

Znalec: Dr. Ing. Roman Chotár, Hečkova č.8, 831 51 xxxxx,  
č. tel: 0903-711858, e-mail: [rchotar@yahoo.com](mailto:rchotar@yahoo.com)

Zadávateľ: Ministerstvo hospodárstva SR, Mlynské nivy 44/a,  
827 15 xxxxx 212, IČO: 00686832

Číslo spisu (objednávky): 94/2020

4510015091

## Prvý dodatok k ZNALECKÉMU POSUDKU č. 94/2020



Vo veci: odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti: pozemok pare. č. 5214/6,  
zapísaná vo výpise z LV č. 2952, v kat. ú. BA - Petržalka, za účelom  
katastrálneho konania - prevod vlastníckeho práva k ohodnocovanej nehnuteľnosti.

Počet strán (z toho príloh): 25 (16)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

Rovnopis č. 1 znaleckého úkonu prvý dodatok k znaleckému posudku č. 94/2020

## I, ÚVODNÁ ČASŤ

> V bode 5. sa dopĺňa sa nasledovné:

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Územný plán zóny Centrálnej mestskej časti Petržalka - kópia.

## II. POSUDOK

> V odseku d) sa dopĺňa sa nasledovné:

d) Technická dokumentácia:

- Územný plán zóny Centrálnej mestskej časti Petržalka - kópia.

> v bode 2 sa odsek b) nahrádza novým znením:

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok bol v čase obhliadky nezastavaný ani inak nevyužívaný a bol zarastený náletovými drevinami. V západnej časti sú uložené inžinierske siete - optický kábel vid' geometrický plán č. 77/2017 v prílohe znaleckého posudku, čo je obmedzujúce pri jeho budúcej zástavbe. Pare. č. 5214/6 je nezastavaná, voľná a je možné ju zastavať, jedná sa o rozvojové územie s funkčným využitím na občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu - podľa územnoplánovacej informácie - "občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu číslo funkcie H201, avšak podľa územného plánu zóny Centrálnej mestskej časti Petržalka sa uvažuje s ohodnocovaným pozemkom ako súčasťou budúcej železničnej zastávky s jej okolím, parkom a lávkou k ďalšiemu mostu ktorý má byť vedeným ponad Einsteinovu ulicu - vid' v prílohe. Jeho nepravidelný lichobežníkový geometrický tvar umožňuje jeho samostatné využitie, resp. zástavbu. Jeho využitie je v budúcnosti možné podľa ÚPN zóny Petržalka ako parku v ktorom bude postavená železničná zastávka s prislúšenstvom, parkom a s lávkou k ďalšiemu mostu ktorý má byť vybudovaný ponad Einsteinovu ulicu vedúcim do územia LIDO. Jeho geometrický tvar umožňuje jeho samostatné využitie, resp. zástavbu avšak je obmedzujúci. Iné využitie ako stanovuje ÚPN zóny Petržalka sa v budúcnosti sa nepredpokladá.

> V bod 2.1 sa nahrádza novým znením:

