

**Meno, adresa znalca:** STATUS Plus, s.r.o., ul. 29. Augusta č. 32, Bratislava, IČO: 45 549 192, zápis v OR SR oddiel: Sro, vložka č:65263/B,  
Ing. Iveta Grebáčová, mob.0907 758 982, znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby - odhad hodnoty nehnuteľností

**Zadávateľ:** Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie č.1, 814 99 Bratislava, IČO: 00603481, DIČ: 2020372596

**Číslo spisu (objednávky):** objednávka číslo OTS 1401648 SNM/14/72/SBa

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

číslo 214/2014

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty novovzniknutého pozemku parc.č. 820/6, k.ú. Devín, obec Bratislava mestská časť Devín, obec Bratislava IV (podľa GP č.2010/13 vypracovaného firmou NND Group, s.r.o.) pre účel zamýšľaného prevodu.

**Počet listov (z toho príloh):** 14 (7)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3

V Bratislave 26.6.2014

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha znalca:** Stanoviť všeobecnú hodnotu novovzniknutého pozemku parc.č. 820/6, k.ú. Devín, obec Bratislava mestská časť Devín, obec Bratislava IV (podľa GP č.2010/13 vypracovaného firmou NND Group, s.r.o.).

**2. Dátum vyžiadania posudku:** 11.6.2014

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):** 12.6.2014

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 12.6.2014

## **5. Podklady na vypracovanie posudku :**

Objednávka číslo OTS 1401648 SNM/14/72/SBa

Výpis z katastra nehnuteľností č., k.ú. Devín, vytvorená cez katasterportál,

Kópia z katastrálnej mapy,

Kópia Geometrického plánu č. 2010/13 na obnovenie časti nehnuteľnosti parcely č.2356 (nová parcela č.820/6) vypracovaný firmou NND Group, s.r.o.,

Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy,

## **6. Použitý právny predpis:**

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.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 605/2008 Z.z., ktorou sa mení 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. 534/2008 Z.z. ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov  
STN 7340 55 - Výpočet obostavaného 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. 461/2009 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.

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

Vyhláška Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 75/2008 Z. z., ktorou sa ustanovujú pravidlá vykazovania, prepočtu a zaokrúhľovania peňažných súm v súvislosti s prechodom na euro na účely účtovníctva, daní a colné účely.

Vyhláška MSSR č.33/2009 Z.z., ktorou sa mení vyhláška č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch.

**8. Osobitné požiadavky objednávateľa:** Žiadne.

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

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. a 605/2008 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

**Okres:** Bratislava VI

**Obec:** BA-m.č. Devín

**Katastrálne územie:** Devín

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.820/6, záhrady o výmere 24 m<sup>2</sup>, 4, 1,

Legenda:

Spôsob 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

Druh chránenej nehnuteľnosti:

101 - Chránená krajinná oblasť

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

#### **List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nezaložený**

*Geometrický plán č. 2010/13 na obnovenie časti nehnuteľnosti parcely č.2356 (nová parcela č.820/6) vypracovaný firmou NND Group, s.r.o.,*

#### **DOTERAJŠÍ STAV**

parc.č.820/6, záhrada o výmere 24 m<sup>2</sup>

#### **NOVÝ STAV**

parc.č.820/6, záhrada o výmere 24 m<sup>2</sup>

#### c) Údaje o obhliadke a zameranie predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 12.6.2014.

#### d) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so skutočným stavom:

List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nezaložený.

#### e) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:

pozemok parc.č. 820/6, k.ú. Devín, obec Bratislava mestská časť Devín, obec Bratislava VI

