

Znalec:

Ing. Peter Vinkler, Čerešňová 3/A, Chorvátsky Grob, PSČ 900 25, tel. 0905 639 299
znalec v odbore stavebníctvo - odvetvie odhad hodnoty nehnuteľnosti, pozemné stavby
evidenčné číslo 913 776

Zadávateľ znaleckého posudku:

Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, Miestny úrad Bratislava - Nové Mesto,
Junácka 1, PSČ 932 91, Bratislava
oddelenie podnikateľské, právne a správy majetku.
IČO 00603317

Číslo spisu (objednávky):

písomná objednávka č. 43/2013

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 42/2013

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov na parc. KN č. 18340/10 a 18340/11 pri ulici Sliačska a Krahulčia v Bratislave evidovaných v overenom GP č. 68/2010 (vypracoval GATA, s.r.o...), v katastrálnom území Vinohrady, mestská časť Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III., pre účel zamýšľaného prevodu nehnuteľností.

Počet listov (z toho príloh): 19 (8)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Bratislave dňa 22.02.2013.

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov na parc. KN č. 18340/10 a 18340/11 pri ulici Sliachska a Krahulčia v Bratislave evidovaných v overenom GP č. 68/2010 (vypracoval GATA, s.r.o...), v katastrálnom území Vinohrady, mestská časť Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III.

2. Dátum vyžiadania posudku:

28.01.2013 - písomná objednávka.

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

08.02.2013.

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

22.02.2013.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2917-čiastočný, k.ú. Vinohrady zo dňa 12.02.2012, vytvorený Správou katastra pre Hl. mesto SR Bratislava.
- Geometrický plán č. 68/2010 na oddelenie pozemku p.č. 18340/10 a 18340/11, mapový list č. Pezinok 9-8/42, vypracovaný zo dňa 07.07.2010. a overený Správou katastra pre Hl. mesto SR Bratislavu zo dňa 19.07.2010 pod č. 1657/10.

5.2 Získané znalcom :

- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľností vykonané dňa 08.02.2013.
- Ponuka realitných spoločností v danej lokalite ohľadom predaja a prenájmu pozemkov.

6. Použitý právny predpis:

- 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. 500/2005 Z. z. z 26. októbra 2005, ktorou sa mení a dopĺňa 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. 33/2009 Z. z. z 9. februára 2009, ktorou sa mení a dopĺňa 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. 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.
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- 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 znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov 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
- Zákon č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a kanalizáciách ...
- Zákon č. 656/2004 Z.z. o energetike ...

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vznesené.

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

- Zamýšľaný prevod nehnuteľností..

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a.) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov nie je možné, pretože pozemok neprináša primeraný výnos formou prenájmu... (nebola mi predložená nájomná zmluva). Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu, rozlohu, využitie a typ pozemkov.

b.) Vlastnícke a evidenčné údaje :

- podľa listu vlastníctva č. 2917-čiasočný, k.ú. Vinohrady, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

Parc. č. 18340/2	o výmere	507 m ²	Záhrady	4	1
Parc. č. 18340/3	o výmere	165 m ²	Zastavané plochy a nádvorja	99	1
Parc. č. 18340/4	o výmere	521 m ²	Záhrady	4	1

Legenda:

Kód využívania pozemku

- 4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny.
- 99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku.

Kód umiestnenia pozemku

- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

Stavby

Súp. č.	na parc. č. 18340/3	21	1
---------	---------------------	----	---

Legenda:

Kód druhu stavby

- 21 - Rozostavaná budova

Kód umiestnenia stavby

- 1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1	Martinák Ján r. Martinák, Ing. Dátum nar. 23.11.1960	a Andrea r. Mráziková, Ing., Sliachska 7B, Bratislava, PSČ 831 02, SR a Dátum nar. 21.11.1963 spoluvlastnícky podiel:	1/1
---	---	---	-----

Titul nadobudnutia:

Kúpa V-1082/2001 zo dňa 11.6.2001

Žiadosť o zmenu trvalého bydliska zo dňa 10.5.2004 (Z-1234/04).

C. Ťarchy:

Bez zápisu.

Iné údaje:

Právo prechodu, prejazdu, právo vedenia kanalizácie cez pozemok p.č.18335/2, právo uloženia elektromeru na pozemku p.č.18335/2 v rozsahu vyznačenom v geom. pláne č.7/2002 v prospech vlastníkov p.č.18340/2 podľa zmluvy V-3973/02 zo dňa 9.12.2002 - 1229/02.