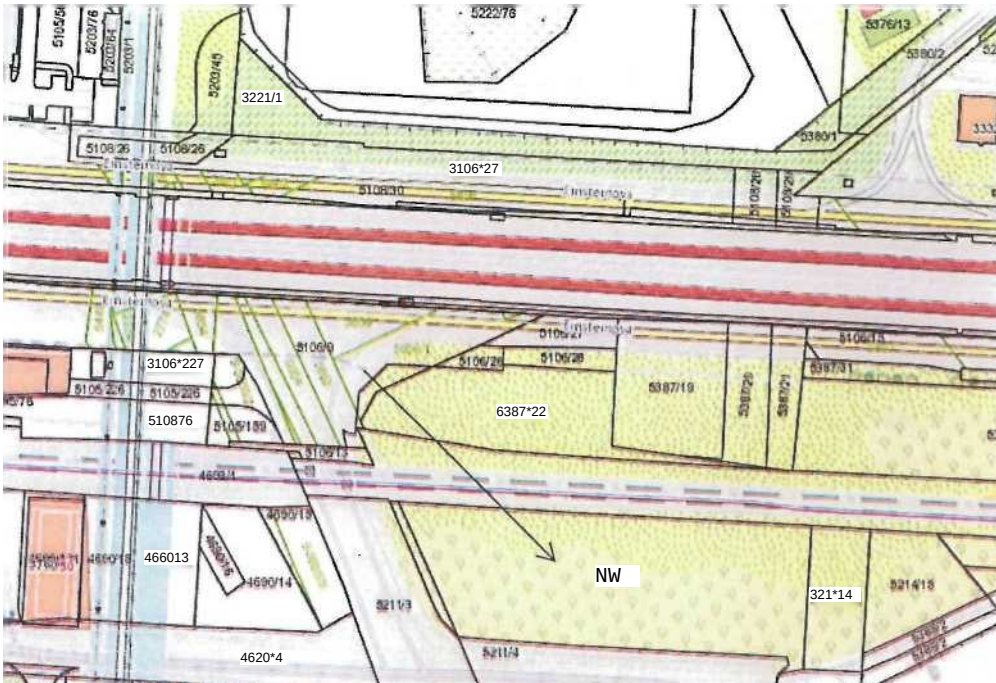
### 2.1 POZEMKY

#### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

###### 2.1.1.1.1 Pozemok pare. č. 5214/6 zapísaný vo výpise z LV č. 2952, kat. ú. BA - Petržalka.

Popis: Ohodnocovaný pozemok, sa nachádza v Bratislave v mestskej časti Petržalka na Černyševského ulici v kat. ú. BA - Petržalka, na okraji obytnej mestskej časti mesta. Od centra hl. mesta xxxxx je vzdialený do lkm. Dopravné spojenie je mestskou hromadnou dopravou s trvaním cesty do centra hl. mesta xxxxx autom do 10min. V mestskej časti BA - Petržalka sú k dispozícii pošta, obchody, pobočky bánk a občianska vybavenosť hlavného mesta BA III. V hlavnom meste xxxxx a jeho okolí je dlhodobou evidovaná miera nezamestnanosti pod hranicou 5'i.



V tesnej blízkosti pozemku po jeho severnej strane je vybudovaná železničná trať, miestna štvorprúdová komunikácia s uprostred diaľničným cestným telesom. Poloha pozemku, resp. susedstvo dopravných ciest ho výrazne zaťažuje hlukom. Zo západnej strany susedí s miestnou komunikáciou na Černyševského a Bosákovej ulici.

z juhovýchodnej strany susedí s obytnou časťou. Pozemok je rovinatý. Na pozemku nie sú prípojky inžinierskych sietí avšak v jeho blízkosti sú vybudované všetky rozvody inžinierskych sietí: vodovod, kanalizácia, elektrické rozvody a rozvody zemného plynu, ktorých prípojky je potrebné vybudovať. Pozemok bol v čase obhliadky nezastavaný ani inak nevyužívaný a bol zarastený náletovými drevinami. V západnej časti sú uložené inžinierske siete - optický kábel vid' geometrický plán č. 77/2017 v prílohe znaleckého posudku, čo je obmedzujúce pri jeho budúcej zástavbe. Pare. č. 5214/6 je nezastavaná, voľná a je možné ju zastavať, jedná sa o rozvojové územie s funkčným využitím na občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu - podľa územnoplánovacej informácie - "občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu číslo funkcie H201, avšak podľa územného plánu zóny Centrálnej mestskej časti Petržalka sa uvažuje s ohodnocovaným pozemkom ako súčasťou budúcej železničnej zastávky s jej okolím, parkom a ďalším mostom ktorý má byť vedeným ponad Einsteinovu ulicu - vid' v prílohe. Jeho nepravidelný lichobežníkový tvar geometrický tvar umožňuje jeho samostatné využitie, resp. zástavbu. Jeho využitie je v budúcnosti možné na zástavbu pre občiansku vybavenosť. Jeho geometrický tvar umožňuje jeho samostatné využitie, resp. zástavbu avšak je obmedzujúci. Iné využitie ako stanovuje ÚPN zóny Petržalka sa v budúcnosti sa nepredpokladá. Vo výpise z LV č. 2952 sú zapísané záložné vecné bremená - spočívajúce v práve zriaďovať verejné siete a stavať ich vedenia a vyznačené v geometrickom pláne č. 77/2017. Iné riziká v čase obhliadky neboli známe.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
5214/6	ostatná plocha	6102	6102,00	1/1	6102,00

