

**Znalec:** Ing. Miloš Golian, Hlaváčikova 23, 841 05 Bratislava  
**Evidenčné číslo:** 910 918  
**Mobil:** 0905 985 337

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

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka č. OTS1302106 zo dňa 17.07.2013

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 53/2013

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty novovzniknutého pozemku podľa C KN parc.č. 2466/4, oddeleného od pozemku parc. č. 2466 na základe GP č. 22/2013, katastrálne územie Záhorská Bystrica, obec BA - m.č. Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV.

**Počet listov (z toho príloh):** 19 (11)  
**Počet odovzdaných vyhotovení:** 2 +  
V Bratislave dňa 14.08.2013

# 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 novovzniknutého pozemku podľa C KN parc.č. 2466/4, oddeleného od pozemku parc. č. 2466 na základe GP č. 22/2013, katastrálne územie Záhorská Bystrica, obec BA - m.č. Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV.

2. Dátum vyžiadania posudku: 17.07.2013

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 06.08.2013

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 06.08.2013

## 5. Podklady na vypracovanie posudku :

### 5.1 Dodané zadávateľom:

Geometrický plán č. 22/2013 na oddelenie pozemku p.č. 2466/4, vyhotoviteľ ArtGeo s.r.o.,  
Územnoplánovacia informácia,  
Mapa územia,

### 5.2 Získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3558 čiastočný zo dňa 12.08.2013, vytvorené cez katastrálny portál,  
Informatívna kópia z mapy, k.ú. Záhorská Bystrica, zo dňa 12.08.2013,  
Obhliadka nehnuteľnosti,  
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. 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.  
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.

Albert Bradáč a kol. - Vecné bremená od A po Z, Linde Praha, 2009, ISBN 978-80-7201-761-4.

Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch: Ohodnocovanie nehnuteľností, Vydavateľstvo MIPress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.

**8. Osobitné požiadavky zadávateľa:**

Ohodnotiť novovzniknutý pozemok parc. č.2466/4 podľa GP č. 22/2013.

**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 nie je možná z dôvodu nedostatku vierohodných podkladov porovnateľných nehnuteľností pre danú lokalitu a typ pozemkov.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje :**

podľa listu vlastníctva č. 3558, k.ú. Záhorská Bystrica

**A. Majetková podstata:**

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parc.č. 2466, výmera 1762 m<sup>2</sup>, druh p. zastavané plochy a nádvoria, sp. využ. p. 22, um. p. 1, druh chr. n. 101,

**Legenda:**

Spôsob využívania pozemku:

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť

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

**Titul nadobudnutia:**

Podľa LV č. 3558 v prílohe tohto posudku.

Tituly nadobudnutia LV:

Podľa LV č. 3558 v prílohe tohto posudku.

**C. Ťarchy:**

Podľa LV č. 3558 v prílohe tohto posudku.

Zápisy nesúvisia s ohodnocovaným pozemkom.

**Poznámka:**

Bez zápisu.

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 06.08.2013.

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

Na oddelenie posudzovanej časti pozemku parc. č. 2466/4 veľkosti 68 m<sup>2</sup> bol vypracovaný geometrický plán č. 22/2013, vyhotoviteľ ArtGeo s.r.o.

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

Na liste vlastníctva č. 3558 k.ú. Záhorská Bystrica je evidovaný pozemok C KN parc. č. 2466. Z tohto pozemku bol na základe GP č. 22/2013 odčlenený pozemok parc. č. 2466/4, ktorý je predmetom ohodnotenia.

**f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia:**

Parc.č. 2466/4, kat. ú. Záhorská Bystrica, podľa GP č. 22/2013.