- GEOMETRICKÝ PLÁN číslo 68/2010 na oddelenie pozemkov na parc. č. 18340/10 a 18340/11 ...:

STARÝ STAV:

LV č. 2917	Parc. č. 18340/2	Záhrady	o výmere	507 m ²
LV č. 190	Parc. č. 18340/4	Záhrady	o výmere	521 m ²
	spolu		o výmere	1 028 m ²

NOVÝ STAV:

Parc. č. 18340/2	Záhrady	4	o výmere	503 m ²
Parc. č. 18340/4	Záhrady	4	o výmere	502 m ²
Parc. č. 18340/10	Záhrady	4	o výmere	9 m ²
Parc. č. 18340/11	Záhrady	4	o výmere	14 m ²
spolu				o výmere 1 028 m ²

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

- 4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny.

c.) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 08.02.2013.

d.) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Technická dokumentácia mi nebola poskytnutá a teda nemohla byť porovnaná so skutkovým stavom. Všetky rozmery nehnuteľností a príslušenstva sú prebraté z LV, z výkazu výmer GP č. 68/2010, k.ú. Vinohrady. .

e.) 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. 2917-čiastočný, z kópie z katastrálnej mapy, k.ú. Vinohrady, ale hlavne z overeného GP č. 68/2010..., k.ú. Vinohrady.

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

- Pozemok na parc. č. 18340/10 a 18340/11, pri ulici Sliachska, umiestnených v ZÚO Bratislava - mestská časť Nové Mesto, katastrálnom území Vinohrady a evidovaných v overenom GP č. 68/2010

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

- Ostatné pozemky a stavby evidované na LV č. 2917...
➤ Iné nie sú známe.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a.) Analýza polohy nehnuteľností:**

Pozemky sa nachádzajú v Hl. meste SR Bratislava, na okraji obytného útvaru mestskej časti Nové Mesto, v katastrálnom území Vinohrady pri ulici Sliachska a Krahulčia. Predmetom ohodnotenia je pozemok ako celok (parc. č. 18340/10 a 18340/11) evidovaných v overenom GP č. 68/2010 ale zatiaľ vedený na LV č. 2917-čiastočný ako pozemok na parc. KN č.- 18340/2 a 18340/4 o inej výmere, k.ú. Vinohrady, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III. Dostupnosť centra mesta, ktorá obsahuje základnú a vyššiu občiansku vybavenosť je cca 10-15 min mestskou hromadnou dopravou. Jedná sa o územie prevažne zastavané rodinnými domami... V tesnej blízkosti je možnosť napojenia na kompletnú dopravnú a technickú infraštruktúru.

b.) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Predmetné pozemky ako celok sú svahovité a momentálne slúžia ako svah k prístupovej komunikácii. Vzhľadom k polohe a čase je možnosť využitia len pre dané účely.

c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Jedná sa o územie (lokalitu) so zvýšeným záujmom o kúpu pozemkov, ale redukujúcim faktorom je tvar, svahovitosť, využitie a hlavne šírka predmetného pozemku.

➤ **VŠEOBECNE - VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV (VŠH_{POZ}) podľa Vyhlášky 254/2010 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.t. o stanovení VŠH majetku v znení neskorších predpisov.**

Metóda polohovej diferenciacie:

Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí¹, pozemky v zriadených záhradkových osadách² a pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu³

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} \text{ [EUR]},$$

kde

M – výmera pozemku v m²,

VŠH_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} \cdot k_{PD} \text{ [EUR/m}^2\text{]},$$

kde

VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov		VH _{MJ} EUR/m ²
a)	Bratislava	66,39
b)	Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	26,56
c)	Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	16,60
d)	Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov	9,96
e)	Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	6,64
f)	Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	4,98
g)	Ostatné obce do 5 000 obyvateľov	3,32

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50% z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_P \cdot k_I \cdot k_Z \text{ [-]},$$

kde

k_S – koeficient všeobecnej situácie (0,50–2,00) sa stanoví takto:

Všeobecná situácia		k _S
1.	záhradkové osady, chatové osady a hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov,	0,50 – 0,70
2.	poľnohospodárske oblasti značne vzdialené od obcí,	0,70 – 0,80
3.	stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80 – 0,90
4.	obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a časti rekreačných oblastí, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné časti na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov	0,90 – 1,10

¹ Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

² Zákon č. 64/1997 Z. z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vyporiadaní vlastníctva k nim v znení neskorších predpisov.

