom budov obchodného domu MY Bratislava.



Pozemok sa teda nachádza v úplnom centre mesta v mieste zástavby viacpodlažných budov, z ktorých možno spomenúť budovu Tatra Banky, administratívnej budovy OMNIA, budov bánk SBERBANK (bývalá Volksbank), TATRABANKA a Slovenská sporiteľňa, budovy MANDERLA a ďalších budov.

Pozemok je v súčasnosti minimálne zastavaný stavbami drobného občerstvenia, nachádzajú sa na ňom menšie plochy zelene a trvalých porastov, zvyšok je opatrený spevnenými plochami.

Pozemok v súčasnosti má minimálne stavebné využitie, slúži však ako komunikačná plocha pre vysoké kapacity pešieho pohybu medzi pešími prúdmi z Námestia SNP, kde je čiastočne ukludnená doprava, ale i z iných smerov.

Pre všetky tieto atribúty po komplexnom zhodnotení, považujem polohu nehnuteľností - pozemku ako **veľmi dobrú**.

### b. Analýza využitia nehnuteľností :

Jedná o pozemok, ktorý je podľa Územného plánu mesta Bratislavy z roku 2007 určený pre funkčné využitie „občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu“ - rozvojové územie kód S. V predmetnom území bol schválený „Územný plán zóny DUNAJSKÁ“ kde predmetný pozemok je súčasťou bloku 17/9. Podrobné údaje z ÚPI sú uvedené v prílohovej časti znaleckého posudku, jednoznačne však možno z tohto dokumentu usúdiť, že dôjde k vyššiemu zhodnoteniu potenciálu pozemku v centre mesta a to jednak výstavbou podzemného parkoviska pre 300 aut a novostavbou polyfunkčného objektu. Napriek výstavbe polyfunkčného objektu bude i naďalej zachovaná možnosť pohybu peších prúdov centrom mesta

### **c. Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**

Podľa výpisu z listu vlastníctva pozemok **nie je zatažený** žiadnou tarchou záložného práva. Pri miestnej obhliadke ani pri štúdiu podkladov neboli zistené žiadne riziká, ktoré by mohli brániť lepšiemu budúcemu zhodnoteniu a využitiu nehnuteľnosti

## **2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

### **2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU**

#### **2.1.1.1.1 Pozemok parcelné číslo 8590/6**

Predmetom posúdenia a následného ohodnotenia je pozemok parcelné číslo 8590/6 je pozemkom pôdorysne lichobežníkového tvaru, ktorého situovanie ako i kvalitatívne vlastnosti sú bližšie podrobne uvedené v časti 2.a. na strane 5 znaleckého posudku. V tejto časti budú uvedené len zásadné fakty z Územného plánu a taktiež z Územného plánu zóny Dunajská.

- § **Výňatok z ÚPI :** .... čelo bloku do námestia doplniť 7 - podlažnou zástavbou v zmysle historickej stavebnej čiary. Akcentovať nárožie smerom k Námestiu SNP. Prvkami mestského mobiliéru , dlažieb a vzrastlej solitérnej zelene .....

vybudovať podzemnú parkováciu garáž, 100 miest

Novostavby : 17/9/a Čelo bloku, námestie SNP, 7 NP + ustúpené podlažie, výška rímsy 25,3 m, akcent nárožia

.... na str. 3 : ... zvýšenie kapacity verejnej podzemnej garáže na Kamennom námestí na max. 300 stojísk ( pozn. znalca : uvedenie zvýšenej kapacity podzemnej garáže zo 100 na 300 stojísk vyplýva z dôvodov, ktoré sú uvedené ďalej - zmeny na Šafárikovom námestí)

- § **Výňatok z Územného plánu zóny .....**

## **BLOK Č.17/9**

### **Blok 17/9 -a:**

Funkčné využitie: - **zostáva bezo zmien**

Priestorové usporiadanie: - **zostáva bezo zmien**

Dopravné riešenie - koncepcia NS MHD vyplýva zo zmien a doplnkov ÚPN HM SR BA Zmeny a doplnky 01 Nosný systém mestskej hromadnej dopravy (NS MHD) - návrh :

