

**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, www.statusplus.sk  
Ing. Iveta Grebáčová, mob.0907 758 982, znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby - odhad hodnoty nehnuteľností

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

**Číslo spisu (objednávky):** objednávka číslo OTS 1501649 SNM/15/41/MR

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

číslo 93/2015

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti  
- novovzniknutého pozemku parc.č. 21661/2, k.ú. Vinohrady, obec Bratislava mestská časť Nové Mesto, obec Bratislava III, zakreslené v Geometrickom pláne č.308/2013 na oddelenie pozemkov p.č.21661/1,2, vypracovaného firmou Ing. Pavol Macko - Geodet, úradne overený dňa 4.9.2013, pre účel zamýšľaného prevodu.

**Počet listov (z toho príloh):** 16(8)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3

V Bratislave 2.9.2015

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha znalca:** Stanoviť všeobecnú hodnotu stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - novovzniknutého pozemku parc.č. 21661/2, k.ú. Vinohrady, obec Bratislava mestská časť Nové Mesto, obec Bratislava III, zakreslené v Geometrickom pláne č.308/2013 na oddelenie pozemkov p.č.21661/1,2, vypracovaného firmou Ing. Pavol Macko - Geodet, úradne overený dňa 4.9.2013.

**2. Dátum vyžiadania posudku:** 4.8.2015

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):** 31.8.2015

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 31.8.2015

**5. Podklady na vypracovanie posudku :**

Objednávka číslo OTS 1501649 SNM/15/41/MR

Výpis z katastra nehnuteľností č.s. 3495, k.ú. Vinohrady, vytvorená cez katasterportál,

Kópia z katastrálnej mapy,

Geometrický plán č.308/2013 na oddelenie pozemkov p.č.21661/1,2, vypracovaný firmou Ing. Pavol Macko - Geodet, úradne overený dňa 4.9.2013,

Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy,

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

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 NEHNUTEĽNOSTÍ č.3495

**Okres:** Bratislava III

**Obec:** BA-m.č. Vinohrady

**Katastrálne územie:** Vinohrady

**ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA**

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.21661, zastavané plochy a nádvoria o výmere 843 m<sup>2</sup>, 22, 1,

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná

cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

1. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1,

Bratislava, PSČ 814 99, SR spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis č.MAG/2004/Nov. zo dňa 1.3.2004 (PK vl.č.14700,k.ú.Bratislava; Zver.protokol; Uznesenie; Admin.dohoda) - [Z-582/04]

Rozhodnutie č. X -135/06 zo dňa 25.04.2006

Žiadosť, rozhodnutie o určení súp.č. Star - 2566/2005

Žiadosť č. MAGS SNM 23341/08-1/27306 zo dňa 7.2.2008, Z-4355/08

Žiadosť č. MAGSSNM-9916/07 zo dňa 19.03.2007

Žiadosť o zápis MAGS SNM-53317/12 zo dňa 28.02.2013, podľa Z-6448/13

**ČASŤ C: ŤARCHY**

Bez zápisu.

*Geometrický plán č.308/2013 na oddelenie pozemkov p.č.21661/1,2, vypracovaný firmou Ing. Pavol Macko - Geodet, úradne overený dňa 4.9.2013*

#### **VÝKAZ VÝMER**

##### **doterajší stav**

KN - C parc.č. 21661, zastavané plochy, 843 m<sup>2</sup>

##### **nový stav**

KN - C parc.č. 21661/1, zastavané plochy, 824 m<sup>2</sup>

KN - C parc.č. 21661/2, zastavané plochy, 19 m<sup>2</sup>

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 31.8.2015.

#### 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.3495, k.ú. Vinohrady.

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

- novovzniknutý pozemok parc.č. 21661/2, k.ú. Vinohrady, obec Bratislava mestská časť Nové Mesto, obec Bratislava III,

