

Znalec: Ing. Viliam ANTAL,

Zadávatel: Hlavné mesto SR Bratislava , 811 01 Bratislava , Primaciálne nám. č. 1

Číslo spisu (objednávky): Obj. č. OTS 1400187 z 22. 1. 2014

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

číslo 12 / 2014

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov registra "C" parcela č. 535/29 v katastrálnom území Karlova Ves a pozemku parcela č. 535/36 katastrálne územie Karlova Ves, vytvoreného geometrickým plánom č. 2291/2010, Prevod bude realizovaný podľa § 9a odst. 8 písm. e/ zak. č. 138/1991 Zb. o majetku obci , ako prípad hodný osobitného zreteľa.

Počet listov (z toho príloh): 17 (11)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 ks

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca:

Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov registra "C" parcela č. 535/29 v katastrálnom území Karlova Ves a pozemku parcela č. 535/36 katastrálne územie Karlova Ves, vytvoreného geometrickým plánom č. 2291/2010, Prevod bude realizovaný podľa § 9a odst. 8 písm. e/ zak. č. 138/1991 Zb. o majetku obci , ako prípad hodný osobitného zreteľa.

2. Dátum vyžiadania posudku: 22. 1. 2014

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):  
28. 1. 2014

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 28. 1. 2014

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### 5.1 Dodané zadávateľom:

Územnoplánovacia informácia

Geometrický plán

Objednávka znaleckého posudku č. SNM 14/27/SBa

### 5.2 Získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 27 k.ú. Karlova Ves zo dňa 16.12.2014 , vytvorený cez katastrálny portál

Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Karlova Ves vytvorená cez katastrálny portál

Fotodokumentácia

## 6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.

## 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 v platnom znení.

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 v platnom znení.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

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 platnom znení.

Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nie je

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

Plánovaný prevod vlastníctva nehnuteľnosti - pozemku

# 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 v platnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 27 - čiast. v k.ú. Karlova Ves.

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č. 535/2 ostatné plochy o výmere 666 m<sup>2</sup>

parc.č. 535/29 ostatné plochy o výmere 11 m<sup>2</sup>

B. Vlastníci:

1. Hl.m. SR Bratislava                      spoluvlastnícky podiel 1/1

C. Ťarchy:

Podľa zápisu

Iné údaje:

Podľa zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 28.1.2014

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 28.1.2014

d) Technická dokumentácia:

Nevyžaduje sa

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom.

Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra

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

Pozemky:

parc.č. 535/29 a 535/36 k.ú. Karlova Ves

## **2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**

### **2.1 POZEMKY**

#### **2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

##### **2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU**

###### **2.1.1.1.1 Zastavané plochy**

###### **POPIS**

Pozemok reg. "C" parcela č. 535/29 a novovytvorená parcela 535/36 sa nachádza v katastrálnych území Karlova Ves a je situovaná v území zástavby rodinných domov, ulice Líščie údolie.

Pozemky sú v súčasnej dobe užívané ako okrasná záhrada pri rodinnom dome. Zo strany ulice sú pozemky oddelené vysokým murovaným plotom

Územie, v ktorom sa pozemky nachádzajú je charakterizovaná zástavbou rodinných a bytových domov, v blízkosti lesoparku.

Lokalita, v ktorej sú pozemky situované je dobre dostupná po miestnej komunikácii, s napojením na hlavnú mestskú komunikačnú trasu, Karloveská ulica.

Stanovenie koeficientov polohovej diferenciacie pre určenie hodnoty pozemkov:

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

- pre uvedenú lokalitu stanovujem strednú hodnotu 1,4 jedná sa o územie v zastavanej časti katastrálneho územia Karlova Ves, ktoré je charakterizované prevládajúcou zástavbou rodinných domov, umiestnenej na okraji lesoparku.

Koeficient intenzity využitia pre stavby s rodinnou zástavbou prevažne bežného vybavenia. koeficient je daný hodnotou 1,0

Koeficient dopravných vzťahov pre dané územie daný hodnotou 1,0 z dôvodu, že územie má dostupnosť peši do centra mestskej časti v čase 10 min.

Koeficient obchodnej a priemyselnej intezity, koeficient 1,0 - 1,2

Územie je charakterizované malopodlažnou bytovou zástavbou, ako stabilizované Koeficient pre túto zástavbu je stanovujem hodnotou 1,2

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

Pozemky je možné napojiť na všetky jestvujúce inžinierske siete v okolí, vodovod, kanalizácia, plyn a elektrina. Pre danú lokalitu stanovujem hodnotu 1,50

Koeficient zvyšujúcich faktorov určujem hodnoty 1,0 - 3,0

Jedná sa o pozemok, ktorého využitie bolo zmenené z ostatnej plochy na záhradu pri rodinnom dome. Koeficient uvažujem v hodnote 1,20

Koeficient redukujúcich faktorov 0,2 - 0,99

Pozemky majú malú výmeru, a nie je možné ich samostatné využitie pre vyšší účel, len zlúčením s inými pozemkami

Hodnotu stanovujem 0,9

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
535/29	ostatná plocha	11	11,00	1/1	11,00
535/36	ostatná plocha	62	62,00	1/1	62,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>73,00</b>

**Obec:** Bratislava

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	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	1,20
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,20
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov		0,90

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,20 * 0,90$	2,7216
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,7216$	180,69 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 73,00 \text{ m}^2 * 180,69 \text{ €/m}^2$	13 190,37 €

### VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 535/29	1 987,59
parcela č. 535/36	11 202,78
<b>Spolu</b>	<b>13 190,37</b>

### 2.1.2 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	13 190,37

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

**VŠH pozemkov = 13 190,37 €**

# III. ZÁVER

## 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

### Rekapitulácia :

#### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

13 190,37 €

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

## 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
Zastavané plochy - parc. č. 535/29 (11 m <sup>2</sup> )	1 987,59
Zastavané plochy - parc. č. 535/36 (62 m <sup>2</sup> )	11 202,78
<b>Spolu VŠH</b>	<b>13 190,37</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>13 200,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **13 200,00 €**Slovom: **Trinásťtisícdeväťsto Eur**

V Bratislava dňa 28.1.2014

Ing. Viliam Antal

## IV. PRÍLOHY

- list vlastníctva
- geometrický plán
- fotodokumentácia
- snímka z katastrálnej mapy
- územnoplánovacia informácia

## 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 12/2014 znaleckého denníka č. 1/2014

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 12/2014