..... **Pre zónu Dunajská** to znamená zmenu trasovania podzemného koľajového systému a zmenu prestupnej stanice Kamenné námestie na priebežnú v inej polohe - kopírujúcej Dunajskú ulicu na kontakte s Kamenným námestím. Mestská hromadná doprava -návrh: Zmena mestskej hromadnej dopravy spočíva v návrhu dočasného prepojenia koľajového nosného systému MHD na báze električky so systémom koľajových tratí električky. Navrhované dopravné prepojenie dvoch systémov MHD - NS MHD a električky vyvolá vylúčenie autobusovej dopravy zo Šafárikovho námestia (linky č. 50, 78 a 95), ktoré budú presmerované.

Uvoľnenie tejto vzácnej plochy umožní urbanistické dotvorenie Šafárikovho námestia.

**Riešenie statickej dopravy v súvislosti s polohou stanice NS MHD:**

Zvýšenie kapacity verejnej podzemnej garáže na Kamennom námestí zo 100 na 300 parkovacích miest je spôsobené vplyvom zrušenia verejného podzemného parkoviska na Šafárikovom námestí a akútnou potrebou verejného parkovania v tejto lokalite, ktorá má statickou dopravou obsluhovať nielen túto zónu ale aj prilahlú pešiu zónu historického jadra centrálnej mestskej oblasti, pre ktorú je absencia parkingov zvlášť výrazná

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
8590/6	zastavaná plocha a nádvorie	4172,00	1/1	4172,00

**Obec:** Bratislava

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

Poznámky k stanoveniu niektorých koeficientov polohovej diferenciácie

Pri stanovení koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý je súčinom jednotlivých (6) parciálnych koeficientov je v tomto prípade potrebné korektne a citlivo pristupovať predovšetkým ku stanoveniu koeficientu zvyšujúcich faktorov a koeficientu redukujúcich faktorov a to preto, pretože ostatné koeficienty v prípade centra hlavného mesta majú prakticky najvyššie dosiahnuteľné hodnoty v zmysle prílohy č. 3 Vyhlášky MS SR č. 492/204 Z.z. v znení neskorších predpisov.

**$k_z$  - koeficient zvyšujúcich faktorov**, v tomto prípade je potrebné predovšetkým uvažovať s tým, že územný plán umožňuje vyššie využitie pozemku, definuje možnosť výstavby podzemnej i nadzemnej stavby, avšak s určitými obmedzeniami pre zachovanie pohybu peších v tomto území

**$k_R$  - koeficient redukujúcich faktorov** určitým spôsobom reflektuje obmedzenia dané napríklad tvarom pozemku, predpokladaným problémom so zakladaním pod úrovňou hladiny podzemnej vody (blízkosť Dunaja), obmedzeniami z realizácie stavebných prác v centre mesta, s nezakreslenými inžinierskymi sieťami v centre mesta a pod.

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	9. najlepšie miesta pre obchod v mestách nad 100 000 obyvateľov	2,00
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. exkluzívne bytové stavby, obchodné domy a administratívne budovy so štandardným vybavením, 5 - 7-podlažné, vysoké využitie pozemku	1,10
$k_D$	6.pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so	1,20

koeficient dopravných vzťahov	širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	
$k_P$ koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	1. obchodná poloha	1,75
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	2. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,80
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,60

## VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 2,00 * 1,10 * 1,20 * 1,75 * 1,50 * 1,80 * 0,60$	7,4844
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 7,4844$	496,89 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 4 172,00 \text{ m}^2 * 496,89 \text{ €/m}^2$	2 073 025,08 €

## III. ZÁVER

### 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Názov : Pozemok parcelné číslo 8590/6

Adresa : Kamenné námestie, Bratislava

Vlastník : Hlavné mesto SR Bratislava                      spoluvlastnícky podiel : 1/1

Výpis z KN, LV č. 1656, katastrálne územie Staré Mesto, okres Bratislava I

### 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

**Rekapitulácia :**

**Pozemky:**

*Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:                      2 073 025,08 €*

*Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie*



### 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
nezastavaný pozemok - parc. č. 8590/6 (4 172 m <sup>2</sup> )	2 073 025,08
<b>Spolu VŠH</b>	<b>2 073 025,08</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>2 070 000,00</b>

Slovom: *Dvamilióny sedemdesiat tisíc EUR*

*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 a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou*

v Bratislave 25.02.2013

Doc. Ing. Michal HOLÍK, PhD.

