

**Meno, adresa a telefónny kontakt na znalca :**

Ing. Jozef Fajnor, znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností  
Uhrova ulica č. 22, 831 01 BRATISLAVA, Telefón/Fax : +421 2 20732970, Mobil : +421 903 503148  
E-mail : fajnorjozef@gmail.com

---

**Zadávatel' znaleckého posudku :** HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBMIKY BRATISLAVA  
Oddelenie majetkových vzťahov  
Primaciálne námestie č. 1  
814 99 BRATISLAVA

**Číslo spisu (objednávka)** : objednávka č. OTS1602013 - SNM/16/047/MD bola daná  
písomne dňa 25.8.2016.

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo : 33/2016

**Vo veci :** Pozemok C KN parc.č. 4963/184 (podľa LV č. 400 a v zmysle GP č. 30084/2016)  
Hrušková ulica, Bratislava  
katastrálne územie Rača

Predmetom znaleckého posudku je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku C KN parc.č. 4963/184 (v zmysle GP č. 30084/2016), zapísaného na LV č. 400, katastrálne územie Rača ako pôvodné pozemky E KN parc.č.: 4964/1 a 4965/1. Pozemok sa nachádza pri Hruškovej ulici, v mestskej časti Rača, v hlavnom meste SR Bratislave.

**Počet strán posudku** : písaný text : 9 strán  
prílohy : 22 strán  
znalecká doložka : 1 strana

**Počet odovzdaných vyhotovení :** 3x pre zadávateľa.

V Bratislave, dňa 7.9.2016

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1.1 Úloha znalca :

Úlohou znalca je, v zmysle písomnej objednávky č. OTS1602013 - SNM/16/047/MD, danej dňa 25.9.2016, rokovania a osobnej obhliadky nehnuteľnosti, vykonanej pri šetrení na tvare miesta dňa 6.9.2016, vypracovať znalecký posudok o všeobecnej hodnote nehnuteľnosti (ďalej len VŠH) - pozemku C KN parc.č. 4963/184 (v zmysle GP č. 30084/2016), zapísaného na LV č. 400, katastrálne územie Rača, ako znaleckého odhadu ceny, ktorú by bolo možné dosiahnuť pri predaji rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností v bežnom obchodnom styku k dátumu ohodnotenia.

Hodnotený pozemok sa nachádza v zastavanom území mesta Bratislava, v mestskej časti Rača, pri Hruškovej ulici.

**1.2 Dátum vyžiadania posudku** : 25. august 2016

**1.3 Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný** : 7. september 2016

**1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosti hodnotia** : 6. september 2016

## 1.5 Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :

### 1.5.1 Dodané zadávateľom :

- Geometrický plán č. 30084/2016 na oddelenie pozemku parc.č. 4963/335 a na určenie vlastníckych práv k nehnuteľnosti parc.č.: 4963/184 a 4963/335 + výkaz výmer, mapový list č. Pezinok 7-7/13, katastrálne územie Rača, overený Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, pod č. 1548/2016 zo dňa 22.júla 2016
- Územno-plánovacia informácia č. MAGS OUIK 58216/15-389261 - MAG 2452/16 daná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, Sekciou územného plánovania, oddelením usmerňovania investičnej činnosti, zo dňa 18.12.2015 + prílohy
- Objednávka č. OTS1602013 - SNM/16/047/MD, daná písomne Hlavným mestom SR Bratislava, oddelením majetkových vzťahov (IČO : 00603481), zo dňa 25.8.2016

### 1.5.2 Obstarané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 400, katastrálne územie Rača, vytvorený cez internetový katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR, zo dňa 7.9.2016
- Kópia z katastrálnej mapy na C KN parc.č. 4963/184, katastrálne územie Rača (informatívna), vytvorená cez internetový katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR, zo dňa 7.9.2016
- Podklady a informácie získané pri šetrení na tvare miesta
- Zistenie objektívnych cien pozemkov v dotknutej lokalite k dátumu ohodnotenia
- Situácia širších vzťahov - vyznačenie lokality v mape mesta

## 1.6 Použitý právny predpis :

Znalecký posudok je vypracovaný podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. Ministerstva Spravodlivosti Slovenskej republiky, jej prílohy č. 3 - "O stanovení všeobecnej hodnoty majetku", zo dňa 23.8.2004 v znení neskorších predpisov (vyhlášky č. 605/2008 Z.z. MS SR, MS SR, zo dňa 4.12.2008 a vyhlášky č. 254/2010 Z.z. MS SR zo dňa 18.5.2010).

