

**Ing. Igor Kropáč,**  
**znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností**

**Zadávateľ : Hlavné mesto SR Bratislava**  
**Primaciálne námestie č. 1**  
**814 99 Bratislava I**

**Číslo spisu (objednávky) : 16.01.2014**

## **ZNALECKÝ POSUDOK**

**číslo 6/2014**

**Vo veci :**

**Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku p. č. 2079/26 a p. č. 2079/27 v okrese Bratislava IV, obec Bratislava - m. č. Devín, k. ú. Devín pre účel prevod vlastníckeho práva**

**Počet strán (z toho príloh) : 20 (12)**  
**Počet odovzdaných vyhotovení : 2**

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha znalca :** Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku p. č. 2079/26 a p. č. 2079/27 v okrese Bratislava IV, obec Bratislava - m. č. Devín, k. ú. Devín

**2. Dátum vyžiadania posudku :** 16.01.2014

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok :** 20.01.2014

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje :** 18.01.2014

## **5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :**

### **5.1. Dodané objednávateľom :**

5.1.1. Objednávka znaleckého posudku

5.1.2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1786 - čiastočný na parcely č. 2079/1 zo dňa 18.01.2014 - kópia vytvorená cez katastrálny portál

5.1.3. Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 18.01.2014 - kópia vytvorená cez katastrálny portál

5.1.4. Geometrický plán č. 2509/2013 na oddelenie pozemkov p. č. 2079/26, 27, 28 zo dňa 08.10.2013 s právoplatnosťou zo dňa 16.10.2013 - kópia

5.1.5. Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislava na p. č. 2079/26 a p. č. 2079/27 zo dňa 07.01.2014 - kópia

5.1.6. Situácia

### **5.2. Obstarané znalcom :**

5.2.1. Fotodokumentácia

## **6. Použitý právny predpis :**

Príloha č. 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov

## **7. Ďalšie použité právne predpisy :**

Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene doplnení niektorých predpisov

Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov

Vyhláška MS SR č. 500/2005, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MS SR 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

Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Vyhláška MF SR č. 546/2003 Z. z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MF SR č. 58/1993 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Slovenskej národnej rady č. 317/1992 Zb. o dani z nehnuteľností v znení neskorších predpisov

STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov  
Zdrojom koeficientu vyjadrujúceho vývoj cien je Štatistický úrad SR

## **8. Osobitné požiadavky zadávateľa :**

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku bez stavieb na tomto pozemku

## **9. Účel znaleckého posudku :**

Prevod vlastníckeho práva

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

**a) Výber použitej metodiky :** Príloha č. 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemku je použitá metóda polohovej diferenciacie. Výnosová metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemku nie je použitá, pretože pozemok v čase hodnotenia neprináša objektívny výnos formou prenájmu inému subjektu. Porovnávací metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemku nie je použitá, pretože k spracovaniu posudku nie je k dispozícii dostatok relevantných údajov z posledného obdobia (cca jedného roka) o cenách nehnuteľností z realizovaných prevodov na trhu nehnuteľností dosahovaných u obdobných nehnuteľností v porovnateľnom mieste a čase.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v katalógu USI Žilina a programového vybavenia Hypo verzia 11.61.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje :**

List vlastníctva č. **1786 - čiastočný**

A - Majetková podstata

Parcely

p. č. 2079/1 4437 m<sup>2</sup> ostatné plochy 37 2 101  
 spôsob využitia pozemku - 37 - pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

druh chránenej nehnuteľnosti - 101 - chránená krajinná oblasť

umiestnenie pozemku - 2 - pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

B - Vlastníci a iné oprávnené osoby

Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR  
 spoluvlastnícky podiel 1/1

C - Ľarchy

bez zápisu

Iné údaje - bez zápisu k hodnotenej parcele

**c) Obhliadka, zameranie a fotodokumentácia nehnuteľnosti :**

Vykonané dňa 18.01.2014

**d) Technická dokumentácia :**

K vypracovaniu znaleckého posudku boli predložené list vlastníctva, kópia z katastrálnej mapy, geometrický plán, územnoplánovacia informácia a situácia napojenia na inžinierske siete.

**e) Údaje z katastra nehnuteľností :**

Parcely č. 2079/26 a p. č. 2079/27 sú hodnotené v zmysle geometrického plánu č. 2509/2013 (príloha č. 4) overeného katastrálnym úradom. Ich skutkový stav v čase hodnotenia ešte nie je zaznamenaný v aktuálnom liste vlastníctva ani zakreslený v kópii z katastrálnej mapy.

