

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

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

**Číslo spisu** (objednávky): Objednávka č. OTS1402413 zo dňa 04.09.2014

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

číslo 99/2014

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku C - KN parc. č. 1007/126 v zmysle GP č. 30017/14, katastrálne územie Rača, obec BA-m.č. Rača, okres Bratislava III.

**Počet listov** (z toho príloh): 43 (34)  
**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3  
V Bratislave: 5.11.2014

# 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 pozemku C - KN parc. č. 1007/126 v zmysle GP č. 30017/14, katastrálne územie Rača, obec BA-m.č. Rača, okres Bratislava III.

**2. Dátum vyžiadania posudku:** 04.09.2014

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok** (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 03.11.2014

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 03.11.2014

**5. Podklady na vypracovanie posudku:**

5.1 Dodané zadávateľom:

Objednávka,

Kópia katastrálnej mapy,

Snímka ROEP,

Územnoplánovacia informácia,

GP č. 30017/14 na oddelenie pozemku p.č.1007/211 a na určenie vlastníckych práv k nehnuteľnosti p.č.

1007/126, vyhotoviteľ IGK s.r.o. Kozmonautická 5,821 02 Bratislava,

Mapa územia,

5.2 Získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, (list vlastníctva k pozemku CK - N parc. č. 1007/126 nie je založený),

vytvorené cez katastrálny portál,

Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 400 k.ú. Rača zo dňa 04.11.2014 (parcely registra "E" evidované na

mape určeného operátu), 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. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii preukázateľné a hodnoverné podklady pre porovnanie. Kúpnopredajné ceny nehnuteľností v lokalite uvádzané v realitných kanceláriách nie sú preukázateľným podkladom, ktorý by nasvedčoval o skutočnom zrealizovaní predaja nehnuteľnosti, teda aj o všeobecnej hodnote nehnuteľnosti. Prehľad ponúk realitných kancelárií na internete, resp. v tlači je len orientačný a vypovedá okrem ponúkanej ceny aj o dĺžke časového intervalu ponuky nehnuteľnosti na trhu za uvádzané kúpnopredajné ceny.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Pre pozemok CK N, parc.č. 1007/126 k. ú. Rača list vlastníctva nie je založený

Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 400 k.ú. Rača

A. Majetková podstata:

Parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu

Parc. č. 1640/1, výmera 255 m<sup>2</sup>, druh pozemku Vinice, pôvodné k.ú. 0, um.p. 1,

Parc. č. 1641, výmera 230 m<sup>2</sup>, druh pozemku Ostatné plochy, pôvodné k.ú. 0, um.p. 1,

Parc. č. 1645/1, výmera 7 m<sup>2</sup>, druh pozemku Vinice, pôvodné k.ú. 0, um.p. 1,

Parc. č. 1646/1, výmera 87 m<sup>2</sup>, druh pozemku Vinice, pôvodné k.ú. 0, um.p. 1,

Parc. č. 1647, výmera 187 m<sup>2</sup>, druh pozemku Orná pôda, pôvodné k.ú. 0, um.p. 1,

Legenda:

Kód umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

CPU - číslo pôvodného k.ú.

1 - Vajnory

2 - Bratislava

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

Titul nadobudnutia:

Podľa LV č. 400 v prílohe tohto posudku.

C. Ťarchy:

Podľa LV č. 400 v prílohe tohto posudku.

Žiaden zápis v tejto časti LV nesúvisí s ohodnocovanými nehnuteľnosťami.

Iné údaje

Podľa LV č. 400 v prílohe tohto posudku.

Poznámka:

Bez zápisu.

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 03.11.2014.

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

Jedná sa o pozemok. Technická dokumentácia nie je potrebná.

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

Na liste vlastníctva č. 400 čiastočný (v prílohe tohto posudku) sú evidované pozemky KN - E parc. č. 1640/1, 1641, 1645/1, 1646/1, 1647, k.ú. Rača. Na mape operátu sú tieto pozemky zakreslené. Na katastrálnej mape je zakreslený pozemok parc. č. 1007/126. Geometrickým plánom č. 30017/14 je odčlenený pozemok parc.č. 1007/211 a sú určené vlastnícke práva k pozemku parc. č. 1007/126.

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

Pozemok - parc. č. 1007/126 k.ú. Rača v zmysle GP č. 30017/14.