## 1.7 Ďalšie právne predpisy a použitá literatúra :

- Vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z. "O stanovení všeobecnej hodnoty majetku", zo dňa 23.8.2004
- Vyhláška MS SR č.605/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z., zo 4.12.2008
- Vyhláška MS SR č.254/2010 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z., z 18.5.2010
- Zákon č. 382/2004 Z.z. "O znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov", zo dňa 26.5.2004
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z., zo dňa 23.8.2004
- Vyhláška MS SR č.500/2005 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhl. MS SR č.490/2004 Z.z., z 26.10.2005
- Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z. a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky č. 500/2005 Z.z., zo dňa 27.11.2008
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. "O odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov", zo dňa 23.8.2004

- Zákon č. 656/2004 Z.z. "O energetike a o zmene niektorých zákonov", zo dňa 26.10.2004
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.

### 1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa :

V súvislosti s vypracovaním znaleckého posudku a ohodnotením nehnuteľností nebola na znalca vznesená žiadna špeciálna požiadavka.

Znalecký posudok je vypracovaný v zmysle vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z., v znení neskorších predpisov (vyhlášky č. 605/2008 Z.z. MS SR, zo dňa 4.12.2008 a vyhlášky č. 254/2010 Z.z. MS SR zo dňa 18.5.2010), za použitia programového vybavenia HYPO 8.51 a vyhotovený bude v štyroch rovnopisoch (3x pre zadávateľa a 1x na založenia do archívu znalca).

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### 1.1 Výber použitej metodiky :

Znalecký posudok je vypracovaný podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. Ministerstva Spravodlivosti Slovenskej republiky, jej prílohy č. 3 - "O stanovení všeobecnej hodnoty majetku", zo dňa 23.8.2004), v znení neskorších predpisov (Vyhlášky č. 605/2008 Z.z. MS SR, zo dňa 4.12.2008 a vyhlášky č. 254/2010 Z.z. MS SR, zo dňa 18.5.2010).

Všeobecnú hodnotu pozemkov je v zmysle platného cenového predpisu možné stanoviť jednou alebo viacerými z troch nasledovných metód :

- výnosovou metódou
- porovnávacou metódou
- metódou polohovej diferenciacie

**Základnou metódou pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov je metóda polohovej diferenciacie, preto bude použitá a vypočítaná hodnota bude porovnaná s cenami pozemkov v danej lokalite a v čase ohodnotenia.** Výpočet bude vykonaný podľa základných vzťahov :

$$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} \times k_{PD} \quad \{EUR/m^2\}$$

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \times V\dot{S}H_{MJ} \quad \{EUR\}$$

- kde :
- $V\dot{S}H_{MJ}$  - jednotková všeobecná hodnota pozemku (v EUR/m<sup>2</sup>)
  - $VH_{MJ}$  - jednotková východisková hodnota pozemku, stanovená podľa tabuliek
  - $k_{PD}$  - koeficient všeobecnej situácie sa stanoví sa podľa vzťahu
- $$k_{PD} = k_S \times k_V \times k_D \times k_P \times k_I \times k_Z \times k_R$$
- kde :
- $k_S$  - koeficient všeobecnej situácie
  - $k_V$  - koeficient intenzity využitia
  - $k_D$  - koeficient dopravných spojení
  - $k_P$  - koeficient polohy (obchodnej, obytnej, priemyselnej)
  - $k_I$  - koeficient technickej infraštruktúry pozemku
  - $k_Z$  - koeficient zvyšujúcich faktorov
  - $k_R$  - koeficient redukujúcich (ponižujúcich) faktorov
- $V\dot{S}H_{POZ}$  - všeobecná hodnota pozemku
  - M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>