### IV. PRÍLOHY

- § Fotografická dokumentácia - 1 A<sub>4</sub>
- § Výpis z katastra nehnuteľností – LV č.1656
- § Kópia z katastrálnej mapy s vyznačením ohodnocovaného pozemku - 1 A<sub>4</sub>
- § Geometrický plán č. 01-18/2012 -1 A<sub>3</sub> + 1 A<sub>4</sub>
- § Územnoplánovacia informácia zo dňa 11.12.2012 - 4 A<sub>4</sub>
- § Grafická časť z ÚPZ DUNAJSKÁ – 3 A<sub>4</sub>
- § Podrobné členenie – blok č. 17/9-a – Urbanistický obvod č. 17 – Prior - 1 A<sub>4</sub>

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

*Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Pozemné stavby, Dopravné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľnosti.*

*Evidenčné číslo znalca 911129.*

*Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 15/2013 znaleckého denníka č. 18*

*Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania číslo 2013015*

**Doc. Ing. Michal H O L Í K, PhD.**

---

Zadávatel' doplnenia znaleckého posudku : **MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SR BRATISLAVY**,  
Primaciálne nám. 1, P.O.BOX 192, 814 99 Bratislava

Číslo uznesenia (objednávky) : **OTS1300701 NM/13/57/SBe**

# **D O P L N E N I E   č. 1**

## **ZNALECKÝ POSUDOK**

**č. 15 / 2013**

vo veci **stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností** – pozemku parcelné číslo **8590/6**,  
katastrálne územie **Staré Mesto**, obec Bratislava – mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I.  
Nehnuteľnosti sú vedené na LV č. 1656

Počet strán doplnenia (z toho príloh) : **27 (20)**

Počet odovzdaných vyhotovení : **3**

**V Bratislave 6.05.2013**

Dňa 25.02.2013 som vypracoval znalecký posudok č. 15/2013 vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností pozemku parcelné číslo 8590/6, katastrálne územie Staré Mesto, okres Bratislava I.

Vzhľadom k tomu, že zadávateľ znaleckého posudku požaduje stanoviť ešte všeobecnú hodnotu ďalších pozemkov v uvedenej lokalite požiadal ma o vypracovanie doplnenia k citovanému znaleckému posudku.

Obsahom doplnenia má byť stanovenie všeobecnej hodnoty piatich pozemkov, z ktorých tri pozemky - pozemky parcelné čísla 8590/80, 8590/81 a 8590/81 vznikli oddelením od pôvodných pozemkov, ako bude uvedené podrobnejšie a dva pozemky - p. č. 8590/44 a 8609/10 sú samostatnými pozemkami relatívne malej výmery situované zo strany Dunajskej ulice.

Všetky pozemky sú pozemkami, ktoré sa nachádzajú v lokalite Kamenného námestia v Bratislave, pričom najväčší pozemok - parc. č. 8590/6 bol ohodnocovaný v znaleckom posudku č. 15/2013, ostatné pozemky sa nachádzajú v lokalite, ktorá je ohraničená Špitálskou ulicou, Dunajskou a Rajskou ulicou.

V súvislosti s tým, že všetky ohodnocované pozemky sa nachádzajú v bloku 17/9 Územného plánu zóny a teda ich budúce využitie je dané týmto ÚPZ tak charakteristiky uvedené v znaleckom posudku č. 15/2013 sa týkajú aj pozemkoch ohodnocovaných v tomto doplnení, samozrejme je potrebné u týchto pozemkov zväžiť predovšetkým ich polohu, tvar, výmeru a prípadné budúce využitie.