Obec: xxxxx

Východisková hodnota:  $VH_{M,3} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu

ks  
koeficient všeobecnej situácie

Hodnotenie

5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000<sup>1</sup> obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a

Hodnota koeficientu

1,20

	výhľadom, exkluzívna oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, i- rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, !~ nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
$k_{D_0}$ koeficient dopravných vzťahov	'4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_{f_0}$ koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a býty)	1,20
$k_i$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	U. veľmi dobré vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
$k_z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	■nevyskytuje sa	1,00
$k_u$ koeficient redukujúcich faktorov	'3. rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach	0,65

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{p0} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 1,00 * 0,65$	1,2168
Jednotková hodnota pozemku	$VŠK_{m3} = V_{H.,j} * k_{FS} = 66,39 \text{ e/m}^3 - 1,2168$	80,78 e/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{p07} = M * VŠH.,j = 6 102,00 \text{ m}^3 * 80,78 \text{ e/m}^2$	492 919,56 e

ý- Časť III. sa nahrádza nasledovne:

### III. ZÁVER

#### 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

##### Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

492 919,56 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

#### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemok parcč. 5214/6 zapísaný vo výpise z LV č. 2952, kat. ú. BA - Petržalka. - parc. č. 5214/6 (6 102 m <sup>2</sup> )	492 919,56
Spolu VŠH	492 919,56
Zaokrúhlená VŠH spolu	493 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 4 93 000,00 e

Slovom: štyristodevätdešiatritisíc Eur

#### 3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nebolo identifikované mimoriadne riziko.

V Bratislave dňa 12.1.2021



Dr. Ing. Roman Chotár

> V bode IV sa dopíňa nasledovné:

#### IV. PRÍLOHY

- Územný plán zóny Centrálnej mestskej časti Petržalka.



<https://www.uzemneplany.sk/upn/xxxxx-petrzalka-mestska-cast/uzemny-plan-zony-cmc-cast-petrzalka-uzemie-medzi-starym-mostom-a-pristavnym-mostom/zmeny-a-doplanky-01/vykres/komplexny-urbanisticky-navrh>

4-CA OAHup/iv...A-uztmcplany.sk...U...s t s k a...f...i...p...i...y...tnc...carK...ndr's...a...yr...r...es:ci...D U

UzemnePlib .SK



610e\*mn.ctipléix\* 948 flirtu\* 4805 facy Ji 39 onlína nívotvrtw Domov Džamné plány SpncovaUJa Zákony Články Rôzne Doprava Sufete Mettsie zásahy Vyhrávanie Oznamy Kontakt Urbaatxmaal

xxxxx - Petrzalka Mn.-cka faaf

Komplexný urbanistický návrh



“SP1 I— — ■”

<https://xxxxx.blob.core.windows.net/media/Default/Dokumenty/Str%C3%A1nky/Chcem%20vediet/UPZPe%20trzalka/Zmeny%20a%20doplanky%2001%20UPNZ%20CMC%20%20%20C4%8Das%20C5%A5%20Petr%20C5%BEalka%20%20Sch%20C3%A9ma%20z%20C3%A4znej%20C4%8Dasti%20a%20verejnosprospe%20C5%AIn%20C3%A9%20stavby.pdf>

STAV	DATUM
VIELENÁ ZEMĽA	KLÚB SA

tenori puta xtw caoMBrar crmm-č»t muLucA  
úzní Btoai matu ■boar° a MWlll MOSTMI  
-CLTONll  
gÁS-SKSÍ!?a!S3is».  
GRAFICKÁ PRÁVA  
SCHEMA ZÁHŤEJ ČASTI A VEKONOPROSEČNÝCH STAVBY

ft 1 if ? iffi  
f /  
•v.r s .iaMCiV  
! r- TI®\*

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Prvý dodatok k znaleckému posudku som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore stavebníctvo, odvetviach pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 911297.

Prvý dodatok k znaleckému posudku je zapísaný v denníku pod číslom 5/2021. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.