#### 1.2 Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti :

Miestna obhliadka hodnoteného pozemku C KN parc.č. 4963/184 (podľa LV č. 400 a v zmysle GP č. 30084/2016), katastrálne územie Rača, bola vykonaná dňa 6.9.2016 bez prítomnosti zainteresovaných. Pozemok sa nachádza v hlavnom meste SR Bratislave, v zastavanom území mesta, v mestskej časti Rača, v rovinnom teréne, pri jednej z vedľajších ulíc mesta (Hruškovej). V čase obhliadky bol pozemok neužívaný, zarastený bol náletovými krovínami.

Prístup k pozemku je cez cudzie pozemky, prístup do lokality je po spevnenej asfaltovej komunikácii, dostupnosť je dobrá pešo aj automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou a dobrá vyhovujúca je ešte aj dostupnosť prostriedkov MHD (autobusov a električiek). V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie a zemného plynu), navyše aj na káblovú televíziu a telefón.

### 1.3 Vlastnícké a evidenčné údaje :

LV č. 400 - čiastočný, katastrálne územie Bratislava - Rača

A. Majetková podstata : PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu  
 Pozemok - parc.č. 4964/1 Zastavané plochy a nádvorcia 241,00 m<sup>2</sup> (intravilán)  
 - parc.č. 4965/1 Trvalé trávnaté porasty 267,00 m<sup>2</sup> (intravilán)

B. Vlastník : 1. HLAVNÉ MESTO SR - BRATISLAVA, Primaciálne nám. č. 1, Bratislava (1/1)  
 (IČO : 00603481)

C. Ťarchy : Hodnotené nehnuteľnosti sú bez zápisu.

Iné údaje : PKV 3160 pre parcely reg. E KN 4902, 4903, 4904/1, 4904/2, 4904/3, 4905, 4906/1, 4914, 4915/1, 4915/101, 4915/102, 4916/1, 4916/2, 4916/3, 4916/4, 4916/5, 4916/6, 4917, 4918, 4919/1, 4919/2, 4920, 4921/2, 4921/5, 4921/6, 4921/201, 4921/202, 4921/203, 4921/204, 4921/205, 4921/206, 4921/601, 4921/602, 4921/603, 4922/1, 4922/2, 4923/1, 4923/2, 4924/1, 4924/101, 4924/102, 4924/103, 4924/104, 4924/105, 4925/1, 4925/101, 4925/102, 4925/103, 4926, 4931/1, 4931/101, 4932, 4939/1, 4939/2, 4939/3, 4940/1, 4940/2, 4940/3, 4940/4, 4940/5, 4941/1, 4941/2, 4941/3, 4941/4, 4942, 4943, 4950, 4951, 4952, 4953, 4955/1, 4955/2, 4956/1, 4956/2, 4956/3, 4957/1, 4957/2, 4957/101, 4964/1, 4964/2.

PKV 2873 pre parcely reg. E KN 224, 225/5, 225/501, 226, 1121, 4965/1, 4965/2, 4965/3, 4966/1.

Poznámka : Bez zápisu.

### 1.4 Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom :

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

### 1.5 Porovnanie právnej dokumentácie so skutkovým stavom :

Porovnanie právnej dokumentácie (listu vlastníctva č. 400, katastrálnej mapy a geometrického plánu č. 30084/2016) bolo vykonané medzi predloženými dokladmi navzájom a tiež so skutočnosťou, avšak len na základe informatívnych dokladov (LV a katastrálnej mapy), vytvorených cez internetový katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR (doklady nepoužiteľné na právne úkony). Porovnanie použitého listu vlastníctva s listom vlastníctva použiteľným na právne úkony nebolo vykonané, nakoľko originál listu vlastníctva nebol zadávateľom predložený. Za predpokladu, že údaje na vytvorenom LV zodpovedajú skutočnosti, je možné konštatovať, že nehnuteľnosť - pozemok C KN parc.č. 4963/184 katastrálne územie Rača, je v LV riadne zapísané parcelným číslom, že je právne vysporiadaný a že vlastníctvo uvedené v LV je v súlade so skutočnosťou.

