

**Znalec:**  
**Evidenčné číslo:**  
**Mobil:**

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

**Číslo spisu** (objednávky): Objednávka č. OTS1400260 zo dňa 29. 01. 2014

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 12/2014

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov reg. "C" parc. č. 807 a parc. č. 691/4, katastrálne územie Čunovo, obec BA-m.č. Čunovo, okres Bratislava V.

**Počet listov** (z toho príloh): 19 (9)  
**Počet odovzdaných vyhotovení:** 2  
V Bratislave: 31.01.2014

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha znalca:** Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov - stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov reg. "C" parc. č. 807 a parc. č. 691/4, katastrálne územie Čunovo, obec BA-m.č. Čunovo, okres Bratislava V.

**2. Dátum vyžiadania posudku:** písomná objednávka zo dňa 29.01.2014

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok** (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 27.01.2014

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 27.01.2014

**5. Podklady na vypracovanie posudku:**

5.1 Dodané zadávateľom:

Objednávka č. OTS1400260 zo dňa 29.01.2014,  
Mapa územia,  
Územnoplánovacia informácia,

5.2 Získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č.2, zo dňa 26.01.2014, vytvorené cez katastrálny portál,  
Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č.1136, zo dňa 26.01.2014, vytvorené cez katastrálny portál,  
Informatívna kópia z mapy zo dňa 26.01.2014, vytvorené cez katastrálny portál,  
Obhliadka nehnuteľností,  
Fotodokumentácia,

**6. Použitý právny predpis:**

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  
Zákon č. 93/2006 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z.

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. 500/2005 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 490//2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 400/2006 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 491/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 626/2007 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 492/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 534/2008 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 490/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 565/2008 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 491/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 605/2008 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 492/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z.z. ktorou sa mení vyhláška 490/2004 Z.z. a ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 34/2009 Z.z. ktorou sa mení vyhláška 491/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z.z. ktorou sa mení vyhláška 492/2004 Z.z.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.  
Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam.  
Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 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

#### 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nie sú.

#### 9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Zmena vlastníckych práv.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku vierohodných podkladov porovnateľných nehnuteľností pre danú lokalitu a typ pozemkov.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

podľa listu vlastníctva č.2 - čiastočný, k. ú. Čunovo

#### A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape  
Parc. č. 807, výmera 276 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoría, sp. využ. p. 18, um.p. 1,

#### Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Kód umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

#### B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

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

IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

#### Tituly nadobudnutia LV:

Žiadosť o zápis

#### C. Ďarchy:

Bez zápisu.

#### Iné údaje:

Podľa LV č. 2 v prílohe tohto posudku. Žiaden zápis nesúvisí s posudzovaným pozemkom.

#### Poznámka:

Bez zápisu.

podľa listu vlastníctva č.1136 - čiastočný, k. ú. Čunovo

**A. Majetková podstata:**

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parc. č. 691/4, výmera 259 m2, druh pozemku ostatné plochy, sp. využ. p. 37, um.p. 2,

**Legenda:**

Kód spôsobu využívania pozemku

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Kód umiestnenia pozemku

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

**B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:**

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Kovašich Milan r. Kovašich, Záhumenná 324/12, Bratislava, PSČ 851 10, SR

Dátum narodenia: 03.10.1962

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

**Titul nadobudnutia:**

Kúpna zmluva V-33489/2010 zo dňa 07.01.2011

**C. Ťarchy:**

Bez zápisu.

**Iné údaje**

Bez zápisu.

**Poznámka:**

Bez zápisu.

**c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 27.01.2014.

**d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutočným stavom:**

Predmetom ohodnotenia sú pozemky. K pozemkom technická dokumentácia nie je potrebná.

**e) Porovnanie právnej dokumentácie so skutočným stavom:**

Na liste vlastníctva č. 2 čiastočný (v prílohe tohto posudku) je evidovaný ohodnocovaný pozemok parc. č. 807, k.ú. Čunovo a na liste vlastníctva č. 1136 čiastočný (v prílohe tohto posudku) je evidovaný ohodnocovaný pozemok parc. č. 691/4, k.ú. Čunovo

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

Pozemok parc. č. 807, a parc. č. 691/4, k.ú. Čunovo

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

Nie sú.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v obci Bratislava m. č. Čunovo, na jej okraji. Pozemok parc. č. 807 sa nachádza v zastavanom území obce a pozemok parc. č. 691/4 mimo zastavaného územia obce.

Pozemky sú od seba vzdialené cca 60 m vzdušnou čiarou. Do centra mesta je prístup osobným autom v trvaní do 20 min. MHD je dostupná pešou chôdzou. Pozemok parc. č. 807 je umiestnený medzi rodinnými domami a pozemok parc. č. 691/4 sa nachádza pozdĺž komunikácie vedúcej smerom z obce do centra mesta Bratislava.

V mestskej časti je primeraná občianska vybavenosť, obchody, služby, banky, ubytovacie možnosti, avšak dostupnosť celého mesta Bratislava zabezpečuje v dosahu osobného auta ako aj mestskej hromadnej dopravy služby a vybavenosť na úrovni hlavného mesta SR.

#### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok parc. č. 807 je využívaný ako záhrada medzi rodinnými domami. Pozemok parc. č. 691/4 bol v čase obhliadky bez konkrétneho využitia, nachádza sa na ňom náletová zeleň.

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je aj ohodnocovaný pozemok funkčné využitie územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102.

Pozemok parc. č. 807 je súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované a pozemok parc. č. 691/4 ako rozvojové územie. Pri stabilizovanom území sa ponecháva súčasné funkčné využitie, pri rozvojovom území územný plán navrhuje novú výstavbu so zhodným funkčným využitím - málopodlažná bytová zástavba.