#### f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

Neboli zistené.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

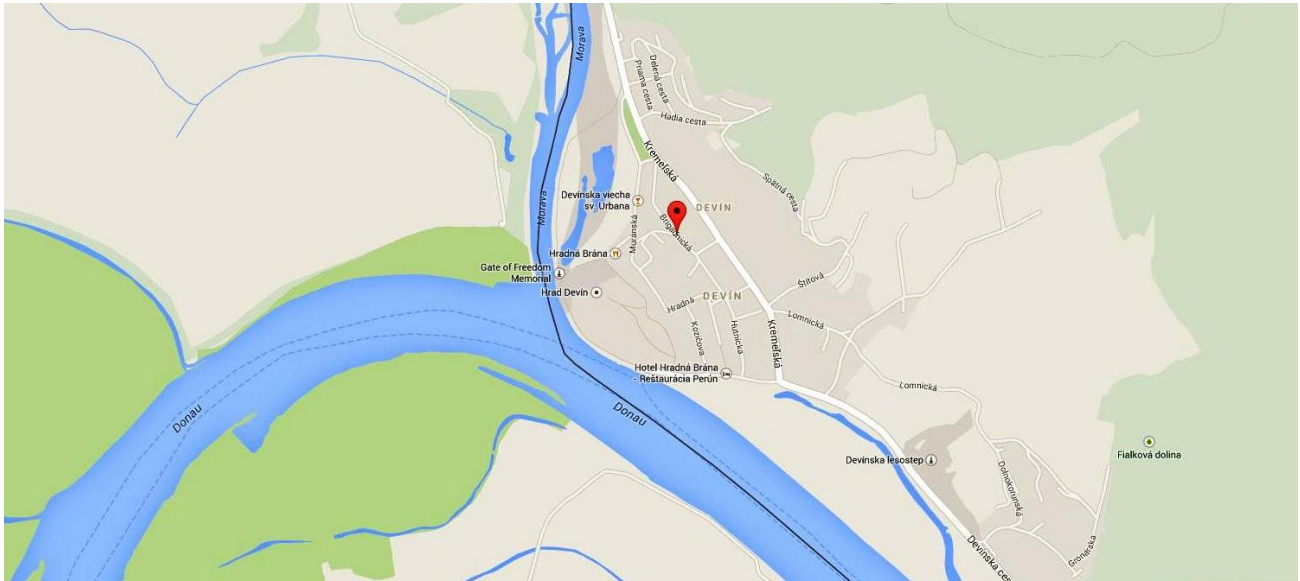
### 2.1 POZEMKY

#### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 2.1.1.1 pozemok

#### Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemok sa nachádza medzi existujúcou zástavbou nadštandardných rodinných domov v bratislavskej mestskej časti Devín na Brigádnickej ulici.



### Analýza využitia nehnuteľnosti:

Pozemok je územným plánom určený na malopodlažnú zástavbu obytného územia. Vzhľadom na jeho polohu v tesnej blízkosti stavby rodinného domu je využiteľný ako záhrada, dvor alebo komunikácia.



### Analýza rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Pozemok má šírku cca 2m a veľkosť 24 m<sup>2</sup>, čo obmedzuje jeho samostatné využitie. Pozemok je bez prístupu z verejnej komunikácie. Z týchto dôvodov som použila koeficient redukujúcich faktorov 0,8.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
820/6	záhrada	24	24,00	1/1	24,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koef.
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	7. 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 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,50

$k_V$ koeficient intenzity využitia	4. nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením	1,05
$k_D$ 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 a priemyselnej polohy	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	2. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	0,80

## VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,05 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 0,80$	2,2680
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,2680$	150,57 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 24,00 \text{ m}^2 * 150,57 \text{ €/m}^2$	3 613,68 €

## III. ZÁVER

### 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

#### Rekapitulácia :

##### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 3 613,68 €

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

### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
<b>Pozemky</b>	
pozemok - parc. č. 820/6 (24 m <sup>2</sup> )	3 613,68
<b>Spolu VŠH</b>	<b>3 613,68</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>3 610,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **3 610,00 €**

Slovom: **Tritisícšesťstodesať Eur**

V Bratislave dňa 26.6.2014

STATUS Plus, s.r.o.,  
Ing. Iveta Grebáčová

## IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností č., k.ú. Devín, vytvorená cez katasterportál,
- Kópia z katastrálnej mapy,
- Kópia Geometrického plánu č. 2010/13 na obnovenie časti nehnuteľnosti parcely č.2356 (nová parcela č.820/6) vypracovaný firmou NND Group, s.r.o.,
- Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy,

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom na Ministerstve spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: STAVEBNÍCTVO a odvetvie: POZEMNÉ STAVBY, ODHAD HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ, evidenčné číslo 900247.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým č.214/2014 znaleckého denníka.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe dokladu.

V Bratislave dňa 26.6.2014

STATUS PLUS,s.r.o  
Ing. Iveta Grebáčová