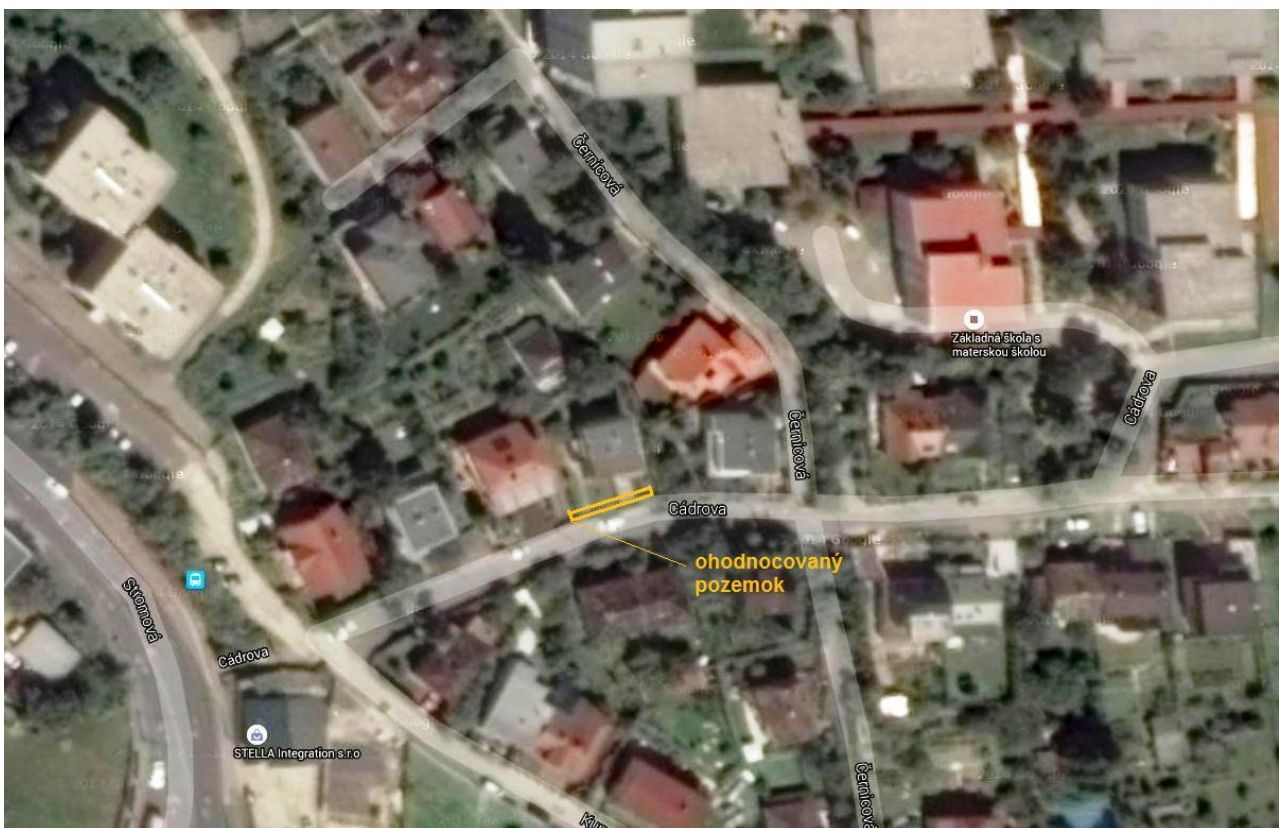
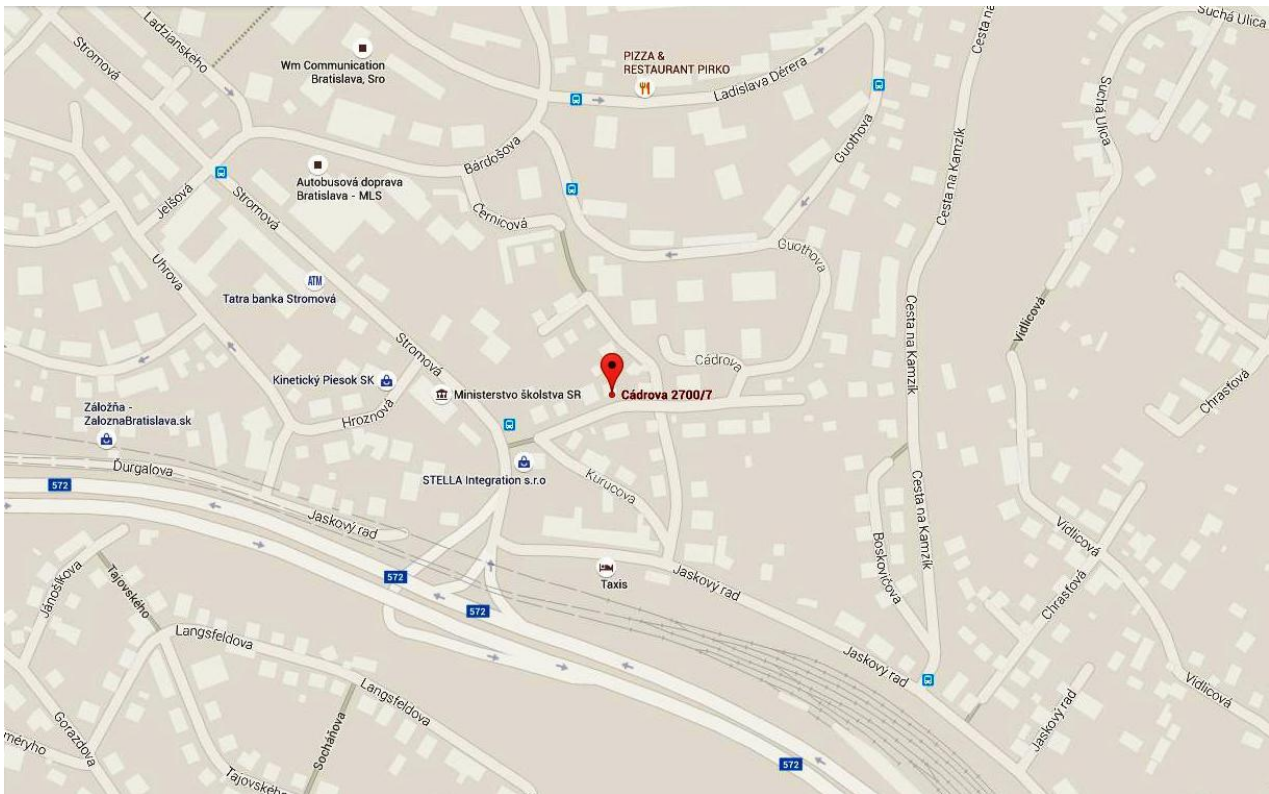
#### f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

