

**Meno, adresa znalca:** STATUS Plus, s.r.o., ul. 29. augusta č. 32/B, 811 09 Bratislava, IČO: 45 549 192, zápis v OR SR oddiel: Sro, vložka č:65263/B, znalecká organizácia z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby - odhad hodnoty nehnuteľností, zapísaná v zozname znalcov Ministerstva spravodlivosti SR pod e.č. 900247  
[www.statusplus.sk](http://www.statusplus.sk)

**Vypracoval:** Ing. Igor Grebáč

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

**Číslo spisu (objednávky):** objednávka číslo OTS1600964 SNM/16/022/MD

---

## ZNALECKÝ POSUDOK

---

číslo 56/2016

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parc.č. 1574/4, k.ú. Vajnory, obec Bratislava mestská časť Vajnory, okres Bratislava III pre účel zamýšľaného prevodu.

**Počet listov (z toho príloh):** 21 (12)  
**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3

V Bratislave 13.5.2016.

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku parc.č. 1574/4 k.ú. Vajnory, obec Bratislava mestská časť Vajnory, okres Bratislava III pre účel zamýšľaného prevodu.

**2. Dátum vyžiadania posudku:** 12.4.2016.

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):** 13.5.2016.

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 13.5.2016.

## 5. Podklady na vypracovanie posudku :

Objednávka číslo OTS1600964 SNM/16/022/MD

Výpis z katastra nehnuteľností čiastočný výpis z LV č. 5389, k.ú. Vajnory, vytvorený cez katastrálny portál dňa 11.5.2016,

Kópia z katastrálnej mapy pozemku p.č. 3021, k.ú. Vajnory, vytvorená cez katastrálny portál dňa 11.5.2016,

Geometrický plán č. 51/2015 zo dňa 6.4.2016 vypracovaný Peter Lenghart - geodet, úradne overený Okresným úradom Bratislava dňa 18.4.2016 pod č. 729/2016,

Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, oddelením usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 28.10.2015,

## 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:

Vyhláška č. 107/2016 Ministerstva spravodlivosti SR, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 490/2004, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

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.

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

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 III

**Obec:** BA-m.č. Vajnory

**Katastrálne územie:** Vajnory

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č.5389

#### **ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA**

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu

parc.č.3021, ostatné plochy o výmere 801 m<sup>2</sup>, 0, 1,

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

CPU - číslo pôvodného k.ú. 1 - RACA

#### **ČASŤ B: VLASTNÍCI**

1. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Tituly nadobudnutí: podľa LV č. 5389, ktorý tvorí prílohu tohto znaleckého posudku

#### **ČASŤ C: ŤARCHY**

podľa LV č. 5389, ktorý tvorí prílohu tohto znaleckého posudku

Iné údaje:

podľa LV č. 5389, ktorý tvorí prílohu tohto znaleckého posudku

Poznámka:

Bez zápisu.

## GEOMETRICKÝ PLÁN

č. 51/2015 zo dňa 6.4.2016 vypracovaný Peter Lenghart - geodet, úradne overený Okresným úradom Bratislava dňa 18.4.2016 pod č. 729/2016

### VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav

pozemok reg. "E" p.č. 3021, ostatné plochy o výmere 801 m<sup>2</sup>

Nový stav

pozemok reg. "C" p.č. 1574/4, záhrady o výmere 46 m<sup>2</sup>

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 11.5.2016.

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

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom evidovanom na LV č. 5389, k.ú.: Vajnory

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

pozemok reg. "C" parc.č. 1574/4, k.ú. Vajnory, obec Bratislava mestská časť Vajnory, okres Bratislava III, ktorý bol vytvorený GP č. 51/2015 identifikáciou a odčlenením od pozemku reg. "E" parc. č. 3021 evidovanom na LV č. 5389.

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

Neboli zistené.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemok sa nachádza v blízkosti ulíc Šuty a Pri mlyne v Bratislave v mestskej časti Vajnory. Odčlenený pozemok leží medzi existujúcimi rodinnými domami a ako samostatná parcela nemá prístup zo žiadnej okolitej spevnenej komunikácie.

