

**Znalec:** **Ing. Peter Kapusta**  
Saratovská č.3424/6C, 841 02 Bratislava  
0903 404 301 kapusta.znalec55@gmail.com  
**evidenčné číslo:** 911 517

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

**Číslo spisu (objednávky):** písomná objednávka č.: OTS1703488 SNM/17/108/SP, zo dňa 06.11.2017

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

**číslo 9/2018**

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov parc.č.1537/42, 1537/43, 1537/50, 1537/57, 1537/59, 1537/65, 1537/73, v k.ú.Rača, v areáli spoločnosti Slovak Telekom, a.s., na Plickovej ulici, v MČ Bratislava-Rača, pre účely prevodu vlastníckych práv.

**Počet listov :** 27 (z toho 18 príloh)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov parc.č.1537/42, 1537/43, 1537/50, 1537/57, 1537/59, 1537/65, 1537/73, v k.ú.Rača, v areáli spoločnosti Slovak Telekom, a.s., na Plickovej ulici, v MČ Bratislava-Rača, pre účely prevodu vlastníckych práv.

## 2. Dátum vyžiadania posudku:

06.11.2017

## 3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):

06.01.2018

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

06.01.2018

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### 5.1 Dodané zadávateľom:

- Územnoplánovacia informácia Magistrátu hl.mesta SR Bratislavy, Sekcie územného plánovania zo dňa 19.07.2017 č.j.MAGS OUIK 38430/17-52084
- Geometrický plán číslo 183/2017 na určenie vlastníckeho práva k pozemkom zo dňa 04.12.2017, vyhotovený firmou-Planika s.r.o. Žilina, Andreja Kmeťa 13

### 5.2 Získané znalcom:

- Fotodokumentácia
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 400, k.ú. Rača, zo dňa 15.01.2018, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1, k.ú. Rača, zo dňa 14.01.2018, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 12136, k.ú. Rača, zo dňa 14.01.2018, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností na parc.č.1007/188, k.ú. Rača, zo dňa 14.01.2018, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností na parc.č.1537/42, k.ú. Rača, zo dňa 15.01.2018, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z mapy, k.ú. Rača, zo dňa 14.01.2018, vytvorená cez katastrálny portál

## 6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, príloha č.3, v znení neskorších predpisov (vyhl. č.213/2017 Z.z.)

## 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 znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z.( ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.) v znení novely vyhl.č. 500/2005 Z.z., vyhl.č. 534/2008 Z.z., vyhl.č. 33/2009 Z.z., vyhl.č.107/2016 Z.z. a vyhl.č.256/2016 Z.z.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov (zák. č. 103/1990 Zb., zák. č. 262/1992 Zb. a zák. č. 237/2000 Z.z.)
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č.461/2009 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení, ktorou sa vykonáva zákon NR SR č.162/1995 Z.z.
- Zákon Národnej rady SR č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam(katastrálny zákon), v znení neskorších zmien a doplnkov
- Vyhláška Štatistického úradu SR č.323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Vyparina, M a kol.: Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydala Žilinská univerzita 2001, ISBN 80-7100-827-3
- M. Ilavský - M.Nič - D.Majdúch.: Ohodnocovanie nehnuteľností, vydavateľstvo Ml press, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4
- Vyhláška MS SR č.491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v znení neskorších predpisov
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vznesené.

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

- Pre účely prevodu vlastníckych práv.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

**a) Výber použitej metódy, zdôvodnenie výberu, podmienky výberu a dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty, informácie o použitých rozpočtových ukazovateľoch na stanovenie východiskovej hodnoty :**

Použitá je metóda polohovej diferenciacie - príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších noviel.

Metódu polohovej diferenciacie som zvolil pre výpočet VŠH ako štandardnú metódu, ktorá celkom dobre vystihuje trhové ceny obdobných nehnuteľností v danej lokalite a danom čase.