Neboli zistené.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemok sa nachádza v mestskej časti Nové Mesto na sídlisku Kramáre na Cádrovej ulici.



**Analýza využitia nehnuteľnosti:**

Pozemok sa nachádza v území, ktorého funkčné využitie je: malopodlažná zástavba obytného územia. Doteraz pozemok slúžil ako pozemok pod komunikáciou. Preto som použila koeficient redukujúcich faktorov 0,6.

**Analýza rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:**

Žiadne nepredpokladám.

**2.1 POZEMKY****2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU**

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
21661/2	zastavané plochy a nádvorcia	19	19,00	1/1	19,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$V_{HMJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	7. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,65
$k_V$ 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	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,00

priemyselnej polohy		
koeficient technickej infraštruktúry pozemku	$k_I$ 4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
koeficient povyšujúcich faktorov	$k_Z$ 1. nevyskytuje sa	1,00
koeficient redukujúcich faktorov	$k_R$ - Pozemok pod komunikáciou	0,60

## VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,65 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,40 * 1,00 * 0,60$	1,3860
Jednotková hodnota pozemku	$VŠ_{MJ} = V_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,3860$	92,02 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠ_{POZ} = M * VŠ_{MJ} = 19,00 \text{ m}^2 * 92,02 \text{ €/m}^2$	1 748,38 €

## III. ZÁVER

### 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

#### Rekapitulácia:

#### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 1 748,38 €  
 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. 21661/2 (19 m <sup>2</sup> )	1 748,38
<b>Spolu VŠH</b>	<b>1 748,38</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>1 750,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **1 750,00 €**  
 Slovom: **Jedentisíc sedemstopäťdesiat Eur**

V Bratislave dňa 2.9.2015

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

STATUS Plus, s.r.o.,  
 Ing. Igor Grebáč

## IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností č.s. 3495, k.ú. Vinohrady, vytvorená cez katasterportál,
- Kópia z katastrálnej mapy,
- Geometrický plán č.308/2013 na oddelenie pozemkov p.č.21661/1,2, vypracovaný firmou Ing. Pavol Macko - Geodet, úradne overený dňa 4.9.2013,
- Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy,

## 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.93/2015 znaleckého denníka.

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

V Bratislave dňa 2.9.2015

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