

Znalec: Ing. Viliam ANTAL, Bratislava 851 01, Levočská ul. 11, evid. číslo 910034,  
tel. 0905 624 128, e - mail : viloantal@stonline.sk

Zadávatel: Hlavné mesto SR Bratislava , 814 99 Bratislava , Primacialne nám. č. 1

Číslo objednávky: Obj. OTS2001723 SNM / 20 / 058 /AL

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

---

číslo 82/ 2020

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku KN reg. C parc. čís. 4250/332, katastrálne územie Dúbravka, podľa geometrického plánu číslo 65 / 2018, pre účel plánovaného plánovaného prevodu oddeleného pozemku

Počet listov (z toho príloh): 21 (10)

Počet vyhotovení: 4 ks

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku KN reg. C parc. čís. 4250/332, katastrálne územie Dúbravka, podľa geometrického plánu číslo 65 / 2018, pre účel plánovaného prevodu pozemku, oddeleného geometrickým plánom

## 2. Účel znaleckého posudku:

Plánovaný prevod vlastníctva pozemku

## 3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

13. 7. 2020

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

13.7. 2020

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku

- Geometrický plán č. 65/ 2018 z 1. 6. 2020
- Územnoplánovacia informácia č. MAGSOMV/2019 z 13.1.2020

### b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 847 k. ú. Dúbravka zo dňa 11.7.2020, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 4250/1 k. ú. Dúbravka zo dňa 11.7.2020, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu [www.reality.sk](http://www.reality.sk); [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk);

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- 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)

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### a) Definície pojmov

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),

- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nie sú

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Ako najvhodnejšia metóda pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov v danom prípade je metóda polohovej diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot (VH_{MJ} \cdot k_{PD}) \quad [€],$$

kde

M	- počet merných jednotiek (výmera pozemku),
$VH_{MJ}$	- východisková hodnota na 1 m <sup>2</sup> pozemku
$k_{PD}$	- koeficient polohovej diferenciacie

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m<sup>2</sup>,

$V\dot{S}H_{MJ}$  - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

- OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],
- k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností sú evidované na liste vlastníctva číslo 847 - čiast. v k. ú. Dúbravka

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc. č. 4250/1 trvalý trávny porast o výmere 30 682 m<sup>2</sup>

B. Vlastníci:

1. Hlavné mesto SR Bratislava vlastnícky podiel 1/1

C. Ťarchy:

Podľa zápisu na liste vlastníctva v prílohe znaleckého posudku, vecné bremená pre elektroenergetické zariadenie

Iné údaje:

Podľa zápisu na liste vlastníctva

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 13.7.2020 bez účasti zástupcu zadávateľa

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 13.7.2020

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom nebola poskytnutá žiadna projektová dokumentácia. Pre stanovenie VŠH pozemkov sa nevyžaduje,

Zadávateľ predložil písomnú územnoplánovacie informáciu k využitiu predmetného pozemku

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom.

Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra, neboli.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Pozemky:

- parc. KN reg. C číslo 450/332, odčleneného od pozemku parcela číslo 4250/1 podľa geom. plánu č. 65/2018 z 1.6.2018

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemok sa nachádza v Bratislave, MČ Bratislava - Dúbravka, je umiestnený v blízkosti pôvodného areálu

Tecnického skla, v lokalite, ktorá tvorí záhradkársku oblasť.

Prístup k pozemku je z Agátovej ulice

Lokalita, kde sa pozemok nachádza je dostupná MHD /autobus/

Dopravné spojenie s centrom mesta Bratislavy je autobusovou dopravou, pričom čas jazdy je približne cca 20 - 25 min.

V okolí pozemku, prípadne krátkej dostupnej vzdialenosti je kompletná občianska vybavenosť, v blízkosti sú obchodné centrá Bory a iná občianska vybavenosť Mestskej časti Dúbravka

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok je zastavaný časťou stavby, záhradnej chaty

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Predmetný pozemok je užívaný ako zastavaná plocha stavbou záhradnej chaty, ktorá je vo vlastníctve iného subjektu .

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### POPIS

Územie , v ktorom sa pozemok parcela KN reg. C číslo 4250/332 nachádza , je situované v severozápadnej časti katastrálneho územia Dúbravka , v susedstve s pôvodným areálom " Technického skla" s prístupom po Agátovej ulici.

Pozemok je umiestnený v jestvujúcej záhradkárskej osade.