### 1.6 Vymenovanie ohodnocovaných nehnuteľností :

1.6.1 pozemok C KN parc.č. 4963/184 (podľa LV č. 400 a v zmysle GP č. 30084/2016)

### 1.7 Vymenovanie nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia : žiadne.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a./ Analýza polohy nehnuteľností :

Poloha nehnuteľnosti (pozemku) v území je problematická, pozemok parc.č. 4963/184 sa nachádza v zastavanom území mesta, v mestskej časti Rača, pri jednej z jej vedľajších ulíc (Hruškovej), v katastrálnom území Rača. Pozemok má trojuholníkový tvar s ostrými uhlami, čo ho robí využiteľný len vo veľmi malej miere a len v spojení s niektorým z vedľajších pozemkov. Rušivým momentom je tiež blízkosť železničnej trate, ktorej prevádzka je príčinou zvýšenej hlučnosti, prašnosti a otrasov. Terén je rovinatý, prístup k hodnotenému pozemku je obmedzený a možný len cez cudzie pozemky, dostupnosť lokality je dobrá pešo aj automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou a tiež vzdialenosť k prostriedkom MHD (autobusom a električkám) je vyhovujúca. V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie a zemného plynu), navyše na káblovú televíziu a telefón.

### b./ Analýza využitia nehnuteľností :

Hodnotený pozemok bol v čase obhliadky nezastavaný a nebol využívaný, zarastený bol náletovými neošetrovanými drevinami a krovinami. Pozemok C KN parc.č. 4963/184 k. ú. Rača je v zmysle GP č. 30084/2016 druhovo klasifikovaný ako záhrada v zastavanom území mesta. V zmysle územného plánu a predloženej ÚPI je funkčné využitie územia pre málopodlažnú zástavbu obytného územia - kód funkcie 102 a územie je charakterizované ako stabilizované. Predmetná parcela č. 4963/184 spadá do ochranného pásma železničných tratí a pozemok je v dotyku s regulačnou stanicou plynárenského zariadenia STL DN 150mm spolu s ochranným a bezpečnostným pásmom.

#### **PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLOCH :**

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 a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou, alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plocha. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie, alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

#### **SPÔSOB VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH**

- **prevládajúce** : rôzne formy zástavby rodinných domov.
- **prípustné** : bytové domy do 4 nadzemných podlaží, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.
- **prípustné v obmedzenom rozsahu** : zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, rozptýlené v území, alebo ako vstavané, zariadenia telovýchovy a voľného času, rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širokému územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu, vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.
- **nepripustné** : zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, málopodlažné bytové domy v stabilizovanom území rodinných domov, bytové domy nad 4 nadzem. podlažia, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárnou automobilov a plničkou plynu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti náhradného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované, čo znamená, že územný plán ponecháva v takomto území súčasné využitie a predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Vzhľadom na existenciu plynárenského zariadenia na susednom pozemku je potrebné k odpredaju hodnoteného pozemku aj vyjadrenie prevádzkovateľa plynárenského zariadenia SPP - Distribúcia, a.s.. Zmena súčasného využitia nie je pravdepodobná ani predpokladaná a súčasné využívanie pozemku nemá rušivý vplyv na svoje okolie.