**Všeobecná hodnota** je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

**Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaných území obcí určených na stavbu** územným plánom zóny alebo plánom sídelného útvaru, právoplatným rozhodnutím o umiestnení stavby alebo právoplatným stavebným povolením vydaným v spojenom územnom a stavebnom konaní alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M \cdot VŠHMJ \text{ [Eur]}$$

kde

M – výmera pozemku v m<sup>2</sup>,

VŠHMJ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m<sup>2</sup>.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠHMJ = VHMJ \cdot kPD \text{ [Eur/m}^2\text{]},$$

kde

VHMJ – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je pre Bratislavu 66,39 Eur

kPD je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$kPD = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R,$$

kde

k<sub>S</sub> – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)

k<sub>V</sub> – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,0)

k<sub>D</sub> – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)

k<sub>F</sub> – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00)

k<sub>I</sub> – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50)

k<sub>Z</sub> – koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00)

k<sub>R</sub> – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99)

Porovnávaciu metódu som nepoužil z dôvodu, že pre výpočet všeobecnej hodnoty pre daný typ nehnuteľnosti nie sú k dispozícii relevantné podkladové materiály na porovnávanie (kúpne zmluvy a pod.). Výnosovú metódu som nepoužil z rovnakého dôvodu, ako u porovnávacjej metódy (nájomné zmluvy a pod.).

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje, identifikácia predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve (v znaleckých posudkoch v súvislosti s výstavbou diaľnic alebo líniových stavieb postačuje len identifikácia predmetu posúdenia podľa overeného geometrického plánu alebo ak tak ustanovuje osobitný predpis podľa predbežného geometrického plánu) :**

-podľa listu vlastníctva **č. 400**, k.ú. Rača

**A. Majetková podstata:**

**PARCELY registra " E " evidované na mape určeného operátu**

- parc.č.: 988/3	- vinice o výmere 138 m <sup>2</sup>	0	1
- parc.č.: 1003/102	- vinice o výmere 181 m <sup>2</sup>	0	1
- parc.č.: 1012/1	- vinice o výmere 364 m <sup>2</sup>	0	1

**Legenda:**

Kód umiestnenia pozemku

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:**

**Účastník právneho vzťahu:** Vlastník

1 Hlavné Mesto SR Bratislava, Primaciálne nám.č.1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

**Titul nadobudnutia:**

- Vid' kópiu LV v prílohách znaleckého posudku

**C. Ťarchy:**

- Bez zápisu

**Iné údaje:**

- Bez zápisu.

**c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia, dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie :**

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 06.01.2018.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 06.01.2018.

**d) Porovnanie projektovej a stavebnej dokumentácie (technická dokumentácia) so zisteným skutočným stavom:**

Z technickej dokumentácie boli poskytnuté podkladové materiály: Územnoplánovacia informácia Magistrátu hl.mesta SR Bratislavy a geometrický plán č.183/2017. Porovnanie projektovej a stavebnej dokumentácie so skutočným stavom nebolo vykonávané, nakoľko sa jedná iba o pozemky.

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

Popisné údaje úplne zodpovedajú skutočnému stavu. Pozemky sú využívané spôsobom, ktorý zodpovedá popisu v KN. Posudzované pozemky nemajú v KN register "C" založený LV. Geodetické údaje zodpovedajú skutočnému stavu - pozemky sú zakreslené v kópii z mapy v obrysoch, ktoré zodpovedajú skutočnému stavu.

**f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia; stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností, sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené :**

1. Pozemky - parc.č.1537/42 - ostatné plochy o výmere 11 m<sup>2</sup>  
- parc.č.1537/43 - ostatné plochy o výmere 63 m<sup>2</sup>  
- parc.č.1537/50 - ostatné plochy o výmere 135 m<sup>2</sup>  
- parc.č.1537/57 - ostatné plochy o výmere 48 m<sup>2</sup>  
- parc.č.1537/59 - ostatné plochy o výmere 43 m<sup>2</sup>  
- parc.č.1537/65 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 297 m<sup>2</sup>  
- parc.č.1537/73 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 82 m<sup>2</sup>

**g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:**

Inžinierske stavby resp.stavby situované na posudzovaných pozemkoch.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Posudzovaná nehnuteľnosť - pozemky registra "C" KN parc.č.1537/42,43,50,57,59,65,73 (v KN registra "C" nemajú založený LV) s celkovou výmerou 679m<sup>2</sup> sú novovytvorené pozemky, situované v lokalite ulíc Plickova a Barónka, v intraviláne MČ Bratislava - Rača, k.ú.Rača.

