

**Meno, adresa znalca:** STATUS Plus, s.r.o., ul. 29. Augusta č. 32, Bratislava, IČO: 45 549 192, zápis v OR SR oddiel: Sro, vložka č:65263/B,  
Ing. Iveta Grebáčová,

**Zadávateľ:** Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie č.1, 814 99 Bratislava, IČO: 00603481, DIČ: 2020372596

**Číslo spisu (objednávky):** objednávka číslo OTS 1302116 SNM/13/134/SBa

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

číslo 269/2013

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parc.č. 5580/9, k.ú. Vinohrady, obec Bratislava mestská časť Nové Mesto, obec Bratislava III, pre účel zamýšľaného prevodu.

**Počet listov (z toho príloh):** 10(3)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3

V Bratislave 24.9.2013

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha znalca:** Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku parc.č. 5580/9, k.ú. Vinohrady, obec Bratislava mestská časť Nové Mesto, obec Bratislava III.

**2. Dátum vyžiadania posudku:** 24.9.2013

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):** 24.9.2013

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 24.9.2013

## **5. Podklady na vypracovanie posudku :**

Objednávka číslo OTS 1302116 SNM/13/134/SBa

Výpis z katastra nehnuteľností č.2212, k.ú. Vinohrady, vytvorená cez katasterportál,

Kópia z katastrálnej mapy,

## **6. Použitý právny predpis:**

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z. z. z 18. mája 2010, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o VŠH majetku v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 605/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

## **7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:**

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

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 534/2008 Z.z. ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov  
STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

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

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

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

Vyhláška Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 75/2008 Z. z., ktorou sa ustanovujú pravidlá vykazovania, prepočtu a zaokrúhľovania peňažných súm v súvislosti s prechodom na euro na účely účtovníctva, daní a colné účely.

Vyhláška MSSR č.33/2009 Z.z., ktorou sa mení vyhláška č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch.

## **8. Osobitné požiadavky objednávateľa:**

Žiadne.

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

Zamýšľaný prevod.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

**a) Výber použitej metódy:**

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. a 605/2008 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje :**

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

**Okres:** Bratislava III

**Obec:** BA-m.č. Nové Mesto

**Katastrálne územie:** Vinohrady

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2212

**ČASŤ A:** MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.5580/9, ostatné plochy o výmere 42 m<sup>2</sup>, 37, 1,

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**ČASŤ B:** VLASTNÍCI

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

SR spoluvlastnícky podiel 1/1

**ČASŤ C:** ŤARCHY

žiadne.

**c) Údaje o obhliadke a zameranie predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 24.9.2013.

**d) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so skutočným stavom:**

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom evidovanom na LV č.2212, k.ú.: Vinohrady.

**e) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:**

pozemok parc.č. 5580/9, k.ú. Vinohrady, obec Bratislava mestská časť Nové Mesto, obec Bratislava III.

**f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:**

Neboli zistené.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### 2.1 POZEMKY

#### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

###### 2.1.1.1.1 pozemok

###### Analýza polohy nehnuteľnosti:

Pozemok sa nachádza v Bratislave v mestskej časti Nové Mesto v lokalite Kramáre na Kízavej ulici medzi existujúcou zástavbou rodinných domov medzi záhradami.



###### Analýza využitia nehnuteľnosti:

Parcela v minulosti slúžila ako turistický chodník. Výstavbou rodinných domov v okolí pozemok stratil prístup. Od vtedy je pozemok nevyužívaný. Vzhľadom na jeho úzky tvar a malú výmeru je využiteľný len spolu z niektorým z okolitých pozemkom.



Pohľad z ulice Kízavá (pozemok za domom)



Ohodnocovaný pozemok

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
5580/9	ostatná plocha	42	42,00	1/1	42,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$ 

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	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
$k_V$ koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
$k_D$ 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
$k_P$ koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,15
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,30
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	úzky tvar pozemku, svahovitosť, pozemok bez prístupu	0,75

## VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,15 * 1,30 * 1,00 * 0,75$	1,5698
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,5698$	104,22 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 42,00 \text{ m}^2 * 104,22 \text{ €/m}^2$	4 377,24 €

## III. ZÁVER

### 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

#### Rekapitulácia :

##### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 4 377,24 €

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

### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
<b>Pozemky</b>	
pozemok - parc. č. 5580/9 (42 m <sup>2</sup> )	4 377,24
<b>Spolu VŠH</b>	<b>4 377,24</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>4 380,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **4 380,00 €**

Slovom: **Štyritisícristoosemdesiat Eur**

V Bratislave 24.9.2013

STATUS Plus, s.r.o.,  
Ing. Iveta Grebáčová

## IV. PRÍLOHY

Výpis z katastra nehnuteľností č.2212, k.ú. Vinohrady, vytvorená cez katasterportál,

Kópia z katastrálnej mapy,

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom na Ministerstve spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: STAVEBNÍCTVO a odvetvie: POZEMNÉ STAVBY, ODHAD HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ, evidenčné číslo 900247.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým č.269/2013 znaleckého denníka.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe dokladu.

V Bratislave dňa 24.9.2013

STATUS PLUS,s.r.o  
Ing. Iveta Grebáčová