

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

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

Číslo objednávky: Obj. OTS1903947 SNM/19/108/SBa Hlavné mesto SR Bratislava

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

---

číslo 110 / 2019

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku KN reg. C par. č. 309/7 a reg. E parc. č. 2262 , katastrálne územie Devín , pre plánovaný prevod vlastníctva

Počet listov (z toho príloh): 26 (16)

Počet vyhotovení: 4 ks

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku KN reg. C parc. č. 309/7 a reg. E parc.č. 2262 , katastrálne územie Devín pre plánovaný prevod vlastníctva

## 2. Účel znaleckého posudku:

Plánovaný prevod vlastníctva pozemkov KN C parc.č. 309/7 a reg. E parc.č. 2262, k.ú. Devín

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

26.11.2019

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

26.11.2019

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku OTS1903947 SNM/19/108/SBa  
Územnoplánovacia informácia MAGS OUI 44412/2018-320679 z 11.12.2018

### b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 1 - čiast. a LV č. 2982 čiast. k. ú. Devín zo dňa 25.11.2019, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 729/20 k. ú. Devín zo dňa 25.11.2019, 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)
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

## 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:

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

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 :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností sú evidované na liste vlastníctva číslo 1 - čiast' v k. ú. Devín

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc. č. 309/7 záhrady o výmere 629 m<sup>2</sup>

B. Vlastníci:

1. Hl. mesto SR Bratislava vlastnícky podiel 1/1

C. Ťarchy:

Podľa zápisu na liste vlastníctva v prílohe znaleckého posudku , vecné bremeno právo prechodu a prejazdu na pozemku p.č. 309/9 pre vlastníka pozemku p.č. 309/7 podľa GP 68/2004

Iné údaje:

Podľa zápisu na liste vlastníctva v prílohe znaleckého posudku

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností sú evidované na liste vlastníctva číslo 2982 - čiast' v k. ú. Devín

A. Majetková podstata:

Parcely registra "E" evidované na katastrálnej mape

parc. č. 2262 trvalý trávny porast o výmere 104 m<sup>2</sup>

B. Vlastníci:

1. Hl. mesto SR Bratislava vlastnícky podiel 1/1

C. Ťarchy:

Podľa zápisu na liste vlastníctva v prílohe znaleckého posudku

Iné údaje:

Podľa zápisu na liste vlastníctva v prílohe znaleckého posudku

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 26.11.2019 bez účasti zástupcu zadávateľa  
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 26.11.2019

d) Technická dokumentácia:

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

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 a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Pozemky:

- parc. KN reg. C číslo 309/7 a reg. E číslo 2262

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemok reg C p.č. 309/7 a pozemok reg. E parc. č. sa nachádza v Bratislave, MČ Devín, a je umiestnený v území určenom na využitie záhradkárske a chatové osady v MČ Devín, so vstupom z Kremel'skej ulice. Pozemok sa nachádza v svahovitom teréne s juhovýchodnou orientáciou. Na pozemku v čase obhliadky sa na ňom realizovala výstavba inžinierskych sietí, pre nové rekreačné objekty a jestvujúce stavby. Územie, kde sa pozemok nachádza je dobre dostupné MHD. Dopravné spojenie s centrom mesta Bratislavy je autobusovou dopravou, pričom čas jazdy je približne 15- 20 min. V dostupnej vzdialenosti od pozemku je vybudovaná čiastočné občianska vybavenosť, reštaurácie a základné služby.

### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok bude využívaný ako prístupová cesta k rodinným domom, a sú na ňom umiestnené inžinierske siete, ktorých výstavba sa realizuje. Pre výstavbu inžinierskych sietí, bola uzavretá zmluva medzi vlastníkom pozemkov a spoločnosťou LXsix s.r.o. dán 2.6.2019.

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

Riziká spojené s využívaním pozemku neboli zistené, na liste vlastníctva je zápis vecného bremena právo prechodu a prejazdu cez pozemok p.č. 309/9 v prospech vlastníka p.č. 309/7.

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### POPIS

Pozemok parcela KN registra C, číslo 309/7 a pozemok registra E, parc. číslo 2262 sa nachádzajú v intraviláne Mestskej časti Devín, k.ú. Devín, v jeho západnej časti. Pozemky sú určené na výstavbu obslužnej komunikácie a pre výstavbu nových inžinierskych sietí, ktoré sa v čase obhliadky na pozemku realizovali. Obslužná komunikácia bude zabezpečovať prístup pre jestvujúcim pozemkom a k novým rekreačným objektom.

V predmetnom území MČ Devín je vybudovaná kompletná technická infraštruktúra s inžinierskymi sieťami. V danej lokalite sú vybudované aj objekty základných služieb pre obyvateľov MČ Devín, ako sú obchod zo základnými potravinami, škôlka, pošta, reštaurácie, hotel a kostol. Zostávajúca vyššia vybavenosť sa nachádza v MČ Devínska Nová Ves, vo vzdialenosti 4,0 km.