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

Riziká spojené s plným možným využitím pozemku parc.č. 4963/184 (v zmysle GP č. 30084/2016) katastrálne územie Rača môžu plynúť zo skutočnosti obmedzenie užívania nehnuteľnosti - pozemku (prístupu a prízjazdu), s výnimkou vlastníkov niektorej vedľajšej priamo susediacej parcely. Hodnotený pozemok nemá priamy prístup k verejnemu priestranstvu (ulici, alebo inej samostatnej prístupovej komunikácii), prístup je možný len cez parcely vlastníkov susedných pozemkov. Hodnotený pozemok sa navyše nachádza v ochrannom pásme železnice, čo je tiež určitým obmedzením a zároveň rizikom v plnom využívaní pozemku v zmysle územného plánu mesta a mestskej časti (funkčné využitie územia je pre málopodlažnú zástavbu obytného územia - kód funkcie 102 v stabilizovanom území).

Iné riziká neboli v čase obhliadky evidentné, na pozemku neviaznu žiadne ťarchy ani vecné bremená a riziká nehrozia ani z možných obmedzení prísunu dostupných energií v dostatočnom množstve a kvalite.

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

Predmetom ohodnotenia je pozemok v katastrálnom území Rača - C KN parc.č. 4963/184 (v zmysle GP č. 30084/2016), zapísaný na LV č. 400 ako pôvodné E KN parcely č. 4964/1 a 4965/1. Novovzniknutý pozemok je druhovo klasifikovaný ako záhrada, nachádza sa v zastavanom území mesta Bratislava, v mestskej časti Rača, pri jednej z jej vedľajších ulíc (Hruškovej). Celková plocha pozemku je 153m<sup>2</sup>.

Pre správne ohodnotenie pozemkov je nutný citlivý prístup k posúdeniu predovšetkým koeficientu redukujúcich faktorov (je v intervale 0,2 až 0,99) a koeficientu zvyšujúcich faktorov (je v intervale 1,01 - 3,00). Práve tieto dva koeficienty, pre ich pomerne široké intervaly majú najvýznamnejší vplyv na hodnotu pozemku a jedine tieto dva faktory odzrkadľujú odborné posúdenie znalca a znalosť trhu. Ostatné koeficienty len vyjadrujú objektívne skutočnosti, charakteristické pre dotknuté pozemky. Pre určenie koeficientov je nutné sa zamerať na rozhodujúce skutočnosti pohľadu na hodnotu pozemku. Hlavným a východným merítkom pre stanovenie všeobecnej hodnoty konkrétneho pozemku sú skutočné nákupné ceny porovnateľných pozemkov v dotknutej lokalite a v čase stanovovania VŠH. VŠH pozemku by mala zahŕňať a odzrkadľovať atraktivitu pozemku (a to pozitívnu aj negatívnu) danú lokalitou, tvarom, veľkosťou a prístupmi, ďalej existenciu inžinierskych sietí, no predovšetkým možnosťami súčasného a hlavne budúceho využitia hodnotených pozemkov, ale tiež iné špecifiká ovplyvňujúce rozhodovanie potenciálnych záujemcov o odkúpenie toho-ktorého pozemku napr. existencia tiarch a rôznych technických alebo právnych závad a obmedzení dotknutých pozemkov.

Hodnotený pozemok bol v čase obhliadky nezastavaný a nebol využívaný, zarastený bol náletovými neošetrovanými drevinami a krovinami. Z hľadiska funkčného využitia (v zmysle územného plánu mesta a predloženej ÚPI) sa pozemok nachádza v lokalite s funkčným využitím pre málopodlažnú zástavbu obytného územia - kód funkcie 102 a územie je charakterizované ako stabilizované, čo znamená, že územný plán ponecháva v takomto území súčasné využitie a predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Poloha hodnoteného pozemku je problematická, pozemok má trojuholníkový tvar s ostrými uhlami, čo ho robí využiteľný len vo veľmi malej miere a len v spojení s niektorým z vedľajších pozemkov. Rušivým momentom je tiež blízkosť železničnej trate, ktorej prevádzka je príčinou zvýšenej hlučnosti, prašnosti a otrasov. Predmetná parcela č. 4963/184 spadá do ochranného pásma železničných tratí a pozemok je v dotyku s regulačnou stanicou plynárenského zariadenia STL DN 150mm spolu s ochranným a bezpečnostným pásmom. Vzhľadom na existenciu plynárenského zariadenia na susednom pozemku je potrebné k odpredaju hodnoteného pozemku aj vyjadrenie prevádzkovateľa plynárenského zariadenia SPP - Distribúcia, a.s.. Zmena súčasného využitia dotknutých pozemkov nie je reálna, ani pravdepodobná a súčasné využívanie pozemkov je teda aj ich budúcim využitím.