³ § 43h zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení zákona č. 237/2000 Z. z.

5.	centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00 – 1,30
5.	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	1,20 – 1,60
6.	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 obyv. s dobrými dopravnými možnosťami	1,50 – 1,80
7.	prednostné obchodné ulice a miesta v užšom centre miest nad 100 000 obyvateľov, najlepšie miesta pre obchod v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov	1,70 – 1,90
8.	najlepšie miesta pre obchod v mestách nad 100 000 obyvateľov	1,80 – 2,00

k_v – koeficient intenzity využitia (0,90–2,00) sa stanoví takto:

Intenzita využitia		k_v
1.	veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2–3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia,	0,90
2.	rodinné domy s nižším štandardom vybavenia, bytové domy s podštandardným vybavením, 3–4-podlažné nebytové stavby pre priemysel s malým technickým vybavením, využívané poľnohospodárske stavby	0,95
3.	rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
4.	nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením	1,05 – 1,10
5.	exkluzívne bytové stavby, obchodné domy a administratívne budovy so štandardným vybavením, 5–7-podlažné, vysoké využitie pozemku	1,10 – 1,15
6.	obchodné domy a administratívne budovy s nadštandardným vybavením, viacpodlažné obchody (5–7 podlaží a 1–2 podzemné podlažia), veľmi vysoké využitie pozemku	1,15 – 1,30
7.	využitie ako v položke 6, ale exkluzívne miesta v centrách miest	1,30 – 2,00

k_D – koeficient dopravných vzťahov (0,80–1,20) sa stanoví takto:

Dopravné spojenie s obcou		k_D
1.	pozemky v odľahlých lokalitách bez možnosti využitia hromadnej dopravy, cesty bez dokončovacích prác (nespev. a pod.), cesta do obce alebo mesta v trvaní viac ako 30 min.	0,80
2.	pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
3.	pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
4.	pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min.), územie mesta a	1,00
5.	pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách väčších predmestí, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus)	1,05
6.	pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, autobusy a trolejbusy s hustou premávkou	1,05 – 1,20

k_P – koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,90–2,00) sa stanoví takto:

Obchodná poloha alebo priemyselná poloha		k_P
1.	obchodná poloha	1,50 – 2,00
2.	obchodná poloha a byty	1,20 – 1,50
3.	obytná alebo rekreačná poloha	1,00 – 1,20
4.	priemyselná poloha	0,90 – 1,00
5.	poľnohospodárska poloha	0,90

k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80–1,50) sa stanoví takto:

Vybavenie pozemku		k_P
1.	bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje)	0,80 – 1,00
2.	stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny)	1,00 – 1,20
3.	dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20 – 1,30
4.	veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,30 – 1,50

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné prípadne obecné pozemky (napr. komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

k_z – koeficient povyšujúcich faktorov (1,01–3,00) sa stanoví takto:

Povyšujúce faktory		k_z
1.	nevyskytuje sa	1,00
2.	pozemky určené výhľadovým plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti, (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.),	1,01 – 3,00
3.	pozemky na chránených územiach,	
4.	obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente k_s ,	
5.	pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej VH,	
6.	iné faktory (napríklad: tvar, výmera, druh novej zástavby, sadové úpravy).	

Povyšujúce faktory možno použiť iba v prípadoch, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch. V prípade, že sa povyšujúci faktor nevyskytuje, koeficient povyšujúcich faktorov je 1.

k_R – koeficient redukujúcich faktorov (0,20–0,99) sa stanoví takto:

Redukujúce faktory		k_z
1.	nevyskytuje sa	1,00
2.	ak sa v najbližšom čase predpokladá nižší stupeň využitia ako doteraz,	0,20 – 0,99
3.	spád emisií a vplyv zápachu z priemyselnej výroby, uskladnenia surovín, odpadov, z výroby potravín, z poľnohospodárskej výroby a pod.,	
4.	rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach,	
5.	ekologické zaťaženie pozemku,	
6.	ak sa v blízkosti obytnej, administratívnej alebo rekreačnej zóny nachádzajú rušivo pôsobiace priemyselné zariadenia,	
7.	pri mimoriadnom zatičení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.),	
8.	svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy,	
9.	ochranné pásma zo zákona, stavebná uzáva,ra,	
10.	stavba pod povrchom pozemku,	
11.	závady viaznuce na pozemku (napr. právo prechodu alebo prejazdu, ochr. pásmo a pod.),	
12.	iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh novej zástavby a pod.).	

