

**Ing. Igor Kropáč,**  
**znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností**

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

**Číslo spisu (objednávky) :** 25.06.2013

## **ZNALECKÝ POSUDOK**

**číslo 74/2013**

**Vo veci :**

**Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku p. č. 1682/242, okres Bratislava IV,  
obec Bratislava - m. č. Karlova Ves, k. ú. Karlova Ves pre účel prevod  
vlastníckeho práva**

**Počet strán (z toho príloh) :** 29 (21)  
**Počet odovzdaných vyhotovení :** 2

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha znalca :** Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku p. č. 1682/242 v okrese Bratislava IV, obec Bratislava - m. č. Karlova Ves, k. ú. Karlova Ves

**2. Dátum vyžiadania posudku :** 25.06.2013

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok :** 03.07.2013

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje :** 02.07.2013

## **5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :**

### **5.1. Dodané objednávateľom :**

5.1.1. Objednávka znaleckého posudku

5.1.2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 46 - čiastočný zo dňa 02.07.2013 - kópia vytvorená cez katastrálny portál

5.1.3. Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 02.07.2013 - kópia vytvorená cez katastrálny portál

5.1.4. Geometrický plán č. 58/2011 na oddelenie pozemku p. č. 1682/242 zo dňa 09.05.2011 s právoplatnosťou zo dňa 17.05.2011 - originál

5.1.5. Územnoplánovacia informácia na parcelu č. 1682/236 zo dňa 26.11.2012 - kópia

5.1.6. Situácia

### **5.2. Obstarané znalcom :**

5.2.1. Fotodokumentácia

## **6. Použitý právny predpis :**

Príloha č. 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov

## **7. Ďalšie použité právne predpisy :**

Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene doplnení niektorých predpisov

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

Vyhláška MS SR č. 500/2005, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MS SR 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

Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Vyhláška MF SR č. 546/2003 Z. z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MF SR č. 58/1993 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Slovenskej národnej rady č. 317/1992 Zb. o dani z nehnuteľností v znení neskorších predpisov

STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov  
Zdrojom koeficientu vyjadrujúceho vývoj cien je Štatistický úrad SR

## **8. Osobitné požiadavky zadávateľa :**

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku

## **9. Účel znaleckého posudku :**

Prevod vlastníckeho práva

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

**a) Výber použitej metodiky :** Príloha č. 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemku je použitá metóda polohovej diferenciacie. Výnosová metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemku nie je použitá, pretože pozemok v čase hodnotenia neprináša objektívny výnos formou prenájmu inému subjektu. Porovnávací metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemku nie je použitá, pretože k spracovaniu posudku nie je k dispozícii dostatok relevantných údajov z posledného obdobia (cca jedného roka) o cenách nehnuteľností z realizovaných prevodov na trhu nehnuteľností dosahovaných u obdobných nehnuteľností v porovnateľnom mieste a čase.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v katalógu USI Žilina a programového vybavenia Hypo verzia 11.50.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje :**

List vlastníctva č. 46 - čiastočný

A - Majetková podstata

Parcely registra "C"

p. č. 1682/236 151 m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvoria 22 1

spôsob využívania pozemku - 22 - pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť

umiestnenie pozemku - 1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B - Vlastníci a iné oprávnené osoby

vlastník

1 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

spoluvlastnícky podiel 1/1

titul nadobudnutia - podľa LV č. 46 - čiastočný (príloha č. 2)

C - Ďarchy

bez zápisu k hodnotenej parcele

Iné údaje - podľa LV č. 46 - čiastočný (príloha č. 2)

**c) Obhliadka, zameranie a fotodokumentácia nehnuteľnosti :**

Vykonané dňa 02.07.2013

**d) Technická dokumentácia :**

K vypracovaniu znaleckého posudku nebola predložená žiadna technická dokumentácia.

**e) Údaje z katastra nehnuteľností :**

Hodnotená parcela č. 1682/242 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 29 m<sup>2</sup> vznikla geometrickým plánom č. 58/2011 oddelením od parcely č. 1682/236 (príloha č. 4). Tento stav v ešte nie je zapísaný liste vlastníctva (príloha č. 2) ani zakreslený v kópii z katastrálnej mapy (príloha č. 3). Pozemok je hodnotený v zmysle vyššieuvedeného geometrického plánu overeného katastrálnym úradom.