Terén je rovinný, prístup k hodnotenému pozemku je obmedzený a možný len cez cudzie pozemky, dostupnosť lokality je dobrá pešo aj automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou a tiež vzdialenosť k prostriedkom MHD (autobusom a električkám) je vyhovujúca. V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie a zemného plynu), navyše na káblovú televíziu a telefón.

Porovnaním s cenami voľných a teda plnohodnotných stavebných pozemkov priamo v dotknutej lokalite a v jej bezprostrednom okolí na základe ponúk uverejnených na internetových portáloch "www.reality.sk" a "www.trh.sk" a po vylúčení extrémnych cien na spodnej a na hornej cenovej hranici, sa ceny pohybujú v rozmedzí od 150,- do 250,- EUR/m<sup>2</sup>. Odborným posúdením a zhodnotením všetkých uvedených skutočností, určujem hodnotu koeficientu zvyšujúcich faktorov na 1,5 a hodnotu redukujúcich faktorov na 0,6. Ostatné koeficienty sú viac-menej jednoznačné.

#### 2.1.1.1.1 Hrušková ulica

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
4963/184	záhrada	153	153,00	1/1	153,00 m <sup>2</sup>

Obec :

Bratislava

Východisková hodnota :

66,39 EUR/m<sup>2</sup>

=====

Označenie koeficientu	Názov a hodnotenie	Hodnota koeficientu
<b>Koeficient všeobecnej situácie:</b>		
<b>k<sub>s</sub></b>	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	1,40
<b>Koeficient intenzity využitia:</b>		
<b>k<sub>v</sub></b>	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
<b>Koeficient dopravných vzťahov:</b>		
<b>k<sub>D</sub></b>	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
<b>Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy:</b>		
<b>k<sub>P</sub></b>	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,10
<b>Koeficient technickej infraštruktúry pozemku:</b>		
<b>k<sub>I</sub></b>	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,45
<b>Koeficient povyšujúcich faktorov:</b>		
<b>k<sub>Z</sub></b>	4. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
<b>Koeficient redukujúcich faktorov:</b>		
<b>k<sub>R</sub></b>	11. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,60

**Koeficient polohovej diferenciacie** :  $1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,45 * 1,50 * 0,60 = 2,0097$

**Jednotková hodnota pozemku** :  $2,0097 * 66,39 \text{ EUR/m}^2 = 133,42 \text{ EUR/m}^2$

**Všeobecná hodnota pozemku** :  $153,00 \text{ m}^2 * 133,42 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{20\ 413,26 \text{ EUR}}$

## 2.1.2 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej difer.

**VŠH pozemkov = 20 413,26 EUR**

## III. ZÁVER

### 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

**Nehnutelnosť** :

Pozemok parc.č. 4963/184 v zmysle plochy stanovenej geometrickým plánom č. 30084/2016, zapísaný ako pôvodné "E" KN parcely č.: 4964/1 a 4965/1 v katastrálnom území Bratislava - Rača.

**Vlastníci** :

1. HLAVNÉ MESTO SR - BRATISLAVA, Primaciálne nám. č. 1, Bratislava, (IČO : 00603481) ... (1/1)

**Účel znal.posudku** :

Zamýšľaný právny úkon - prevod vlastníckeho práva.