Redukujúce faktory možno použiť iba v prípadoch, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch. V prípade, že sa redukujúci faktor nevyskytuje, koeficient redukujúcich faktorov je 1.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemok na parc. č. 18340/10 a 18340/11, pri ulici Sliachska, umiestnených v ZÚO Bratislava - mestská časť Nové Mesto, katastrálnom území Vinohrady a evidovaných v overenom GP č. 68/2010

POPIS

Pozemok tvoria parc. č. 18340/10 a 18340/11 - záhrady, pri ulici Sliachska a Krahulčia, umiestnené v ZÚO Bratislava - mestská časť Nové Mesto, katastrálnom území Vinohrady. Pozemok ako celok je svahovitý, ktorý momentálne slúži ako svah k prístupovej komunikácii. Plocha pozemku ako celku predstavuje rozlohu o celkovej výmere 23,00 m² a tvorí ju plocha nepravidelného tvaru úzkej šírky. V tesnej blízkosti je možnosť napojenia na kompletnú dopravnú a technickú infraštruktúru.

Predmetom ohodnotenia je pozemok ako celok (parc. č. 18340/10 a 18340/11) evidovaných v overenom GP č. 68/2010 ale zatiaľ vedený na LV č. 2917-čiastočný ako pozemok na parc. KN č.- 18340/2 a 18340/4 o inej výmere, k.,ú. Vinohrady, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

Jedná sa o územie (lokalitu) so zvýšeným záujmom o kúpu pozemkov, ale redukujúcim faktorom je tvar, svahovitosť, využitie a hlavne šírka predmetného pozemku.

➤ **Ohodnotenie pozemku je stanovené metódou polohovej diferenciácie.**

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
18340/10	záhrada	9,00	9,00	1/1	9,00
18340/11	záhrada	14,00	14,00	1/1	14,00
Spolu výmera					23,00

Obec:
Východisková hodnota:

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

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	1,45
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	3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 10-15 min.	0,90
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,15
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,35
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, svahovitosť a pod.)	0,60

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,45 * 1,00 * 0,90 * 1,15 * 1,35 * 2,00 * 0,60$	2,4312
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 2,4312$	161,41 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 23,00 \text{ m}^2 * 161,41 \text{ Eur/m}^2$	3 712,43 Eur

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [Eur]
parcelsa č. 18340/10	1 452,69
parcelsa č. 18340/11	2 259,74
Spolu	3 712,43

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

> *Všeobecná hodnota pozemkov bola stanovená metódou polohovej diferenciácie.*

Vzhľadom na umiestnenie pozemkov, prístupnosť, všeobecná hodnota stanovená metódou polohovej diferenciácie objektívne vystihuje všeobecnú hodnotu predmetných pozemkov v danom mieste a čase pri jej prípadnom poctivom predaji v bežnom obchodnom styku.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY pozemkov a stavieb stanovenej podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení hodnoty majetku:

Názov	Všeobecná hodnota ⁴ [Eur]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok na parc. č. 18340/10, pri ulici Sliachska, umiestnených v ZÚO Bratislava - mestská časť Nové Mesto, katastrálnom území Vinohrady a evidovaných v overenom GP č. 68/2010 (9 m ²)	1 452,69
Pozemok na parc. č. 18340/11, pri ulici Sliachska, umiestnených v ZÚO Bratislava - mestská časť Nové Mesto, katastrálnom území Vinohrady a evidovaných v overenom GP č. 68/2010 (14 m ²)	2 259,74
Spolu pozemky (23,00 m²)	3 712,43
Spolu VŠH	3 712,43
Zaokrúhlená VŠH spolu	3 710,00

Slovom: Tritisícšesťdesať Eur

V Bratislave dňa 22.2.2013



Ing. Peter Vinkler

⁴ 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 neprímeranou pohnútkou.