#### **Pozemok p. č. 8590/80**

Pozemok parcelné číslo 8590/80 vznikol na základe geometrického plánu č. 51/2012 oddelením od pozemkov p. č. 8590/23, 8590/39, 8590/40, 8590/41 a 8590/51. Výmera novovzniknutého pozemku p. č. 8590/80 je **330 m<sup>2</sup>**. Jedná sa o pozemok pôdorysne približne trojuholníkového tvaru s pozdĺžnou osou v smere SV - JZ. Tvorí ho spevnená plocha pred obchodným domom „MY Bratislava“ a hotelom Kyjev, dnes využívaná ako parkovisko a chodník - v súvislosti s prestavbou hotela dôjde k jeho plnšiemu využitiu.

#### **Pozemok p. č. 8590/81**

Pozemok parcelné číslo 8590/81 vznikol na základe geometrického plánu č. 52/2012 oddelením od pozemkov parcelné čísla 8590/1 a p.č. 8590/11. Výmera novovzniknutého pozemku p. č. 8590/81 je **56 m<sup>2</sup>**. Tento pozemok je pozemkom veľmi malej výmery (56 m<sup>2</sup>), samostatne nevyužiteľný a je situovaný na križovatke ulíc Špitálska a Rajska.

#### **Pozemok p. č. 8590/82**

Pozemok parcelné číslo 8590/82 pozemkom pôdorysne nepravidelného tvaru s pozdĺžnou osou v smere SZ - JV. Tvorí ho spevnená plocha pred hotelom KYJEV, v súvislosti s prestavbou hotela dôjde k jeho plnšiemu využitiu. Pozemok vznikol na základe geometrického plánu č. 52/2012 oddelením od pozemkov p. č. 8590/3 a 8590/12. Výmera novovzniknutého pozemku p. č. 8590/82 je **305 m<sup>2</sup>**.

### Pozemok p. č. 8590/44

Pozemok parcelné číslo 8590/44 je pozemkom pôdorysne trojuholníkového geometrického tvaru, ktorý zo severnej strany nadväzuje na budovu OD MY Bratislava, zo západnej strany sa nachádza pozemok p. č. 8583/1. Pozemok je spevnený, je využívaný ako plocha pre pešie, samostatné využitie vzhľadom na tvar a výmeru pozemku nie je možné. Výmera pozemku je 14 m<sup>2</sup>.

### Pozemok p. č. 8609/10

Pozemok parcelné číslo 8609/10 je pozemkom pôdorysne nepravidelného tvaru situovaným juhovýchodne od OD MY Bratislava, pozemok zo severnej a západnej strany je ohraničený pozemkom p. č. 8590/2, z južnej strany pozemkom parcelné číslo 8593/2 a z východnej strany ohraničuje tento pozemok budova na pozemku p. č. 8611/1. Pozemok je nespevnený, je zatrávený a jeho západná hrana je ohraničená zabudovanými vetracími mrežami z podzemnej garáže obchodného domu. Výmera pozemku je 102 m<sup>2</sup>.

## POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

### 1. Pozemky parcelné čísla 8590/6, 8590/80, 8590/81, 8590/82 a 8609/10

Na základe posúdenia a porovnania kvalitatívnych vlastností pozemkov som toho názoru, že koeficienty polohovej diferenciácie pozemkov parcelné čísla 8590/80 až 83 sú zhodné s pôvodne ohodnocovaným pozemkom parcelné číslo 8590/6. Jediným pozemkom u ktorého bude upravený koeficient redukujúcich faktorov bude pozemok parc. č. 8590/44 vzhľadom k jeho podstatne nižšej plošnej výmere.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
8590/6	zastavaná plocha a nádvorie	4172,00	1/1	4172,00
8590/80	zastavaná plocha a nádvorie	330,00	1/1	330,00
8590/81	zastavaná plocha a nádvorie	56,00	1/1	56,00
8590/82	zastavaná plocha a nádvorie	305,00	1/1	305,00
8609/10	zastavaná plocha a nádvorie	102,00	1/1	102,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>4 965,00</b>

