

**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 I**

**Číslo spisu (objednávky) : 16.05.2013**

## **ZNALECKÝ POSUDOK**

**číslo 53/2013**

**Vo veci :**

**Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku p. č. 2713/34, okres Bratislava III, obec Bratislava - m. č. Vajnory, k. ú. Vajnory pre účel prevod vlastníckeho práva**

**Počet strán (z toho príloh) : 14 (6)**

**Počet odovzdaných vyhotovení : 2**

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha znalca :** Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku p. č. 2713/34, okres Bratislava III, obec Bratislava - m. č. Vajnory, k. ú. Vajnory

**2. Dátum vyžiadania posudku :** 16.05.2013

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok :** 22.05.2013

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje :** 20.05.2013

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

### **5.1. Dodané objednávateľom :**

5.1.1. Objednávka znaleckého posudku

5.1.2. Výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 16.05.2013 - kópia vytvorená cez katastrálny portál

5.1.3. Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 16.05.2013 - kópia vytvorená cez katastrálny portál

### **5.2. Obstarané znalcom :**

5.2.1. Situácia

5.2.2. 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 p. č. 2713/34 v k. ú. Vajnory

## **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 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 11.01.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje :**

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1 - čiastočný parcely registra "C"

Parcely

p. č. 2713/34 15 m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvoria 18 1

spôsob využívania pozemku - 18 - pozemok, na ktorom je dvor

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

B - Vlastníci a iné oprávnené osoby

vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava - mestská časť Bratislava Vajnory, Roľnícka 109, Bratislava, PSČ 83107, SR

spoluvlastnícky podiel 1/1

titul nadobudnutia - žiadosť o zápis č. MAGS SNM40904/12/263513 zo dňa 16.04.2012. Zápis GP č. 5/2012(č. overenia 575/2012) na oddelenie pozemkov

p. č. 1567/7 a p. č. 2713/34. Parcela "E" KN p. č. 349/2.

C - Ľarchy

bez zápisu

Iné údaje - bez zápisu k hodnotenej nehnuteľnosti

poznámka - bez zápisu

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

Vykonané dňa 20.05.2013

**d) Technická dokumentácia :**

K vypracovaniu znaleckého posudku nebola predložená žiadna technická dokumentácia.

**e) Údaje z katastra nehnuteľností :**

Pri porovnaní listu vlastníctva, kópie z katastrálnej so skutkovým stavom neboli zistené žiadne nezrovnalosti.

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

pozemok p. č. 2713/34, k. ú. Vajnory

**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 v obci Bratislava miestna časť Vajnory v zástavbe rodinných domov. V blízkosti sú rodinné domy určené na bývanie a čiastočne objekty občianskeho vybavenia. Charakter terénu nehnuteľnosti aj jej blízkeho okolia je rovinatý. V dosahu pozemku je vodovod, elektrina, kanalizácia, plyn a telefón. Pozemok je prístupný po spevnenej komunikácii. Lokalita je dostupná bratislavskou mestskou hromadnou dopravou. Dostupnosť Krajských úradov Bratislavského kraja, centrálnych úradov Slovenskej republiky je prevažne do 30 minút verejnou dopravou alebo autom. Dostupnosť obchodu so základným sortimentom tovaru je v mieste do 5 minút pešej chôdze, dostupnosť bežnej a čiastočne špecializovanej obchodnej siete a služieb je v dosahu do 10 minút autom. Dostupnosť špecializovanej obchodnej siete a služieb je v meste Bratislava do 30 minút verejnou autobusovou dopravou, prípadne autom. Nehnutelnosť nie je negatívne ovplyvňovaná prevádzkou v okolí nad bežný štandard porovnateľných nehnuteľností. Dostupnosť pracovných príležitostí na území hlavného mesta Bratislavy je v rozsahu 10 - 60 minút jazdy verejnou autobusovou dopravou, prípadne autom. Dopravné napojenie na diaľnicu D 61 a na cestu I. triedy č. 62 je vo vzdialenosti cca 1,5 km.

### b) Analýza využitia nehnuteľnosti :

Lokalita, v ktorej sa hodnotený pozemok nachádza, je určená a využívaná na obytné účely - málopodlažná zástavba obytného územia. V čase hodnotenia je parcela využívaná ako záhrada.

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

Podľa znalcov dostupných informácií neexistujú v čase hodnotenia žiadne administratívne, právne, dopravné ani technické riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti.

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

##### 2.1.1.1.1 Zastavané plochy a nádvoria p. č. 2713/34, k. ú. Vajnory

### POPIS

Pozemok p. č. 2713/34 - zastavané plochy a nádvoria sa nachádza v zastavanom území obce Bratislava, okres Bratislava III, katastrálne územie Vajnory. V bezprostrednom okolí pozemku sú rodinné domy využívané na bývanie. Pozemok je prístupný po spevnenej komunikácii. V lokalite je elektrina, voda, kanalizácia, plyn a telefón. Pozemok má rovinatý charakter. Nie je zatažený nepriaznivým pôsobením okolia nad bežný štandard porovnateľných nehnuteľností. Celková výmera pozemku je 15 m<sup>2</sup>.

Parcela č.	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
2713/34	zastavaná plocha a nádvorie	15	15,00	1/1	15,00

Obec:  
= 66,39 €/m<sup>2</sup>

Bratislava **Východisková hodnota:**

VH<sub>MJ</sub>

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	3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
$k_P$ 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)	1,40
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,20
$k_R$ 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	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,40 * 1,20 * 0,90$	2,1228
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,1228$	140,93 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 15,00 \text{ m}^2 * 140,93 \text{ €/m}^2$	2 113,95 €

### 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 diferenciácie

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemok v k. ú. Vajnory</b>	
Zastavané plochy a nádvoría p. č. 2713/34 (15 m <sup>2</sup> )	2 114,10
<b>Spolu VŠH</b>	<b>2 113,95</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>2 110,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **2 110,00 €**

Slovom: **Dvetisícstodesať Eur**

V Bratislave  
 dňa 22.05.2013

Ing. Igor Kropáč  
 znalec

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého posudku
2. Výpis z katastra nehnuteľností - kópia vytvorená cez katastrálny portál
3. Kópia z katastrálnej mapy - kópia vytvorená cez katastrálny portál
4. Situácia
5. Fotodokumentácia