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

Novovzniknutý pozemok parc. č. 1007/211.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v obci Bratislava m. č. Rača, v zastavanom území obce. Pozemok je vzdialený od centra mesta do 20 min. jazdy osobným automobilom. MHD je dostupná pešou chôdzou. Pozemok je umiestnený na okraji obytného územia s prevládajúcou výstavbou obytných a rodinných domov. Pozemok je prístupný z verejnej komunikácie od ktorej je oddelený oplotením v rámci viacerých susediacich pozemkov.

V mestskej časti je primeraná občianska vybavenosť, obchody, služby, banky, ubytovacie možnosti, poliklinika, školy, 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:**

Ohodnocovaný pozemok bol v čase obhliadky využívaný ako vinohrad. Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie ktorého súčasťou je aj ohodnocovaný pozemok funkčné využitie - viacpodlažná zástavba obytného územia, kód 101, stabilizované územie.

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

Na ohodnocované nehnuteľnosti nie sú evidované žiadne ťarchy. Z využívaním nehnuteľností 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 Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape****POPIS**

Ohodnocovaný pozemok C-KN parc. č. 1007/126 výmera 725 m<sup>2</sup>, druh zastavaná plocha a nádvoria nemá založený list vlastníctva. Pozemky E - KN s ktorých sa tento pozemok skladá sú evidované na LV č. 400. Geometrickým plánom č. 30017/14 je oddelený pozemok parc. č. 1007/211 a sú určené vlastnícke práva k pozemku parc. č. 1007/126 výmera 719 m<sup>2</sup>, druh zastavaná plocha k. ú. Rača, obec BA-m.č. Rača, okres Bratislava III.

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce, v časti s prevládajúcou výstavbou obytných a rodinných domov. Terén v území je svahovitý. V danej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, plynu, kanalizácie a vodovodu). Prístup na pozemok je možný z verejnej asfaltovej komunikácie Dostupnosť v rámci centra je osobným automobilom do 20 minút, zastávka MHD je v dosahu pešej chôdze.

Ohodnocovaný pozemok bol v čase obhliadky využívaný ako vinica.

Určené jednotlivé koeficienty všeobecnej hodnoty vystihujú všeobecnú situáciu, funkčné využitie, dopravné napojenie aj možnosti napojenia na jestvujúcu infraštruktúru daného územia. Koeficient povyšujúcich faktorov má hodnotu 1,3 nakoľko sa jedná o lokalitu v zastavanom území mesta so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností a o nezastavaný stavebný pozemok.

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

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1007/126	zastavané plochy a nádvoria	719	719,00	1/1	719,00

**Obec:**

Bratislava

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> 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	1,40

$k_V$ 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 a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,10
$k_I$ 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	1,30
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,40 * 1,30 * 1,00$	2,8028
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,8028$	186,08 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 719,00 \text{ m}^2 * 186,08 \text{ €/m}^2$	133 791,52 €

# III. ZÁVER

## 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

### Rekapitulácia :

#### Stavby:

Všeobecná hodnota stavieb nebola počítaná.

#### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 133 791,52 €

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>	
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 1007/126 (719 m <sup>2</sup> )	133 791,52
<b>Spolu VŠH</b>	<b>133 791,52</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>134 000,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **134 000,00 €**

Slovom: **Jedenstotridsaťštyritisíc Eur**

## 3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na výpise z katastra nehnuteľností v časti ťarchy nie je na pozemok parc. č. 22139/6 žiaden zápis. Z využívaním nehnuteľnosti nie sú spojené žiadne známe riziká.

V Bratislave dňa 5.11.2014

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1402413 zo dňa 04.09.2014,
2. Výpis z katastra nehnuteľností, (list vlastníctva k pozemku CK - N parc. č. 1007/126 nie je založený), vytvorené cez katastrálny portál,
3. Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 400 k.ú. Rača zo dňa 04.11.2014 (parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu), vytvorené cez katastrálny portál,
4. Informatívna kópia z mapy,
5. Informatívna kópia z mapy operátu,
6. GP č. 30017/14 na oddelenie pozemku p.č.1007/211 a na určenie vlastníckych práv k nehnuteľnosti p.č. 1007/126, vyhotoviteľ IGK s.r.o. Kozmonautická 5,821 02 Bratislava,
7. Územnoplánovacia informácia,
8. Mapa predmetného územia,
9. Fotodokumentácia,