Podľa realitného portálu [www.reality.sk](http://www.reality.sk) sú ponukové ceny pozemkov, situovaných v blízkom okolí tejto lokality v MČ Devín pre výstavbu nových rodinných domov v úrovni 245 až 275 eur/m<sup>2</sup>, čo je spôsobené najmä ich nedostatkom.

Z uvedených ponúk, voľných stavebných pozemkov v Devíne, je možné všeobecnú hodnotu posudzovaného pozemku vytvoriť, zohľadnením špecifických faktorov pri využití posudzovaného pozemku.

Pozemky sú plánované na využitie ako prístupová cesta, v ktorej budú uložené nové inžinierske siete pre rekreačné objekty. Iné využitie pozemkov sa neuvažuje.

Pozemky sa nachádzajú v stredne svahovitom teréne a na pozemky je prístup z verejnej komunikáci, len cez pozemok iného vlastníka, na základe vecného bremena.

**Stanovenie koeficientov polohovej diferenciacie pre určenie všeobecnej hodnoty pozemkov:**

Koeficient všeobecnej situácie, pre predmetnú lokalitu je v intervale 1,2 - 1,6

- jedná sa o obytné zóny miest s počtom nad 100 000 obyvateľov, pre uvedenú lokalitu stanovujem hodnotu strednú

hodnotu 1,4,

Koeficient intenzity využitia je v intervale 1,0 - 1,05

územie určené na zástavbu rekreačných domov v kontakte s pôvodnou zástavbou rodinných domov MČ Devín

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 1,2,

Jedná sa o obytnú zónu so zástavbou rekreačných domov, posudzovaný pozemok slúži pre umiestnenie prístupovej komunikácie pre jestvujúce a plánované objekty

Koeficient technickej infraštruktúry - interval 1,3 - 1,5

Na pozemku sú vybudované rozvody inžinierskych sietí - vodovod, kanalizácia, plyn, slaboprúd a elektrina

Koeficient stanovujem v hodnote 1,5

Koeficient pozitívnych faktorov 1,0 - 3,0

Hodnotu koeficientu 1,2 stanovujem z dôvodu zvýšeného záujmu o kúpu pozemkov

Koeficient negatívnych faktorov 0,2 - 1,0

Hodnotu koeficientu stanovujem vo výške 0,65, pričom zohľadňujem, že pozemok je určený ako prístupová cesta pre viacej subjektov, pre už jestvujúce záhradné objekty, prípadne plánované rekreačné domy.

Pozemok sa nachádza v stredne svahovitom teréne a nie je k nemu priamy prístup z verejnej komunikácie Kremel'ská ul.

V blízkosti pozemku je uložené vodovodné potrubie verejného vodovodu dimenzie DN 800 a DN 500 s ochranným pásom.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
309/7	záhrada	629,00	1/1	629,00
2262	trvalý tráv. porast	104,00	1/1	104,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>733,00</b>

**Obec:** Bratislava

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	5. obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom,	1,40
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,	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	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,20
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	9. závady viaznuce na pozemku (napríklad: právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)	0,65

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,20 * 0,65$	1,9656
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,9656$	<b>130,50 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 309/7	$629,00 \text{ m}^2 * 130,50 \text{ €/m}^2 * 1/1$	82 084,50
parcelsa č. 2262	$104,00 \text{ m}^2 * 130,50 \text{ €/m}^2 * 1/1$	13 572,00
<b>Spolu</b>		<b>95 656,50</b>

# III. ZÁVER

## OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku KN reg. C parc.č. 309/7 a pozemku reg. E , parc.č. 2262 katastrálne územie Devín , pre účel plánovaného prevodu vlastníctva pozemkov, ktoré sú v zmysle platného územného plánu určené na komunikáciu

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

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
Stavebný pozemok - cesta - parc. č. 309/7 (629 m <sup>2</sup> )	82 084,50
Stavebný pozemok - cesta - parc. č. 2262 (104 m <sup>2</sup> )	13 572,00
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>95 656,50</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>95 700,00</b>

**Slovom: Deväťdesiatpäťtisíc sedemsto Eur**

V Bratislava dňa 26.11.2019

Ing. Viliam Antal



## IV. PRÍLOHY

1. Aktuálna kópia výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností - list vlastníctva č. 1 - čiastočný a 2982 - čiast. , k.ú. Devín
2. Kópia aktuálneho výpisu zo súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností, - kópia katastrálnej mapy;
3. Fotodokumentácia časti pozemku - KN reg. C parc.č. 309/7 k.ú. Devín
4. Snímka z fotoortho mapy
5. Územnoplánovacia informácia MAGS OUIK 44412/2018-320679 z 11.12.2018
6. Snímka z technickej mapy BVS a.s.

## 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

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 110/2019 znaleckého denníka

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