Obec:  
66,39 €/m<sup>2</sup>

Bratislava Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> =

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> koeficient všeobecnej situácie	9. najlepšie miesta pre obchod v mestách nad 100 000 obyvateľov	2,00
k <sub>v</sub> koeficient intenzity využitia	5. exkluzívne bytové stavby, obchodné domy a administratívne budovy so štandardným vybavením, 5 - 7-podlažné, vysoké využitie pozemku	1,10
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,20
k <sub>P</sub>	1. obchodná poloha	1,75

koeficient obchodnej a priemyselnej polohy		
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	2. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,80
$k_R$ koeficient redukujuúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,60

## VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 2,00 * 1,10 * 1,20 * 1,75 * 1,50 * 1,80 * 0,60$	7,4844
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 7,4844$	496,89 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 4\,965,00 \text{ m}^2 * 496,89 \text{ €/m}^2$	2 467 058,85 €

## VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 8590/6	2 073 025,08
parcels č. 8590/80	163 973,70
parcels č. 8590/81	27 825,84
parcels č. 8590/82	151 551,45
parcels č. 8609/10	50 682,78
<b>Spolu</b>	<b>2 467 058,85</b>

### 2. Pozemok p. č. 8590/44

Charakteristika pozemku je uvedená na strane 3 tohto doplnenia.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
8590/44	zastavaná plocha a nádvorie	14,00	1/1	14,00

Obec: **Bratislava** Východisková hodnota:  $V_{H_{MJ}}$  = **66,39 €/m<sup>2</sup>**

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	9. najlepšie miesta pre obchod v mestách nad 100 000 obyvateľov	2,00
$k_V$ koeficient intenzity využitia	5. exkluzívne bytové stavby, obchodné domy a administratívne budovy so štandardným vybavením, 5 – 7-podlažné, vysoké využitie pozemku	1,10
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,20
$k_P$	1. obchodná poloha	1,75

koeficient obchodnej a priemyselnej polohy		
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	2. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,80
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,45

## VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 2,00 * 1,10 * 1,20 * 1,75 * 1,50 * 1,80 * 0,45$	5,6133
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 5,6133$	372,67 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 14,00 \text{ m}^2 * 372,67 \text{ €/m}^2$	5 217,38 €

## ZÁVER

### 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Pozemky:

*Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 2 472 276,23 €*

*Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie*

## 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
Pozemok - parc. č. 8590/6 (4 172 m <sup>2</sup> )	2 073 025,08
Pozemok - parc. č. 8590/80 (330 m <sup>2</sup> )	163 973,70
Pozemok - parc. č. 8590/81 (56 m <sup>2</sup> )	27 825,84
Pozemok - parc. č. 8590/82 (305 m <sup>2</sup> )	151 551,45
Pozemok - parc. č. 8609/10 (102 m <sup>2</sup> )	50 682,78
Pozemky - parc. č. 8590/44 (14 m <sup>2</sup> )	5 217,38
<b>Spolu VŠH</b>	<b>2 472 276,23</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>2 470 000,00</b>

Slovom: **Dvamiliónyštyristosedemdesiattisíc EUR**

**Všeobecná hodnota** je výsledná **objektívizovaná hodnota nehnuteľnosti** 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 a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohútškou

### POZNÁMKA ZNALCA :

VŠH pozemku parcelné číslo 8590/6 bola už stanovená v znaleckom posudku č. 15/2013 a je zopakovaná v rekapitulácii. VŠH ďalších pozemkov uvedených v rekapitulácii bola stanovená týmto doplnením k ZP č. 15/2013

V Bratislave 6.05.2013

**Doc. Ing. Michal HOLÍK, PhD.**

## PRÍLOHY

- Objednávka OTS1300701
- Výpisy z katastra nehnuteľností – LV č.1656, 2655, 4914, 7774, 8311 (resp. ich častí)
- Kópia z katastrálnej mapy
- Geometrické plány č. 51/2012 a 52/2012
- Schéma ohodnocovaných pozemkov



# ZNALECKÁ DOLOŽKA

*Doplnenie znaleckého posudku som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor **Stavebníctvo** a odvetvie **Pozemné stavby, Dopravné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľnosti**.*

*Evidenčné číslo znalca **911129**.*

*Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 39/2013 znaleckého denníka č. 18*

*Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania číslo 2013039*