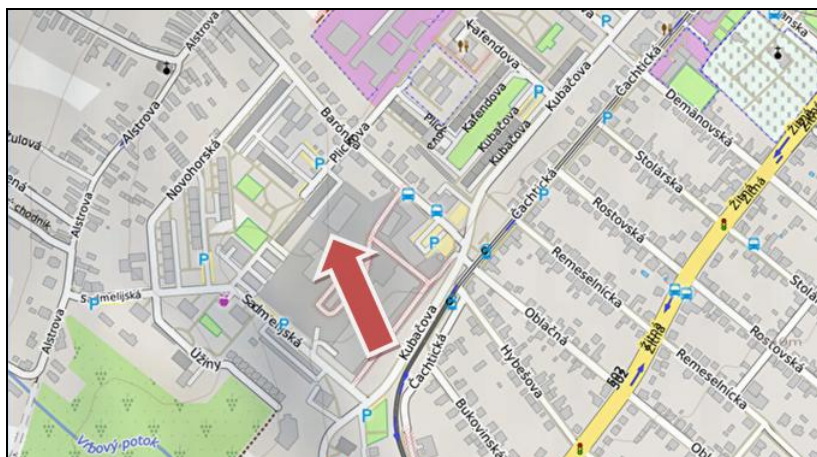
Rača leží na juhovýchodnom úpätí Malých Karpát. Je vzdialená od centra Bratislavy približne 8km. Okolie Rače tvorí malebná krajina, ktorá leží na rozhraní dvoch prírodných celkov - Malých Karpát a Podunajskej nížiny. Na vyššej priestorovej úrovni možno územie Rače rozdeliť na dve základné časti - nížinu a pohorie. Do chotára Rače patria Veľký Javorník, Malý Javorník, Veľká Baňa. Svahy tvorí viničná pôda, ktorá v súčasnosti ustupuje výstavbe. Račou preteká viacero potokov, najznámejší je Račiansky potok, v juhovýchodnej časti sa nachádza rybník Kalná. Rača zaberá plochu 23,6km<sup>2</sup> a žije tu takmer 21 tisíc obyvateľov. Prevažná časť obyvateľov dochádza za prácou do centra Bratislavy a do ostatných mestských častí Bratislavy. Hustota obyvateľstva v mieste je priemerná, bez výskytu konfliktných skupín obyvateľov. Rača je napojená na okolité mestské časti a centrum Bratislavy električkami a autobusmi MHD, vlakovou dopravou, autobusmi SAD a viacerými stanovišťami taxislužby. Dopravná infraštruktúra v okolí pozemkov je dobrá - dopravné napojenie na okolité hlavné komunikácie (Račianska, Žitná) je bezproblémové.

V okolí pozemkov sa nachádza základná občianska vybavenosť, škola a škôlka, ordinácia obv. lekára, obchody, reštaurácie, atď. V širšom okolí sa nachádzajú aj stredné školy (v Krasňanoch) a Policajná akadémia.

Prístup k pozemkom je po spevnenej komunikácii s asfaltovým kobercom.

Podľa územného plánu Hlavného mesta SR Bratislava, je funkčné využitie tohto územia ako viacpodlažná zástavba územia, kód 101, stabilizované územie, kde je prípustné umiestňovať najmä viacpodlažné bytové domy slúžiace na bývanie a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia.

**Poloha pozemkov parc.č.1537/42,43,50,57,59,65,73, v MČ Bratislava-Rača:**



### b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Posudzované pozemky sú situované prevažne v areáli firmy Slovak Telekom, a.s.. Iné využitie v súčasnosti neprichádza do úvahy. V budúcnosti sa podľa Územného plánu vydaného Magistrátom hl.mesta SR Bratislavy pod č. MAGS OUIK 38430/17 - 52084, zo dňa 19.07.2017 počíta s viacpodlažnou zástavbou bytového územia, kód 101, stabilizované územie.

### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti, najmä závady viaznúce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Podľa výpisu z LV č.400 nie sú na posudzované pozemky zapísané žiadne ťarchy a ani vecné bremená. Na posudzovaných pozemkoch sú prevažne situované stavby resp.inžinierske stavby(spevnené plochy a pod.), v menšej miere zelené plochy.Žiadne iné prípadné riziká spojené s užívaním posudzovaného pozemku nie sú mi známe z dostupných podkladových materiálov.

## 2.1 Ostatné plochy

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1537/42	ostatná plocha	11	11,00	1/1	11,00
1537/43	ostatná plocha	63	63,00	1/1	63,00
1537/50	ostatná plocha	135	135,00	1/1	135,00
1537/57	ostatná plocha	48	48,00	1/1	48,00
1537/59	ostatná plocha	43	43,00	1/1	43,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>300,00</b>

### 2.1.1 Metóda polohovej diferenciacie

#### POPIS

Posudzované pozemky registra "C" KN parc.č.1537/42,1537/43,1537/50,1537/57,1537/59 sú situované v intraviláne MČ Bratislava - Rača, na ulici Plicková, z ktorej sú prístupné. Jedná sa o spevnenú verejnú komunikáciu, ktorá je situovaná na pozemku parc.č.1007/188 (uvedený pozemok nemá v KN založený LV). Posudzované pozemky sú situované prevažne v areáli firmy Slovak Telekom, a.s. Vychádzajúc z charakteru okolitej zástavby(prevádzkové areály viacerých firiem), odhadujem v dotknutej lokalite prítomnosť inžinierskych sietí v rozsahu: elektrina, voda, plyn, kanalizácia. Podľa Územnoplánovacej informácie Magistrátu hl.mesta SR Bratislavy, Sekcie územného plánovania č.j.MAGS OUIK 38430/17-52084 zo dňa 19.07.2017 sú posudzované pozemky situované v území, ktoré podľa Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy z roku 2007 v znení zmien a doplnkov je určené na funkčné využitie: viacpodlažná zástavba obytného územia(kód funkcie -101), jedná sa o stabilizované územie. Tvar pozemkov je nepravidelný. Pozemky parc.č.1537/57 a 1537/59 sú situované mimo oplotenej časti areálu Slovak Telekom, a.s. Rovnako ako aj časť pozemku parc.č.1537/65. Pozemky parc.č.1537/42, 1537/43, 1537/50, 1537/57, 1537/59 sú využívané ako zelené plochy.

Alternatívny prístup k posudzovaným pozemkom je možný z ulice Barónka, z pozemku parc.č.1537/4-jedná sa o pozemok v uzatvorenom prevádzkovom areáli(susediacom s areálom firmy Slovak Telekom, a.s.)-vlastníkom je podľa výpisu z LV č.12136 spoločnosť FORESPO DEVELOPMENT 4 a.s.Bratislava. Posudzované pozemky nie sú zapísané v KN na LV.

**Obec:**  
**Východisková hodnota:**

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,20
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,00
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
$k_z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,70
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, nobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,80

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,40 * 1,70 * 0,80$	2,2848
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,2848$	151,69 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 300,00 \text{ m}^2 * 151,69 \text{ €/m}^2$	45 507,00 €

### VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 1537/42	1 668,59
parcela č. 1537/43	9 556,47
parcela č. 1537/50	20 478,15
parcela č. 1537/57	7 281,12
parcela č. 1537/59	6 522,67
<b>Spolu</b>	<b>45 507,00</b>

Pri výpočte VŠH pozemkov boli zohľadňované kritéria-situovanie v rámci MČ Rača, súčasný stupeň využitia, technickú a dopravnú infraštruktúru, funkčné využitie podľa územnoplánovacej dokumentácie, súčasnú situáciu na trhu s nehnuteľnosťami. Koeficient zvyšujúcich faktorov bol použitý z dôvodu, že o pozemky je zvýšený záujem. Koeficient redukujúcich faktorov bol použitý z dôvodu súčasného spôsobu využitia, s prihliadnutím na tvar a veľkosť výmery pozemkov. V posudku stanovená VŠH na 1 m<sup>2</sup> pozemku - 151,69 Eur je reálna s prihliadnutím na posudzované kritéria.