IV. PRÍLOHY

- > Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2917-čiastočný, k.ú. Vinohrady zo dňa 12.02.2012, vytvorený Správou katastra pre Hl. mesto SR Bratislava.
- > Geometrický plán č. 68/2010 na oddelenie pozemku p.č. 18340/10 a 18340/11, mapový list č. Pezinok 9-8/42, vypracovaný zo dňa 07.07.2010. a overený Správou katastra pre Hl. mesto SR Bratislavu zo dňa 19.07.2010 pod č. 1657/10.
- > Fotodokumentácia.

Odberateľ

Mestská časť Bratislava-Nové Mesto

Junácka 1

832 91 BRATISLAVA

IČO : 00603317 DIČ : 2020887385

Bankové spojenie : Prima banka Slovensko, a.s., č.účtu 1800347007/5600

Adresa dodávateľa

Vinkler Peter Ing.

Čerešňová 3

900 25 Chorvátsky Grob

IČO : 6901039156 DIČ :

Objednávka č. 43/2013

Predmet objednávky	Spolu bez DPH	Spolu s DPH
	Eur	Eur
Objednávame si u Vás vyhotovenie znaleckého posudku na ocenenie nehnuteľnosti v zmysle zápisnice o VO č.163/2012 na: pozemok registra „C“ KN, k.ú. Vinohrady, parc.číslo:18340/11 záhrada o výmere 14m2 pozemok registra „C“ KN, k.ú. Vinohrady, parc.číslo: 18340/10 záhrada o výmere 9m2, lokalita Krahulčia		
SPOLU	100.00	120.00
Presná adresa a PSČ odberateľa, ktorému má byť faktúra zaslaná	Mestská časť Bratislava-Nové Mesto Junácka 1 832 91 Bratislava 1	
Dodacia lehota	do 14 dní	
Splatnosť	14 dní od doručenia faktúry	

Číslo objednávky uvádzajte vo faktúre.

znalecký posudok prosíme zaslať aj v elektronickej forme.Ďakujeme.

Predmet objednávky je rozpočtovo krytý.

Pracovník zodpovedný na zabezpečenie kontroly a prevzatie objednávky : **Mgr.Martinka Andrej**


Tel.: 02/49253138

Email: pravne@banm.sk

28.1.2013

Dátum vystavenia:

Pečiatka a podpis objednávateľa :



Mgr. Rudolf Kusý
starosta MČ B-NM

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Bratislava III

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BA-m.č. NOVÉ MESTO

Dátum vyhotovenia 12.02.2013

Katastrálne územie: Vinohrady

Čas vyhotovenia: 13:40:12

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2917

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
18340/ 2	507	Záhrady	4			1
18340/ 3	165	Zastavané plochy a nádvorcia	99			1
18340/ 4	521	Záhrady	4			1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
	18340/ 3	21			1

Legenda:

Druh stavby:

21 - Rozostavaná budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Martinák Ján r. Martinák, Ing. a Andrea r. Mráziková, Ing., Sliachka 7B,
Bratislava, PSČ 831 02, SR

1 / 1

Dátum narodenia : 23.11.1960

Dátum narodenia : 21.11.1963

Titul nadobudnutia Kúpa V-1082/2001 zo dňa 11.6.2001

Titul nadobudnutia Žiadosť o zmenu trvalého bydliska zo dňa 10.5.2004 (Z-1234/04)

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje:

Právo prechodu, prejazdu, právo vedenia kanalizácie cez pozemok p.č.18335/2, právo uloženia elektromeru na pozemku p.č.18335/2 v rozsahu vyznačenom v geom.pláne č.7/2002 v prospech vlastníkov p.č.18340/2 podľa zmluvy V-3973/02 zo dňa 9.12.2002 - 1229/02



Poznámka:

Bez zápisu.

Vysvetlenie: údaje v ČASTI C: ĎARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej oprávnenej osoby sa týkajú všetkých nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.



Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností.