**Pozemky** :

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m <sup>2</sup> )
Hrušková ulica	4963/184	153,00

## 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

V znaleckom posudku bol prevedený výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku parc.č. 4963/184 (v zmysle GP č. 30084/2016), vzniknutého z pôvodných "E" KN parciel č.: 4964/1 a 4965/1, zapísaných na LV č. 400 v katastrálnom území Rača, metódou polohovej diferenciacie. Vypočítaná hodnota za 1m<sup>2</sup> bola porovnaná s cenami pozemkov v dotknutej lokalite a hodnota bola upravená na základe špecifik konkrétného hodnoteného pozemku, popísaných v jeho popise. Použitie porovnávacej metódy v plnom význame nebolo vykonané. Nebola použitá ani výnosová metóda.

Zvolená metóda - metóda polohovej diferenciacie je štandardne používanou metódou, ktorá v tomto prípade a za použitia odporúčaných a vhodne zvolených koeficientov dostatočne a preukázateľne odzrkadľuje skutočnú všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti.

### Rekapitulácia :

Názov \_\_\_\_\_ Všeobecná hodnota \_\_\_\_\_

a) Vypočítaná polohovou diferenciaciou:

Všeobecná hodnota pozemkov: **20 413,26 EUR**

=====

**Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej difer.**

=====

## 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
<b>POZEMKY</b>	
Hrušková ulica - parc. č. 4963/184 (153 m <sup>2</sup> )	20 413,26
<b>Spolu VŠH</b>	<b>20 413,26</b>
<b>Zaokrúhlene</b>	<b>20 400,00</b>

**Slovom : Dvadsaťtisícštyristo Eur**

=====

## 4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká spojené s využitím pozemku parc.č. 4963/184 (v zmysle GP č. 30084/2016) katastrálne územie Rača môžu plynúť z obmedzenia užívania pozemku (prístupu a príjazdu), nakoľko hodnotený pozemok nemá priamy prístup k verejnemu priestranstvu (ulici, alebo inej samostatnej prístupovej komunikácii), prístup je možný len cez parcely vlastníkov susedných pozemkov. Hodnotený pozemok sa navyše nachádza v ochrannom pásme železnice, čo je tiež obmedzením a teda zároveň rizikom vo využívaní pozemku v zmysle územného plánu mesta a mestskej časti (stabilizované územia pre málopodlažnú zástavbu obytného územia - kód funkcie 102). Iné riziká neboli v čase obhliadky evidentné, na pozemku neviaznu žiadne ťarchy ani vecné bremená a riziká nehrozia ani z možných obmedzení prísunu dostupných energií v dostatočnom množstve a kvalite.

V Bratislave, 16.9.2016

Pečiatka :

Podpis : \_\_\_\_\_

Ing. Jozef Fajnor



## IV. PRÍLOHY

- Výpis z LV č. 400, k. ú. Rača, vytvorený dňa 7.9.2016 (11 strán)
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na C KN parc.č. 4963/184, k. ú. Rača, vytvorená dňa 16.9.2016 (1 strana)
- Informatívna mapa určeného operátu pre E KN parc.č.: 4964/1 a 4965/1, k. ú. Rača, vytvorená dňa 16.9.2016 (1 strana)
- GP č. 30084/2016 na odčlenenie pozemku parc.č. 4963/335 a na určenie vlastníckych práv k nehnuteľnosti parc.č.: 4963/184 a 4963/335 + výkaz výmer, overený pod č. 1548/2016 zo dňa 22.7.2016 (3 strany)
- ÚPI č. MAGS OUIIC 58216/15-389261 - MAG 2452/16 daná Magistrátom hl. m. SR Bratislavy, dňa 18.12.2015 + príloha mapky (4 strany)
- Situácia širších vzťahov - vyznačenie lokality v mape mesta (1 strana)
- Objednávka č. OTS1602013 - SNM/16/047/MD, daná písomne Hl. m. SR Bratislava (IČO : 00603481), zo dňa 25.8.2016 (1 strana)

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, pre základný odbor stavebníctvo - odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné č. znalca 910716. Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým č. 33/2016 znaleckého denníka č. 1/2016, znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 33/2016.

Podpis znalca :