

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

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

**Číslo spisu** (objednávky): Objednávka č. OTS1301370 zo dňa 16. 05. 2013

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 40/2013

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty novovytvoreného pozemku parc. č. 1205/213, katastrálne územie Vrakuňa, obec BA-m.č. Vrakuňa, okres Bratislava II.

**Počet listov** (z toho príloh): 23 (14)  
**Počet odovzdaných vyhotovení:** 2  
V Bratislave: 30.05.2013

# 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 novovytvoreného pozemku parc. č. 1205/213, katastrálne územie Vrakuňa, obec BA-m.č. Vrakuňa, okres Bratislava II.

**2. Dátum vyžiadania posudku:** 16.05.2013

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok** (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 24.05.2013

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 24.05.2013

**5. Podklady na vypracovanie posudku:**

5.1 Dodané zadávateľom:

Objednávka,  
Mapa územia,  
GP č. 78/2012, vyhotoviteľ 111 Abacones, s.r.o.,  
Územnoplánovacia informácia,

5.2 Získané znalcom:

Výpis z listu vlastníctva č. 1095, zo dňa 27.05.2013, vytvorené cez katastrálny portál,  
Kópia katastrálnej mapy zo dňa 27.05.2013, 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:**

Ohodnotiť novovytvorený pozemok parc. č. 1205/213 podľa GP č. 78/2012.

#### **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.1095, k. ú. Vrakuňa

##### A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parc. č. 1205/1, výmera 9018 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, 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 SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

##### Poznámka:

Podľa LV č. 1095 v prílohe tohto posudku.

##### Titul nadobudnutia:

Podľa LV č. 1095 v prílohe tohto posudku.

##### Tituly nadobudnutia LV:

Podľa LV č. 1095 v prílohe tohto posudku.

C. Ťarchy:

Podľa LV č. 1095 v prílohe tohto posudku.

Žiaden zápis v tejto časti LV nesúvisí s ohodnocovanými nehnuteľnosťami.

Poznámka:

Bez zápisu.

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 24.05.2013.

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

Technická dokumentácia nebola poskytnutá.

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

Na liste vlastníctva č. 1095 je evidovaný pozemok parc. č. 1205/1 z ktorého bol GP č. 78/2012 oddelený ohodnocovaný novovytvorený pozemok parc. č. 1205/231, k.ú. Vrakuňa,

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

Pozemky - parc. č. 1205/231 k.ú. Vrakuňa,

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

Zostávajúca časť pozemku parc. č. 1205/1 k.ú. Vrakuňa,

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v obci Bratislava m. č. Vrakuňa, v zastavanom území obce.

Pozemok je umiestnený v časti s výstavbou prevažne obytných domov a občianskej vybavenosti. Prístup na pozemok je priamo z mestskej komunikácie. Ohodnocovaná časť pozemku sa nachádza pred obchodnou prevádzkou v šírke 5,0 m. Pozemok je vzdialený do 20 min. jazdy autom do stredu mesta.

Priamo v mestskej časti je primeraná občianska vybavenosť, obchody, služby, banky, ubytovacie možnosti, nemocnica, 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:**

Celý pozemok vytvára priestor pred garážami osobných motorových vozidiel alebo v menšej miere pred obchodnými prevádzkami a slúži na príjazd k nim. Ohodnocovaná časť pozemku by mala slúžiť za taký istý účel prípadne na výhradné parkovanie pre majiteľa prislúchajúcej prevádzky čo je v súlade s ÚPN. Využitie pozemkov v zmysle ÚPN mesta je podľa územnoplánovacej informácie určené na funkciu - viacpodlažná zástavba obytného územia a k nemu prislúchajúce nevyhnutné zariadenia v súlade s významom a potrebami územia. Medzi ne patria stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.

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

Na liste vlastníctva v časti Ťarchy nie je na ohodnocovaný pozemok žiaden zápis. S jeho využívaním nie je spojené žiadne známe riziko.

### 2.1 POZEMKY

#### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

**2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU****2.1.1.1.1 Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape****POPIS**

Pozemok parc. č. 1205/1 výmera 9080 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria je evidovaný na liste vlastníctva č. 1095, k. ú. Vrakuňa, obec BA-m.č. Vrakuňa, okres Bratislava II. GP č. 78/2012 bol od pozemku parc. č. 1205/1 oddelený novovzniknutý pozemok parc. č. 1205/231, ktorý je predmetom ohodnotenia.

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce, v časti s výstavbou obytných domov a občianskej vybavenosti. Terén v území je rovinný. V danej lokalite je možnosť napojenia na rozvody kompletnej technickej infraštruktúry (elektriny, vody, kanalizácie, plynu, telefónu a káblovej televízie). Prístup na posudzovaný pozemok je po verejnej komunikácii. Dostupnosť zastávky MHD je do 3 min. Určené jednotlivé koeficienty všeobecnej hodnoty vystihujú všeobecnú situáciu, funkčné využitie, dopravné napojenie aj možnosti napojenia na existujúcu infraštruktúru daného územia. Výsledná jednotková všeobecná hodnota pozemku je v súlade s porovnateľnými pozemkami, ktoré sú ponúkané v danej lokalite realitnými agentúrami prostredníctvom internetových portálov.

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie ktorého súčasťou je aj ohodnocovaný pozemok funkčné využitie - viacpodlažná zástavba obytnými domami a k nim prislúchajúce zariadenia kde patria aj plochy pre dopravné a technické vybavenie územia.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1205/231	zastavaná plocha a nádvorie	96	96,00	1/1	96,00

**Obec:**

Bratislava

**Východisková hodnota:**V<sub>H<sub>MJ</sub></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	1,40
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	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k <sub>p</sub> koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,30
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	1. nevyskytuje sa	1,00

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	2,5480
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,5480$	169,16 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 96,00 \text{ m}^2 * 169,16 \text{ €/m}^2$	16 239,36 €

# III. ZÁVER

## 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

### Rekapitulácia :

#### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 16 239,36 €  
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

## 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 1205/231 (96 m <sup>2</sup> )	16 239,36
Spolu VŠH	16 239,36
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>16 200,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **16 200,00 €**  
Slovom: **Šestnásťtisícdeväťsto Eur**

## 3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na liste vlastníctva v časti ľarchy nie je na ohodnocovaný pozemok žiaden zápis. S jeho využívaním nie je spojené žiadne známe riziko.

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1301370 zo dňa 16.05.2013,
2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.1095, zo dňa 27.05.2013, vytvorené cez katastrálny portál,
3. Informatívna kópia z mapy zo dňa 27.05.2013, vytvorené cez katastrálny portál,
4. GP č. 78/2012, vyhotoviteľ 111 Abacones, s.r.o.,
5. Územnoplánovacia informácia,
6. Mapa územia,
7. Fotodokumentácia,