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

Zostatok pozemku C KN parc.č. 2466, kat. ú. Záhorská Bystrica, podľa GP č. 22/2013.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a) Analýza polohy nehnuteľnosti:**

Pozemok sa nachádza v obci Bratislava m. č. Záhorská Bystrica kat. ú. Záhorská Bystrica, v zastavanej časti obce. Pozemok je svahovitý, umiestnený v časti obce zastavanej rodinnými domami. Prístup na pozemok je z verejnej komunikácie. Do centrálnej časti mesta je bezproblémový prístup osobným automobilom ako aj MHD v trvaní do 30 min. Priamo v mestskej časti je primeraná občianska vybavenosť, školy, obchody, služby, banky, ubytovacie možnosti, 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 nehnuteľnosti:**

Na pozemku od ktorého je posudzovaný pozemok odčlenený sa nachádza verejná komunikácia. Úmyslom využitia odčleneného pozemku v šírke cca 1,5 m - 2,5 m a dĺžky cca 30 m je rozšírenie časti susedného pozemku parc. č. 2249/3 z dôvodu už takto vybudovaného oplotenja.

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

Na ohodnocovanom pozemku neviaznu žiadne ťarchy ani vecné bremená. S využívaním nehnuteľnosti nie sú spojené žiadne iné známe riziká.

### 2.1 POZEMKY

#### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

###### 2.1.1.1.1 Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

#### POPIS

Pozemok parc.č. 2466/4 je novovzniknutý na základe GP č. 22/2013 oddelením od pozemku registra "C" parc. č. 2466 ktorý je evidovaný na liste vlastníctva č. 3558, k. ú. Záhorská Bystrica, obec BA-m.č. Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV. Na pozemku od ktorého sa posudzovaný pozemok odčleňuje je umiestnená verejná komunikácia. Terén v území je svahovitý. Prístup na posudzovaný pozemok je po verejnej komunikácii. Dostupnosť zastávky MHD je do 5 min. pešou chôdzou.

Koeficient povyšujúcich faktorov je 1,5 z dôvodu zvýšeného záujmu o kúpu pozemkov v tejto lokalite. Koeficient redukujúcich faktorov je 0,7 nakoľko sa jedná o pozemok, ktorý svojim umiestnením a tvarom nie je možné využiť na zmysluplnú výstavbu. Posudzovaný pozemok má šírku cca 1,5 m - 2,5 m a dĺžku cca 30,0 m a bude využívaný na rozšírenie pozemku parc. č. 2249/3 v časti umiestnenia oplotenia. Určené jednotlivé koeficienty všeobecnej hodnoty vystihujú všeobecnú situáciu, funkčné využitie, dopravné napojenie aj možnosti napojenia na existujúcu infraštruktúru daného územia.

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie ktorého súčasťou je aj ohodnocovaný pozemok funkčné využitie - málopodlažná zástavba obytného územia a prislúchajúce využitie napr. plošná a líniová zeleň, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
2466/4	zastavaná plocha a nádvorie	68	68,00	1/1	68,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</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	1,60
k <sub>v</sub> koeficient intenzity využitia	4. nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením	1,05
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
k <sub>p</sub> koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,10
k <sub>i</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k <sub>z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k <sub>R</sub> 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 diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,05 * 0,90 * 1,10 * 1,20 * 1,50 * 0,70$	2,0956
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,0956$	139,13 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 68,00 \text{ m}^2 * 139,13 \text{ €/m}^2$	9 460,84 €

# III. ZÁVER

## 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

### Rekapitulácia :

#### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 9 460,84 €  
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. 2466/4 (68 m <sup>2</sup> )	9 460,84
Spolu VŠH	9 460,84
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>9 500,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **9 500,00 €**  
Slovom: **Deväťtisícpäťsto Eur**

## 3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na ohodnocovanom pozemku neviaznu žiadne tarchy ani vecné bremená. S využívaním nehnuteľnosti nie sú spojené žiadne iné známe riziká.

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1302106 zo dňa 17.07.2013,
2. Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 3558, zo dňa 12.08.2013, vytvorené cez katastrálny portál,
3. Informatívna kópia z mapy, zo dňa 12.08.2013, vytvorené cez katastrálny portál,
4. GP č. 22/2013 zo dňa 17.06.2013, vyhotovil ArtGeo s.r.o. Donská, Bratislava,
5. Územnoplánovacia informácia,
6. Mapa územia,
7. Fotodokumentácia.