Vyhotovitel GATA, s.r.o. geodetické práce Plickova 3, 831 06 Bratislava t.č. 0903 470 320, www.agag.sk, a@agag.sk IČO : 45 252 165	Kraj Bratislavský kraj Okres Bratislava III Obec Bratislava III Kat. územie Bratislava III Číslo plánu 1657/10 Mapový list č. 1657/10	GEOMETRICKÝ PLÁN na území katastrálnej územia č. 1657/10 Bratislava III, katastrálna územná časť Bratislava III, parc. č. 1657/10	
Vyhotovil Dňa: 19.7.2010 Meno: Ing. I. L. L. L.	Autorizačne overil Dňa: 19.7.2010 Meno: Ing. I. L. L. L.	Úradne overil Meno: Ing. Vlčková Monika Dňa: 19 JUL 2010 Číslo: 1657/10	Úradne overené Meno: Ing. Vlčková Monika Dňa: 19.7.2010 Z.z. o geodézii a kartografii NR SR č. 215/1995
Nové hranice boli v prírode označené bielom lúčom.	Náležitosti a presnosťou zodpovedá predpisom	Pečiatka a podpis  	
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 4550			
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii			

V Ý K A Z V Ý M E R

Doterajší stav				Zmeny					Nový stav					
Parcelný list	Číslo			Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa , (sídlo)
	LV	PK	ÚP								ha	m ²		
Stav právny je totožný s registrom C KN.														
517			507	záhr.						18340/2	503	záhr. 4	doterajší	
517			521	záhr.						18340/4	502	záhr. 4	doterajší	
										18340/10	9	záhr. 4	Hlavné mesto SR Bratislava - Mestská časť Bratislava-Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava	
										18340/11	14	záhr. 4	detto	
Spolu											1028			
poznámka : kód 4 - pozemky prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkových osadách, na ktorých sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny														
poznámka : tento GP sa pripravuje podľa zákona č. 52/2010, vyhotoviteľ : Juraj Zentko, úradne overený pod č. 918/2010.														

