

Znalec: Ing. Viliam ANTAL,

Zadávateľ: Hlavné mesto SR Bratislava, 814 99 Bratislava , Primaciálne nám. 1

Číslo spisu (objednávky): Obj. č. OTS1302552 z 3. 9. 2013

# ZNALCKÝ POSUDOK

---

číslo 136 / 2013

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov p.č. 4906/10 a 4906/13 zapísaných na liste vlastníctva č. 1748 katastrálne územie Petržalka, v lokalite Bratislava - Petržalka , Lenárdova ul. a Nobelove nám. , pre účel prevodu vlastníctva

Počet listov (z toho príloh): 14 (7)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 ks

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca:

Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov p.č. 4906/10 a 4906/13 zapísaných na liste vlastníctva č. 1748 katastrálne územie Petržalka, v lokalite Bratislava - Petržalka , Lenárdova ul. , pre účel prevodu vlastníctva pozemkov

2. Dátum vyžiadania posudku: 3. 9. 2013

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 23.9.2013

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 23.9.2013

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### 5.1 Dodané zadávateľom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1748 k.ú. Petržalka, vytvorený cez katastrálny portál  
Územnoplánovacia informácia č. MAGS ORM 40189/13 - 24671 zo 14.2.2013

### 5.2 Získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1748 k.ú. Petržalka , vytvorený cez katastrálny portál  
Kópia z katastrálnej mapy, na parc. č. 4906/10 k.ú. Petržalka vytvorená cez katastrálny portál  
Obhliadka nehnuteľnosti  
Fotodokumentácia

## 6. Použitý právny predpis:

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

## 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 v platnom znení.

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 v platnom znení.

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

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.

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

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

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

Plánovaný prevod nehnuteľnosti.

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Porovnávacía metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ pozemku

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1748 v k.ú. Petržalka. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č. 4906/10 zastavané plochy a nádvoría o výmere 30 m<sup>2</sup>

parc.č. 4906/13 zastavané plochy a nádvoría o výmere 10 m<sup>2</sup>

B. Vlastníci:

1. Hlavné mesto SR Bratislava spoluvlastnícky podiel 1/1

C. Ťarchy:

Podľa zápisu.

Iné údaje:

Podľa zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 23.9.2013

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 23.9.2013

d) Technická dokumentácia:

Nevyžaduje sa

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom.

Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra

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

Pozemky:

- parc. KN č. 4906/10 a 4906/13

## **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 Zastavané plochy

#### POPIS

Pozemok parcela číslo 4906/10 a 4906/13 sa nachádza v intraviláne Mestskej časti Bratislava - Petržalka, k. ú. Petržalka . Prístup na pozemky je z Lenárdovej ulice a z Nobelovho námestia. Pozemky sú umiestnené v obytnom sídlisku Dvory, ktoré bolo vybudované v rokoch 1984 - 1988.

V súčasnej dobe sú pozemky zastavané časťou vonkajšej terasy pri bytovom objekte, konkrétne rampy pre peších. Pod rampou bola zrealizovaná vstavba obchodného priestoru, pričom železobetónová konštrukcia rampy tvorí prestrešenie objektu.

Pre využívanie pozemkov p.č. 4906/10 a 4906/13 bola Magistrátom Hl.m. SR Bratislavy vydaná územnoplánovacia informácia č. MAGS ORM 40189/13 - 24671 zo 14.2.2013

Stanovenie koeficientov polohovej diferenciacie :

Koeficient všeobecnej situácie, pre predmetnú lokalitu je v intervale 1,0 -1,3  
- pre uvedenú lokalitu stanovujem strednú hodnotu 1,1 jedná sa o územie so zástavbou prevažne bytových objektov v kombinácii s funkciou služieb - obchody a prevádzkové zariadenia.

Koeficient intenzity využitia je so zástavbou prevažne objektov pre bývanie a služby je daný hodnotou 1,0

Koeficient dopravných vzťahov pre dané územie daný hodnotou 1,0  
z dôvodu , že územie má dostupnosť peši do centra mestskej časti v čase 10 min.

Koeficient obchodnej a priemyselnej intenzity / interval 1,2 - 1,5 /  
Pre predmetné územie so zástavbou bytových domov a objektov služieb je stanovujem hodnotou 1,5

Koeficient technickej infraštruktúry pozemku - interval 1,3 - 1,5  
v okolí pozemku sú vybudované všetky inžinierske siete, a pozemok ma dobré napojenie na miestne komunikácie, hodnotu koeficientu stanovujem vo výške 1,5

Koeficient povyšujúcich faktorov 1,0 - 3,0  
Pozemok je zastavaný stavbou obchodného zariadenia, ktoré prináša majiteľovi výnos z prevádzkovania.  
Koeficient faktora stanovujem hodnotou 1,1

Koeficient negatívnych faktorov 0,2 - 1,0  
Užívanie pozemkov je obmedzené . z dôvodu existencie konštrukcie rampy pre peších nad pozemkami.  
Koeficient negatívneho vplyvu stanovujem hodnotou 0,8

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
4906/10	zastavaná plocha a nádvorie	30	30,00	1/1	30,00
4906/13	zastavaná plocha a nádvorie	10	10,00	1/1	10,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>40,00</b>

Obec: Bratislava

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie		1,10
$k_V$ 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	2. obchodná poloha a byty	1,50
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov		1,10
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov		0,80

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,10 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 1,50 * 1,10 * 0,80$	2,1780
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,1780$	144,60 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 40,00 \text{ m}^2 * 144,60 \text{ €/m}^2$	5 784,00 €

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 4906/10	4 338,00
parcela č. 4906/13	1 446,00
<b>Spolu</b>	<b>5 784,00</b>

# III. ZÁVER

## 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

### Rekapitulácia :

#### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

5 784,00 €

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

## 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
Zastavané plochy - parc. č. 4906/10 (30 m <sup>2</sup> )	4 338,00
Zastavané plochy - parc. č. 4906/13 (10 m <sup>2</sup> )	1 446,00
<b>Spolu VŠH</b>	<b>5 784,00</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>5 800,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **5 800,00 €**Slovom: **Päťtisícosemsto Eur**

V Bratislava dňa 23.9.2013

Ing. Viliam Antal

## IV. PRÍLOHY

- List vlastníctva
- Fotodokumentácia
- Snímka z katastrálnej mapy
- Územnoplánovacia informácia

## 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 a odhad hodnoty nehnuteľnosti, evidenčné číslo znalca 910034

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 136/2013 znaleckého denníka č. 1/ 2013

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 136/2013