## 2.2 Zastavané plochy a nádvorcia

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1537/65	zastavané plochy a nádvorcia	297	297,00	1/1	297,00
1537/73	zastavané plochy a nádvorcia	82	82,00	1/1	82,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>379,00</b>

## 2.2.1 Metóda polohovej diferenciácie

### POPIS

Posudzované pozemky -parc.č.1537/65 a 1537/73 sú situované v uzatvorenom areáli firmy Slovak Telekom,a.s. na Plickovej ulici v MČ Bratislava-Rača, v k.ú.Rača. Pozemky sú prístupné z verejnej spevnenej komunikácie(Plickova ulica), situovanej na pozemku parc.č.1007/188, ktorý nemá v KN založený LV. Pozemok parc.č.1537/73 je zastavaný budovou súp.č.7513. Pozemok parc.č.1537/65 je využívaný ako dvor a vjazd do areálu-príľahlý pozemok pri budove súp.č.7513 - na pozemku je situovaná inžinierska stavba-spevnená komunikácia, v malej miere zelená plocha. Časť pozemku je mimo oploteného areálu firmy Slovak Telekom,a.s.Pozemky sú situované v lokalite, kde je rôznorodá zástavba-bytové domy, rodinné domy, prevádzkové budovy(stavby) v uzatvorených areáloch firiem. Na posudzovaných pozemkoch resp.v ich susedstve predpokladám situovanie všetkých druhov inžinierskych sietí (vychádzajúc z charakteru okolitej zástavby). Podľa Územnoplánovacej informácie Magistrátu hl.mesta SR Bratislavy, Sekcie územného plánovania č.j.MAGS OUIČ 38430/17-52084 zo dňa 19.07.2017 sú posudzované pozemky situované v území, ktoré podľa Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy z roku 2007 v znení zmien a doplnkov je určené na funkčné využitie: viacpodlažná zástavba obytného územia(kód funkcie -101), jedná sa o stabilizované územie. Tvar pozemkov je nepravidelný.

Posudzované pozemky nie sú zapísané v KN na LV.

**Obec:**

Bratislava

**Východisková hodnota:**

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,20
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,00
$k_t$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
$k_z$ koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,70
$k_R$ koeficient redukujuúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, nobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,80

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,40 * 1,70 * 0,80$	2,2848
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,2848$	151,69 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 379,00 \text{ m}^2 * 151,69 \text{ €/m}^2$	57 490,51 €

### VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 1537/65	45 051,93
parcela č. 1537/73	12 438,58
<b>Spolu</b>	<b>57 490,51</b>

## III. ZÁVER

### 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

#### Rekapitulácia:

**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

102 997,51 €

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

### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
Ostatné plochy - parc. č. 1537/42 (11 m <sup>2</sup> )	1 668,59
Ostatné plochy - parc. č. 1537/43 (63 m <sup>2</sup> )	9 556,47
Ostatné plochy - parc. č. 1537/50 (135 m <sup>2</sup> )	20 478,15
Ostatné plochy - parc. č. 1537/57 (48 m <sup>2</sup> )	7 281,12
Ostatné plochy - parc. č. 1537/59 (43 m <sup>2</sup> )	6 522,67
Zastavané plochy a nádvorcia - parc. č. 1537/65 (297 m <sup>2</sup> )	45 051,93
Zastavané plochy a nádvorcia - parc. č. 1537/73 (82 m <sup>2</sup> )	12 438,58
<b>Spolu VŠH</b>	<b>102 997,51</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>103 000,00</b>

**Slovom: Jedenstotritisíc Eur**

### 3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú mi známe žiadne iné riziká spojené s užívaním posudzovaných nehnuteľností ako tie, ktoré sú citované v znaleckom posudku.

V Bratislave, dňa: 15.1.2018

Ing. Peter Kapusta  
znalec



## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Informatívna kópia z mapy
4. Geometrický plán č.183/2017
5. Listy vlastníctva č.400,1,12136
6. Územnoplánovacia informácia
7. Fotodokumentácia
8. Znalecká doložka

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 370000 stavebníctvo, odvetvie 370100 pozemné stavby a 371002 odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911 517.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 9/2018.

Podpis znalca