18357/2

18357/1

18340/4

22296/1

2 -2.58- 3 -3.50- 4 -3.41- 5 -2.17- 6 -8.35- 7 -1.99-
 -4.22- 18340/11

22296/5

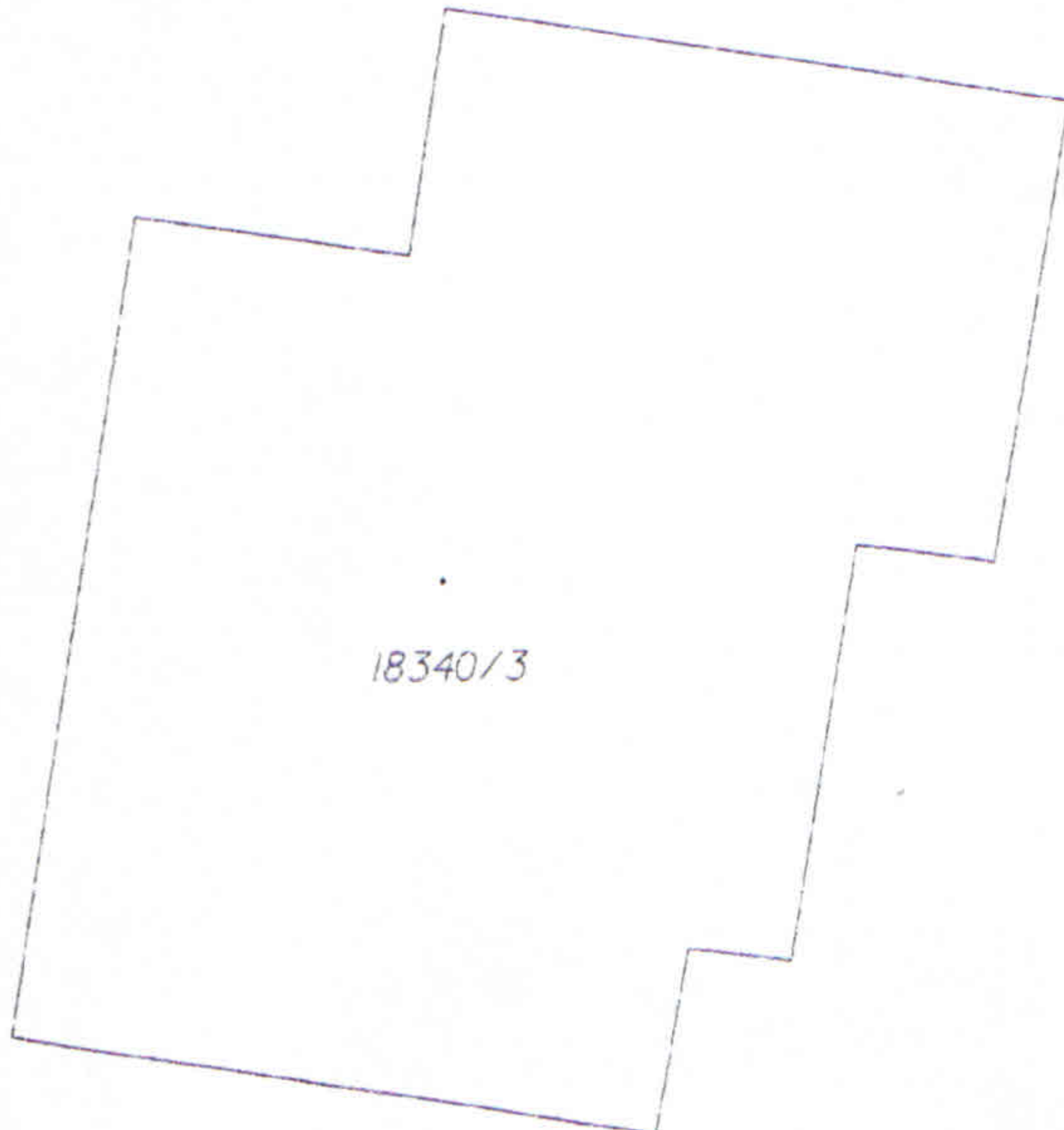
18349/5

18350/8

18350/1

18351/4

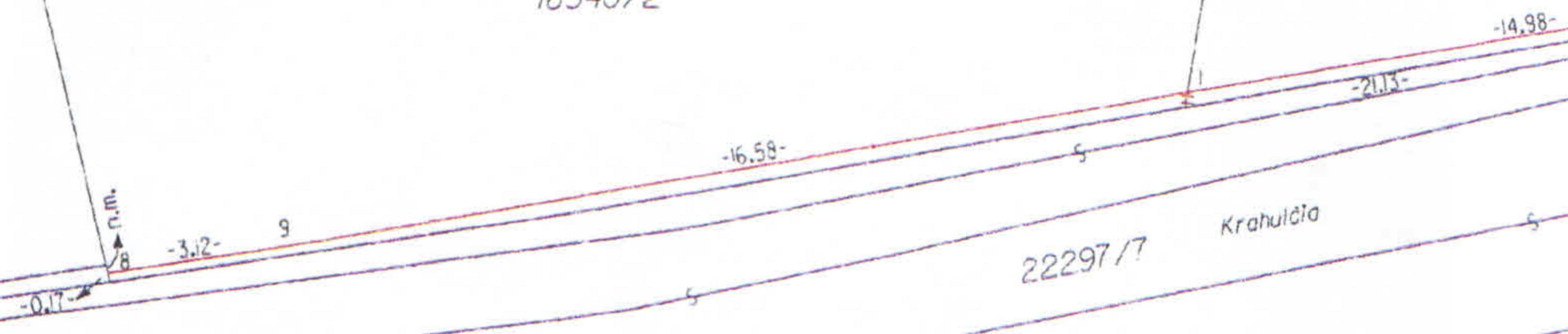
q
18335/2



q
18340/1

q
18340/2

q
18340/4



22297/7 Krahulčiča

q
18347/13

q
18347/1

q
18347/6





V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 913 776.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 42/2013 znaleckého denníka č. 1.

za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe dokladu č. 42/2013.





Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností.

Vyhotovitel GATA, s.r.o. geodetické práce Plickova 3, 831 06 Bratislava č.t. 0903 470 320, www.agag.sk, a@agag.sk IČO : 45 252 165	Kraj Bratislavský	Okres Bratislava III.	Obec Bratislava MČ Nové Mesto
	Kat. územie Vinohrady	Číslo plánu 68/2010	Mapový list č. Pezinok 9-8/42
GEOMETRICKÝ PLÁN na			oddelenie pozemkov parc. č. 18340/10,II (prepracovanie GP č. 5/2010).
Vyhotovil	Autorizačne overil		Úradne overil Meno : Ing. Vlčková Monika
Dňa : 7.7.2010 Meno : Ing. Lubomíra Ogurčáková	Dňa : 7.7.2010 Meno : Ing. Andrej Gáfa	Dňa : 19 JÚL 2010	Číslo : 1637/10
Nové hranice boli v prírode označené plotom	Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 4556 E	Peciatka a podpis		Peciatka a podpis
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii	Peciatka a podpis		Peciatka a podpis