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

Na listoch vlastníctva nie sú žiadne zápisy v časti ľarchy. Z využívaním nehnuteľnosti nie sú spojené žiadne známe riziká.

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### 2.1.1.1.1 Druh pozemku - Zastavané plochy a nádvoria (parc. č. 807)

#### POPIS

Pozemok parc. č. 807 výmera 276 m<sup>2</sup>, druh zastavané plochy a nádvoria je evidovaný na liste vlastníctva č. 2, k. ú. Čunovo, obec BA-m.č. Čunovo, okres Bratislava V. Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce, v časti zastavanej prevažne objektmi rodinných domov a prislúchajúcich dvorov a záhrad. Terén v území je rovinatý. V danej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, vodovodu, kanalizácie, zemného plynu, káblovej televízie a telefónu). Prístup na pozemok je cez susedný pozemok parc. č. 797/1 na verejnú komunikáciu. Dostupnosť v rámci mestskej časti je pešou chôdzou, v rámci centra mesta je dostupnosť osobným automobilom do 20 minút. V blízkosti je zastávka MHD. Pozemok je využívaný ako záhrada.

Určené jednotlivé koeficienty všeobecnej hodnoty vystihujú všeobecnú situáciu, funkčné využitie, dopravné napojenie aj možnosti napojenia na existujúcu infraštruktúru daného územia.

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie ktorého súčasťou je aj ohodnocovaný pozemok funkčné využitie - málopodlažná zástavba obytného územia. Územie je definované ako stabilizované.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
807	zastavaná plocha a nádvorie	276	276,00	1/1	276,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 66,39 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	6. 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	1,45
$k_v$ 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 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)	1,40
$k_z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
$k_r$ koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,45 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	2,1924
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,1924$	145,55 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 276,00 \text{ m}^2 * 145,55 \text{ €/m}^2$	40 171,80 €

#### 2.1.1.1.2 Druh pozemku - Ostatné plochy (parc. č. 691/4)

#### POPIS

Pozemok parc. č. 691/4 výmera 259 m<sup>2</sup>, druh zastavané plochy a nádvorí je evidovaný na liste vlastníctva č. 1136, k. ú. Čunovo, obec BA-m.č. Čunovo, okres Bratislava V. Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce, na jej okraji. Pozemok sa nachádza pozdĺž hlavnej prístupovej komunikácie vedúcej k ceste v smere Rusovce - Petržalka. V tejto časti obce je spracovaná územnoplánovacia dokumentácia (Urbanistická štúdia obytnej zóny Čunovo - Zichyho tably, lokality B1) s funkciou málopodlažnej zástavby hlavne formou rodinných domov s príslušenstvom. Terén v území je rovinatý. V danej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, vodovodu, kanalizácie, zemného plynu, káblovej televízie a telefónu). Prístup na pozemok je z verejnej komunikácie. Dostupnosť v rámci mestskej časti je pešou chôdzou, v rámci centra mesta je dostupnosť osobným automobilom do 20 minút. V blízkosti je zastávka MHD.

Určené jednotlivé koeficienty všeobecnej hodnoty vystihujú všeobecnú situáciu, funkčné využitie, dopravné napojenie aj možnosti napojenia na existujúcu infraštruktúru daného územia. Koeficient redukujúcich faktorov je na úrovni 0,9 z dôvodu tvaru pozemku pozdĺž komunikácie.

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie ktorého súčasťou je aj ohodnocovaný pozemok funkčné využitie - málopodlažná zástavba obytného územia. Územie je definované ako rozvojové.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
691/4	ostatná plocha	259	259,00	1/1	259,00

**Obec:**

Bratislava

**Východisková hodnota:**VH<sub>MJ</sub> = 66,39 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> koeficient všeobecnej situácie	6. 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	1,45
k <sub>v</sub> 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 <sub>D</sub> 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 <sub>p</sub> koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k <sub>i</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k <sub>z</sub> koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k <sub>r</sub> 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	$k_{PD} = 1,45 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,40 * 1,00 * 0,90$	1,9732
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,9732$	131,00 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 259,00 \text{ m}^2 * 131,00 \text{ €/m}^2$	33 929,00 €

# III. ZÁVER

## 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

### Rekapitulácia :

#### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

74 100,80 €

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

## 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
<b>Pozemky</b>	
Druh pozemku - Zastavané plochy a nádvoría (parc. č. 807) - parc. č. 807 (276 m <sup>2</sup> )	40 171,80
Druh pozemku - Ostatné plochy (parc. č. 691/4) - parc. č. 691/4 (259 m <sup>2</sup> )	33 929,00
<b>Spolu pozemky (535,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>74 100,80</b>
<b>Spolu VŠH</b>	<b>74 100,80</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>74 100,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **74 100,00 €**

Slovom: **Sedemdesiatštyritisícsto Eur**

## 3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na listoch vlastníctva nie sú žiadne zápisy v časti ľarchy. Z využívaním nehnuteľnosti nie sú spojené žiadne známe riziká.

V Bratislave dňa 31.1.2014

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1400260 zo dňa 29.01.2014,
2. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 2, zo dňa 26.01.2014, vytvorené cez katastrálny portál,
3. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č.1136, zo dňa 26.01.2014, vytvorené cez katastrálny portál,
4. Informatívna kópia z mapy zo dňa 26.01.2014, vytvorené cez katastrálny portál,
5. Územnoplánovacia informácia,
6. Mapa územia,
7. Fotodokumentácia,