

Znalec: Ing. Viliam ANTAL, Bratislava 851 01,

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

Číslo spisu (objednávky): Obj. č. OTS1303454 z 5. 11. 2013

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

---

číslo 172 / 2013

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov p. č. 2392/22 katastrálne územie Staré mesto ,  
Móztartova ul., bez oplotenia, vonkajších úprav a stavebných investícií na pozemku, pre účel plánovaného  
prevodu vlastníctva

Počet listov (z toho príloh): 15 (8)

Počet odovzdaných vyhotovení: 8 ks + CD

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca:

Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov p. č. 2392/22 katastrálne územie Staré mesto , Múzartova ul., bez oplotenía, vonkajších úprav a stavebných investícií na pozemku , pre účel plánovaného prevodu vlastníctva

2. Dátum vyžiadania posudku: 5. 11. 2013

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 12.11.2013

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 12.11.2013

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### 5.1 Dodané zadávateľom:

Objednávka č. SNM/13/149/SBe z 5.11.2013

Územnoplánovacia informácia

### 5.2 Získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1656 k.ú. Staré mesto zo dňa 12.11.2013, vytvorený cez katastrálny portál

Kópia z katastrálnej mapy, parc. č. 2392/22 k.ú. Staré mesto zo dňa 12.11.2013 vytvorená cez katastrálny portál

Obhliadka skutkového stavu pozemku

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.

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

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:

Neboli vznesené.

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

Prevod vlastníctva 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 diferenciácie. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ pozemku.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1656 - čiast. v k.ú. Staré mesto. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č. 2392 / 22 záhrady o výmere 234 m<sup>2</sup>

B. Vlastníci:

1. Hlavné mesto SR Bratislava , Primacialne n. 1      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 12.11.2013

Zameranie vykonané dňa 12.11.2013

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 12.11.2013

d) Technická dokumentácia:

Nevyžaduje sa

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra neboli

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

Pozemky:

- parc. KN č. 2392/22

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Stavby:

Ploty a vonkajšie úpravy na parc. KN č. 2392/22

## 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 Zastavaná plocha

###### POPIS

Pozemok parcela číslo 2392/22 sa nachádza v zastavanom území MČ Bratislava – Staré mesto, s prístupom z Múzartovej ulice.

Pozemok je umiestnený vedľa stavby rodinného domu, ktorý je vybudovaný na parcele číslo 2392/8 .

Pozemok je mierne svahovitý, s juhozápadnou orientáciou a je užívaný ako záhrada pri rodinnom dome. Na pozemku sú vytvorené palisády, oddelené nízkymi betónovými múrikmi. Na pozemku sú nasadené trvalé porasty - ovocné stromy. Pozemok je z troch strán oplotený a voľne prístupný z parcely číslo 2392/8

Pozemok sa situované na juhozápadnom svahu hradného kopca, v lokalite, ktorá patrí medzi lukratívne oblasti Bratislavy na bývanie.

Podľa predloženej územnoplánovacej informácie /príloha znaleckého posudku/ , pozemok je určený na zástavbu rodinného domu v súlade s územnoplánovacími kritériami.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku som vychádzal z ponukových cien stavebných pozemkov uvedených na realitnom portály : [www.reality.sk](http://www.reality.sk) a indexu nožnej zástavby pozemku podľa UPI.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
2392/22	záhrada	234	234,00	1/1	234,00

**Obec:** Bratislava

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	7. vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov,	1,75
$k_v$ koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi,	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	1,20

$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	6. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,70
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	neuvažujem	1,00

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,75 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,70 * 1,00$	5,3550
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}_{MJ} = V_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 5,3550$	355,52 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}_{POZ} = M * V\check{S}_{MJ} = 234,00 \text{ m}^2 * 355,52 \text{ €/m}^2$	83 191,68 €

# III. ZÁVER

## 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

### Rekapitulácia :

#### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

83 191,68 €

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

## 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
Zastavaná plocha - parc. č. 2392/22 (234 m <sup>2</sup> )	83 191,68
<b>Spolu VŠH</b>	<b>83 191,68</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>83 200,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **83 200,00 €**Slovom: **Osemdesiattritisícdivesto Eur**

V Bratislava dňa 12.11.2013

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 172/2013 znaleckého denníka

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 172/2013