Mestská časť Vajnory je okrajová mestská časť Bratislavy s prevládajúcou funkciou bývanie v rodinných domoch alebo v malopodlažnej bytovej zástavbe.

Pozemok sa nachádza v centrálnej časti mestskej časti Vajnory.

Dopravnú dostupnosť do ostatných častí Bratislavy zabezpečujú linky MHD - autobusy, ktorých zastávky sa nachádzajú v pešej vzdialenosti.

Pracovné príležitosti obyvateľov Bratislavy sú podľa štatistických údajov najlepšie z celého územia SR. V Bratislave sídlia orgány a inštitúcie hl. mesta, kultúra, školstvo a zdravotníctvo nad úrovňou ostatných krajov.



### Analýza využitia nehnuteľnosti:

Na pozemku sa nenachádza stavba. Podľa územnoplánovacej informácie je funkčné využitie pozemku pre malopodlažnú zástavbu obytného územia v rozvojovom území. Podmienky funkčného využitia - bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží.

Prevládajúce funkčné plochy - bývanie v rodinných domoch.

Prípustné funkčné plochy v obmedzenom rozsahu - zariadenia občianskej vybavenosti, zariadenia telovýchovy, drobné prevádzky služieb.

Neprípustné sú zariadenia s vysokou koncentráciou návštevníkov.

Vzhľadom na tvar a veľkosť pozemku som použil koeficient redukujúcich faktorov 0,7. Vzhľadom na skutočnosť, že pozemok je územným plánom určený na vyššie využitie ako je využívaný v súčasnosti, volím koeficient zvyšujúcich faktorov na 1,2.



**Analýza rizík:**

Pozemok je bez prístupu z verejnej komunikácie. Malá výmera pozemku vzhľadom na jeho samostatné využitie.

Územie spadá do ochranného pásma živočíšnej výroby.

**2.1. METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****POZEMKY****POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU**

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1574/4	záhrada	46	46,00	1/1	46,00

Obec:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ 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	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	2. obchodná poloha a byty	1,20
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,30
$k_z$ koeficient zvyšujúcich 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.)	1,20
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,70

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 1,20 * 0,70$	1,9656
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,9656$	130,50 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 46,00 \text{ m}^2 * 130,50 \text{ €/m}^2$	6 003,00 €

### III. ZÁVER

#### VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 6 003,00 €  
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

#### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
<b>Pozemky</b>	
pozemok - parc. č. 1574/4 (46 m <sup>2</sup> )	6 003,00
<b>Spolu VŠH</b>	<b>6 003,00</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>6 000,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **6 000,00 €.**

Slovom: **šesttisíc Eur.**

V Bratislave 13.5.2016.

Vypracoval:

STATUS Plus, s.r.o.

Ing. Igor Grebáč, konateľ spoločnosti

STATUS Plus, s.r.o.

Ing. Iveta Grebáčová, osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti

## IV. PRÍLOHY

Objednávka číslo OTS1600964 SNM/16/022/MD,

Výpis z katastra nehnuteľností čiastočný výpis z LV č. 5389, k.ú. Vajnory, vytvorený cez katastrálny portál dňa 11.5.2016,

Kópia z katastrálnej mapy pozemku p.č. 3021, k.ú. Vajnory, vytvorená cez katastrálny portál dňa 11.5.2016,

Geometrický plán č. 51/2015 zo dňa 6.4.2016 vypracovaný Peter Lenghart - geodet, úradne overený Okresným úradom Bratislava dňa 18.4.2016 pod č. 729/2016,

Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, oddelením usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 28.10.2015,



## 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.56/2016 znaleckého denníka.

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

V Bratislave dňa 13.5.2016.

Vypracoval:

STATUS Plus, s.r.o.

*Ing. Igor Grebáč, konateľ spoločnosti*

STATUS Plus, s.r.o.

*Ing. Iveta Grebáčová, osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti*