

Znalec: Ing. Viliam ANTAL, Bratislava 851 01, Levočská ul. 11, evid. číslo 910034, tel. 02/63 830 416, 0905 624 128, e - mail : viloantal@stonline.sk

Zadávateľ: Hlavné mesto SR Bratislava , 811 01 Bratislava , Primacialne nám. č. 1

Číslo spisu (objednávky): Obj. č. SNM / ZP / 062 / 14

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

---

číslo 106 / 2014

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku registra "C" parcela č.10427/3, 10427/4, 10427/5, 10433/3 a 10433/4, v katastrálnom území Nivy, Krížna ul. , pre účel plánovaného prevodu vlastníctva pozemkov

Počet listov (z toho príloh): 14 (6)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 ks

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca:

Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku registra "C" parcela č.10427/3, 10427/4, 10427/5, 10433/3 a 10433/4, v katastrálnom území Nivy, Krížna ul. , pre účel plánovaného prevodu vlastníctva

2. Dátum vyžiadania posudku: 27. 5. 2014

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 21. 6. 2014

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 21. 6. 2014

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### 5.1 Dodané zadávateľom:

Objednávka znaleckého posudku č. SNM /ZP/ 062/ 14 z 27.5.2014

### 5.2 Získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 1, 4200, 4288 k.ú. Nivy zo dňa 30.6.2014, vytvorený cez katastrálny portál

Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Nivy zo dňa 30.6.2014 vytvorená cez katastrálny portál

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.

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

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Premetom ohodnotenie nie sú stavby na pozemku p.č. 10427/3 až 10427/5 k.ú. Nivy

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

Prevod vlastníctva nehnuteľnosti - pozemku

# 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, ako najvhodnejšia metóda

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.10427/3, 10427/4, 10427/5, 10433/3 a 10433/4 v k.ú. Nivy.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 21.6.2014

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 21.6.2014

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, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Pozemky:

parc.č. č.10427/3, 10427/4, 10427/5, 10433/3 a 10433/4 k.ú. Nivy

g) Predmetom ohodnotenie nie je stavba na pozemku. č.10427/3 až 10427/5,

## 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

Pozemky reg. "C" parcela č.č.10427/3, 10427/4, 10427/5, 10433/3 a 10433/4 sa nachádzajú v katastrálnom území Nivy, Mestskej časti Bratislava Ružinov. Prístup k pozemkom je po Krížnej ulici a Metodovej ulici

Na pozemkoch p.č. 10427/3, 10427/4 a 10427/5 je umiestnená časť budov.

Pozemky p.č. 10 433/3 a 10433/4 sú užívané ako nádvorcia.

Územie, v ktorom sa pozemky nachádzajú je charakterizovaná zástavbou bytových, prevádzkových a administratívnych budov. Lokalita, v ktorej sa pozemky nachádzajú je považovaná za širšie centrum mesta Bratislavy. V okolí je vybudovaná kompletná technická infraštruktúra a vybavenosť mesta Bratislavy

Stanovenie koeficientov polohovej diferenciacie pre určenie hodnoty pozemkov:

Koeficient všeobecnej situácie, pre predmetnú lokalitu je v intervale 1,2 - 1,6

- pre uvedenú lokalitu stanovujem strednú hodnotu 1,4 jedná sa o veľmi dobré územie v zastavanej časti katastrálneho územia Nivy.

Územie je zastavané prevažne administratívnymi budovami a obytnými budovami.

Koeficient intenzity využitia pre viacpodlažné stavby dobrého vybavenia, pre bývanie a administratívu. koeficient je daný hodnotou 1,05

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

Koeficient obchodnej a priemyselnej intenzity, koeficient 1,2 - 1,5

Na pozemkoch a v jeho okolí sú prevažne administratívne a objekty na bývanie

Koeficient pre túto zástavbu je stanovujem hodnotou 1,45

Koeficient technickej infraštruktúry - interval 1,3 - 1,5

Pozemky je možné napojiť na všetky jestvujúce inžinierske siete v okolí, vodovod, kanalizácia, plyn a elektrina. Pre danú lokalitu stanovujem hodnotu v dolnej hranici intervalu 1,5

Koeficient zvyšujúcich faktorov určujem hodnoty 1,0

Jedná sa o pozemky už zastavané stavbou, alebo ich príslušenstvom a nebude sa meniť využitie

Koeficient redukujúcich faktorov neuvažujem, lebo sa nevyskytujú

Hodnotu ponechávam 1,0

Poznámka: Hodnota pozemku stanovená polohovou diferenciaciou je v súlade z cenami obdobných pozemkov, zverejnených na portály: [www.reality.sk](http://www.reality.sk)

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
10427/3	zastavaná plocha a nádvorie	67	67,00	1/1	67,00
10427/4	zastavaná plocha a nádvorie	67	67,00	1/1	67,00
10427/5	zastavaná plocha a nádvorie	454	454,00	1/1	454,00
10433/3	zastavaná plocha a nádvorie	296	296,00	1/1	296,00
10433/4	zastavaná plocha a nádvorie	63	63,00	1/1	63,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>947,00</b>

**Obec:**  
**Východisková hodnota:**

Bratislava  
V<sub>H<sub>M</sub></sub> = 66,39 €/m<sup>2</sup>

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	4. nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením	1,05
$k_D$ 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	1,45
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	4. obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente $k_S$	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov		1,00

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,05 * 1,00 * 1,45 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	3,1973
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,1973$	212,27 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 947,00 \text{ m}^2 * 212,27 \text{ €/m}^2$	201 019,69 €

### VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 10427/3	14 222,09
parcelsa č. 10427/4	14 222,09
parcelsa č. 10427/5	96 370,58
parcelsa č. 10433/3	62 831,92
parcelsa č. 10433/4	13 373,01
<b>Spolu</b>	<b>201 019,69</b>

# III. ZÁVER

## 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

### Rekapitulácia :

#### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

201 019,69 €

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

## 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
<b>Pozemky</b>	
Zastavané plochy - parc. č. 10427/3 (67 m <sup>2</sup> )	14 222,09
Zastavané plochy - parc. č. 10427/4 (67 m <sup>2</sup> )	14 222,09
Zastavané plochy - parc. č. 10427/5 (454 m <sup>2</sup> )	96 370,58
Zastavané plochy - parc. č. 10433/3 (296 m <sup>2</sup> )	62 831,92
Zastavané plochy - parc. č. 10433/4 (63 m <sup>2</sup> )	13 373,01
<b>Spolu VŠH</b>	<b>201 019,69</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>201 000,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **201 000,00 €**

Slovom: **Dvestojedentisíc Eur**

V Bratislava dňa 21.6.2014

Ing. Viliam Antal

## IV. PRÍLOHY

- list vlastníctva
- fotodokumentácia
- snímka z katastrálnej mapy

## 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 106/2014 znaleckého denníka č. 1/2014

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 106 / 2014