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

pozemok p. č. 1682/242, k. ú. Karlova Ves

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

neboli zistené

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľnosti :

Nehnutelnosť - pozemok - sa nachádza na bežnom sídlisku v zástavbe obytných domov a objektov občianskeho vybavenia na ulici Jána Stanislava v zastavanom území hlavného mesta SR Bratislavy miestna časť Karlova Ves - Dlhé Diely. Charakter terénu nehnuteľnosti aj jej blízkeho okolia je rovinatý až mierne svahovitý, v širšom okolí svahovitý. Pozemok je prístupný po spevnených komunikáciách s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete. V dosahu je mestská hromadná doprava, miestne úrady a kompletná infraštruktúra. Nehnutelnosť je zatažená bežným hlukom a prachom od dopravy. Dostupnosť pracovných príležitostí na území hlavného mesta Bratislavy je v rozsahu 5 - 40 minút jazdy mestskou hromadnou dopravou, prípadne autom. Dopravné napojenie na mestský diaľničný systém je vo vzdialenosti cca 2 km.

### b) Analýza využitia nehnuteľnosti :

V zmysle územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je záujmová parcela č. 1682/236 (pôvodná parcela, od ktorej bola hodnotená parcela č. 1682/242 oddelená) funkčné využitie územia - viacpodlažná zástavba obytného územia, kód 101 (príloha č. 5).

V čase hodnotenia pozemok predstavuje trávnatú plochu medzi chodníkom a parkoviskom.

### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti :

S ďalším prevádzkovaním nehnuteľnosti - pozemku - v súčasnom charaktere podľa znalcov dostupných informácií nie sú spojené žiadne administratívne, právne, dopravné ani technické riziká.

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### 2.1.1.1.1 Zastavané plochy a nádvorcia p. č. 1682/242, k. ú. Karlova Ves

### POPIS

Pozemok sa nachádza v obytnej lokalite na ulici Jána Stanislava v zastavanom území mesta Bratislava katastrálne územie Karlova Ves. V blízkosti hodnoteného pozemku sú pozemky užívané na obytné účely a objekty občianskeho vybavenia. Pozemok má mierne svahovitý charakter s prístupom po spevnených komunikáciách s možnosťou napojenia na vodovod, kanalizáciu, elektrinu, plyn, káblovú televíziu, teplovod a telefón. Pozemok predstavuje trávnatú plochu vedľa bytového domu medzi chodníkom a parkoviskom. Celková výmera hodnotenej parcely je 29 m<sup>2</sup>.

Parcela č.	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1682/242	zastavaná plocha a nádvorie	29	29,00	1/1	29,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

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	1,30
$k_V$ 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	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 priemyselnej polohy	a 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 povyšujúcich faktorov	- pozemky bez povyšujúcich faktorov	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,90

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 0,90$	2,1060
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,1060$	139,82 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 29,00 \text{ m}^2 * 139,82 \text{ €/m}^2$	4 054,78 €

### III. ZÁVER

#### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky  
 č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších  
 predpisov

stanovená metódou polohovej diferenciacie

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemok v k. ú. Karlova Ves</b>	
zastavané plochy a nádvoria p. č. 1682/242 (29 m <sup>2</sup> )	4 054,78
<b>Spolu VŠH</b>	<b>4 054,78</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>4 050,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **4 050,00 €**

Slovom: **Štyritisícpäťdesiat Eur**

V Bratislave  
 dňa 03.07.2013

Ing. Igor Kropáč  
 znalec

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého posudku
2. Výpis z katastra nehnuteľností výpis z listu vlastníctva  
č. 46 - čiastočný - kópia vytvorená cez katastrálny portál
3. Kópia z katastrálnej mapy - kópia vytvorená cez katastrálny portál
4. Geometrický plán č. 58/2011 na oddelenie pozemku p. č. 1682/242
5. Územnoplánovacia informácia na parcelu č. 1682/236
6. Situácia
7. Fotodokumentácia