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

pozemok p. č. 2079/26 a p. č. 2079/27 v okrese Bratislava IV, obec Bratislava - m. č. Devín, k. ú. Devín

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

vonkajšie úpravy - spevnené plochy, vodovod, elektrické prípojky, kanalizačná prípojka a kanalizačná šachta  
 plot s plotovými vrátkami

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľnosti :

Nehnuteľnosť - pozemok - sa nachádza na okraji bežného sídliska Karlova Ves - Dlhé diely na Svíbovej ulici mimo zastavaného územia hlavného mesta SR Bratislavy miestna časť Karlova Ves - Dlhé Diely v katastrálnom území Devín. Charakter terénu nehnuteľnosti aj jej blízkeho okolia je rovinatý až mierne svahovitý, širšieho okolia svahovitý. Pozemok je prístupný po strmej spevnenej asfaltovej komunikácii. Je napojený na vodu, elektrinu, kanalizáciu, plyn a telefón. V dosahu je mestská hromadná doprava, miestne úrady a kompletná infraštruktúra. Nehnuteľnosť je v tichom prostredí bez negatívneho zaťaženia z okolia. Dostupnosť pracovných príležitostí na území hlavného mesta Bratislavy je v rozsahu 5 - 40 minút jazdy mestskou hromadnou dopravou, prípadne autom. Dopravné napojenie na mestský diaľničný systém je vo vzdialenosti cca 2 km.

### b) Analýza využitia nehnuteľnosti :

V zmysle územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. 2079/26 a p. č. 2079/27 funkčné využitie územia - vodné hospodárstvo, kód 601 (viď príloha č. 5). Hodnotené parcely sú prilahlými pozemkami rodinného domu s. č. 3065. Nie je predpoklad iného využitia hodnotených parciel.

### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti :

Parcely sa nachádzajú v areáli vodojemu Karlova Ves III. tlakové pásmo, kde v hraniciach jeho oplotenia platia podmienky pre ochr. pásmo vodného zdroja. Parcely sa nachádzajú v CHKO Malé Karpaty - jedná sa o chránené územie prírody, v ktorej platí II. stupeň ochrany.

S ďalším využívaním parciel v súčasnom charaktere podľa znalcov dostupných informácií nie sú spojené žiadne ďalšie administratívne, právne, dopravné ani technické riziká.

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### 2.1.1.1.1 Zastavané plochy a nádvorja p. č. 2079/26 a p. č. 2079/27, k. ú. Devín

Pozemok sa nachádza na severozápadnom okraji obytnej časti Bratislavy v katastrálnom území Devín. Hodnotené parcely - zastavané plochy a nádvorja p. č. 2079/26 a p. č. 2079/27 tvoria prilahlé pozemky k rodinného domu s. č. 3065. Na pozemku p. č. 2079/27 sú trávnaté plochy a čiastočne spevnená betónová plocha a plot s plotovými vrátkami. V zadnej časti pozemku prechádzajú 2 káble 22 kV zemného elektrického vedenia. Na pozemku p. č. 2079/26 je spevnená betónová plocha, kanalizačná šachta s kanalizačnou prípojkou a vodovod (viď príloha č. 6). Pozemok má rovinatý až mierne svahovitý charakter. Je prístupný po spevnenej komunikácii s napojením na vodovod, kanalizáciu, elektrinu, plyn a telefón. Pozemok je v tichom prostredí bez negatívneho zaťaženia z okolia.

Parcela č.	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
2079/26	zastavaná plocha a nádvorie	39	39,00	1/1	39,00
2079/27	zastavaná plocha a nádvorie	195	195,00	1/1	195,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>234,00</b>

Obec:  
= 66,39 €/m<sup>2</sup>

Bratislava **Východisková hodnota:**

VH<sub>MJ</sub>

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	1,35
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 priemyselnej polohy	a 3. obytná alebo rekreačná poloha	1,05
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,45
k <sub>Z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky na chránených územiach a pozemky so zvýšeným záujmom o kúpu	1,20
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	- pozemok v ochrannom pásme - inžinierske siete na pozemku - sťažený prístup peši aj autom v zimnom období	0,75

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,35 * 1,00 * 1,00 * 1,05 * 1,45 * 1,20 * 0,75$	1,8498
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,8498$	122,81 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 234,00 \text{ m}^2 * 122,81 \text{ €/m}^2$	28 737,54 €

### VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 2079/26	4 789,59
parcela č. 2079/27	23 947,95
<b>Spolu</b>	<b>28 737,54</b>

### III. ZÁVER

#### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky  
č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších  
predpisov

Stanovená metódou polohovej diferenciácie

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky v k. ú. Devín</b>	
Zastavané plochy a nádvoría p. č. 2079/26 (39 m <sup>2</sup> )	4 789,59
Zastavané plochy a nádvoría p. č. 2079/27 (195 m <sup>2</sup> )	23 947,95
<b>Spolu VŠH</b>	<b>28 737,54</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>28 700,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **28 700,00 €**

Slovom: **Dvadsaťosemtisícšesťsto Eur**

V Bratislave  
dňa 20.01.2014

Ing. Igor Kropáč  
znalec

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého posudku
2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva  
č. 1786 - čiastočný - kópia vytvorená cez katastrálny portál
3. Kópia z katastrálnej mapy - kópia vytvorená cez katastrálny portál
4. Geometrický plán č. 2509/2013 na oddelenie pozemkov p. č. 2079/26, 27, 28
5. Územnoplánovacia informácia na p. č. 2079/26 a p. č. 2079/27
6. Situácia
7. Fotodokumentácia