**Podľa písomnej územnoplánovacej informácie oddelenia úsmerňovania investičnej činnosti Magistrátu Hl.m. SR Bratislavy č. MAGSOMV/39343/2019 - 444568 z 8.10.2019 , toto územie je podľa platného územného plánu určené pre funkciu: záhrady, záhradkárske a sadové osady a lokality.**

**Kód funkcie 1203**

Geometrickým plánom č. 65/2018 bola z pôvodnej parcely KN reg. C číslo 4250/1 oddelená plocha o výmere 3 m<sup>2</sup> , a vytvorená nová parcela číslo 4250/332. Parcela je zastavaná časťou stavby záhradnej chaty.

Stanovenie koeficientov polohovej diferenciacie pre určenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Koeficient všeobecnej situácie, pre predmetnú lokalitu je v intervale 1,0 - 1,3  
- jedná sa o priemyselné územie a územie služieb miest nad 50 000 obyvateľov ,  
pre uvedenú lokalitu stanovujem hodnotu 1,2 , čo predstavuje stred intervalu

Koeficient intenzity využitia je v intervale 1,0 - 1,05  
územie určené na pre zmiešanú zástavbu - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, šport a rekreáciu so  
štandardným vybavením Koeficient stanovujem hodnotou 1,0

Koeficient dopravných vzťahov pre dané územie daný hodnotou 1,0  
Lokalita je dostupná mestskou hromadnou dopravou - autobus,

Koeficient funkčného využitia , interval je 1,0 až 1,30  
Pre predmetné územie stanovujem hodnotu 1,20 ,  
Jedná sa o územie, v ktorom sú umiestnené stavby s intenzívnym využitím pre rekreáciu

Koeficient technickej infraštruktúry - interval 1,0 -1,2  
Pozemky sú napojené na inžinierske siete vybudované v okolí - vodovod a elektrina . Iné inžinierske siete sa v priamom kontakte v okolí nanachádzajú  
Koeficient stanovujem v hodnote 1,2

Koeficient pozitívnych faktorov 1,0 - 3,0  
Hodnotu koeficientu 1,0 neupravujem, lebo pozitívne faktory pre zvýšenie hodnoty pozemku sa nevyskytujú

Koeficient negatívnych faktorov 0,2 - 1,0  
Hodnotu koeficientu stanovujem vo výške 1,0

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
4250/332	zastavaná plocha a nádvorie	3,00	1/1	3,00

Obec: Bratislava

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	4. obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu,	1,25
$k_V$ koeficient intenzity využitia	5. - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,25 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	1,8000
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,8000$	<b>119,50 €/m<sup>2</sup></b>

### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 4250/332	$3,00 \text{ m}^2 * 119,50 \text{ €/m}^2 * 1/1$	358,50
<b>Spolu</b>		<b>358,50</b>

# III. ZÁVER

## OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku KN reg. C p. č. 4250/332, katastrálne územie Dúbravka, podľa geometrického plánu číslo 65/ 2018, pre účel plánovaného uzatvorenia zmluvy o prevode vlastníctva k novovytvorenému pozemku KN C parcela číslo 4250/332 k.ú. Dúbravka

Všeobecná hodnota vecného bremena bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Podľa zverejnených a dostupných údajov na realitných portáloch [www.reality.sk](http://www.reality.sk) a [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk) sa voľné pozemky využiteľné len na záhradkárске účely v blízkej lokalite Dúbravka, Devínska Nová Ves, sa ponúkajú v intervale 86,0 až 150,0 eur/m<sup>2</sup>, v závislosti technickej infraštruktúry v okolí pozemkov a možnej zástavby na pozemku.

Po zohľadnení vyššie uvedených skutočností, hodnotu pozemku stanovenú, metódou polohovej diferenciacie vo výške 119,50 eur/m<sup>2</sup>, je možné považovať ju za objektívnu.

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
Zastavaná plocha - parc. č. 4250/332 (3 m <sup>2</sup> )	358,50
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>358,50</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>360,00</b>

**Slovom: Tristošestdesiat Eur**

V Bratislava dňa 13.07.2020

Ing. Viliam Antal

## IV. PRÍLOHY

1. Aktuálna kópia výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností - list vlastníctva č. 847 kat. územie Dúbravka
2. Kópia aktuálneho výpisu zo súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností, - kópia katastrálnej mapy;
3. Fotodokumentácia pozemku - KN reg. C parc.č. 4250/332 k.ú. Dúbravka
4. Geometrický plán č. 65 / 2018
5. Územnoplánovacia informácia č. MAGSOMV/2019 z 13.1.2020



## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie

Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľnosti, evidenčné číslo znalca 910034

Vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome podaného nepravdivého znaleckého posudku

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 82/2020 znaleckého denníka