

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

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

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka č. OTS1300648 zo dňa 21. 03. 2013

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 25/2013

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov reg. "C" parc. č. 2937/10, 2937/19, katastrálne územie Karlova Ves, obec BA-m.č. Karlova Ves, okres Bratislava IV.

**Počet listov (z toho príloh):** 27 (18)  
**Počet odovzdaných vyhotovení:** 2  
V Bratislave: 11.04.2013

# 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 pozemkov reg. "C" parc. č. 2937/10, 2937/19, katastrálne územie Karlova Ves, obec BA-m.č. Karlova Ves, okres Bratislava IV.

**2. Dátum vyžiadania posudku:** 21.03.2013

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):** 08.04.2013

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 08.04.2013

**5. Podklady na vypracovanie posudku:**

5.1 Dodané zadávateľom:  
Objednávka č. OTS1300648 zo dňa 21.03.2013,  
Mapa územia,  
Územnoplánovacia informácia,

5.2 Získané znalcom:  
Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 46 - čiastočný zo dňa 08.04.2013, vytvorené cez katastrálny portál,  
Kópia katastrálnej mapy zo dňa 08.04.2013, 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 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 sú.

**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. 46 - čiastočný, k. ú. Karlova Ves

**A. Majetková podstata:**

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parc. č. 2937/10, výmera 98 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, sp. využ. p. 25, um.p. 1,  
Parc. č. 2937/19, výmera 3 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, sp. využ. p. 25, um.p. 1,

**Legenda:**

Kód spôsobu využívania pozemku

25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti

Kód umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:**

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

**Poznámka**

Podľa LV č. 46 v prílohe tohto posudku.

**Titul nadobudnutia:**

Podľa LV č. 46 v prílohe tohto posudku.

**Tituly nadobudnutia LV:**

Podľa LV č. 46 v prílohe tohto posudku.

**C. Ďarchy:**

Podľa LV č. 46 v prílohe tohto posudku.

Žiaden zápis v tejto časti LV nesúvisí s ohodnocovanými nehnuteľnosťami.

Iné údaje  
Podľa LV č. 46 v prílohe tohto posudku.

Poznámka:  
Bez zápisu.

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 08.04.2013.

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

Technická dokumentácia nebola poskytnutá.

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

Na liste vlastníctva č. 46 sú evidované ohodnocované pozemky parc. č. parc. č. 2937/10, 2937/19 k.ú. Karlova Ves,

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

Pozemky - parc. č. 2937/10, 2937/19 k.ú. Karlova Ves,

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

Nie sú.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v obci Bratislava m. č. Karlova Ves, na ulici Staré grunty v zastavanom území obce. Pozemky sú vzdialené do 15 min. autom do stredu mesta. Priamo v mestskej časti je primeraná občianska vybavenosť, obchody, služby, banky, ubytovacie možnosti, poliklinika, školy, avšak dostupnosť celého mesta Bratislava zabezpečuje v dosahu osobného auta ako aj mestskej hromadnej dopravy služby a vybavenosť na úrovni hlavného mesta SR. Okolité zástavba je prevažne budovami na prechodné ubytovanie (vysokoškolské internáty), občianskou vybavenosťou a v menšej miere aj obytnými a rodinnými domami.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

Jedná sa o pozemky na ktorých sú vybudované inžinierske stavby. Zmena využitia sa nepredpokladá. Z hľadiska funkčného využitia podľa územného plánu mesta Bratislava je dané územie určené na výstavbu občianskej vybavenosti celomestského a nad mestského významu. Prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch sú zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti a zariadenia školstva, vedy a výskumu.

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

Na ohodnocované nehnuteľnosti nie je zriadené záložné právo ani žiadne vecné bremená. Z využívaním nehnuteľnosti nie sú spojené žiadne 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

Pozemky parc. č. 2937/10 výmera 98 m<sup>2</sup>, parc. č. 2937/19 výmera 3 m<sup>2</sup> druh pozemkov zastavané plochy a nádvoria sú evidované na liste vlastníctva č. 46, k. ú. Karlova Ves, obec BA-m.č. Karlova Ves, okres Bratislava IV.

Pozemky sú umiestnené v zastavanom území obce, v časti zastavanej prevažne budovami na prechodné ubytovanie (vysokoškolské internáty), občianskou vybavenosťou a v menšej miere obytnými a rodinnými domami. Terén je rovinatý. V danej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, vodovodu, kanalizácie, zemného plynu, káblovej televízie a telefónu). Prístup na pozemky je z verejnej asfaltovej komunikácie. Dostupnosť v rámci celého mesta osobným automobilom ako aj MHD je na dobrej úrovni.

Na pozemkoch je umiestnená náletová zeleň, podzemná betónová šachta, stožiar verejného osvetlenia, parkovacia plocha a je tu aj predpoklad umiestnenia podzemných inžinierskych sietí. Určené jednotlivé koeficienty všeobecnej hodnoty vystihujú všeobecnú situáciu, funkčné využitie, dopravné napojenie aj možnosti napojenia na existujúcu infraštruktúru daného územia. Redukujúci faktor 0,9 je uplatnený z hľadiska tvaru a veľkosti pozemkov a existencii stavby pod povrchom. (betónová šachta)

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
2937/10	zastavaná plocha a nádvorie	98	98,00	1/1	98,00
2937/19	zastavaná plocha a nádvorie	3	3,00	1/1	3,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>101,00</b>

Obec:  
Východisková hodnota:

Bratislava  
VH<sub>M</sub> = 66,39 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> koeficient všeobecnej situácie	7. nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,50
k <sub>v</sub> koeficient intenzity využitia	5. exkluzívne bytové stavby, obchodné domy a administratívne budovy so štandardným vybavením, 5 - 7-podlažné, vysoké využitie pozemku	1,10
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	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,10
k <sub>i</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k <sub>z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	10. stavba pod povrchom pozemku	0,90

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,10 * 1,00 * 1,10 * 1,40 * 1,00 * 0,90$	2,2869
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,2869$	151,83 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 101,00 \text{ m}^2 * 151,83 \text{ €/m}^2$	15 334,83 €

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 2937/10	14 879,34
parcelsa č. 2937/19	455,49
<b>Spolu</b>	<b>15 334,83</b>

# III. ZÁVER

## 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

### Rekapitulácia :

#### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 15 334,83 €  
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

## 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
<b>Pozemky</b>	
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 2937/10 (98 m <sup>2</sup> )	14 879,34
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 2937/19 (3 m <sup>2</sup> )	455,49
<b>Spolu pozemky (101,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>15 334,83</b>
<b>Spolu VŠH</b>	<b>15 334,83</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>15 300,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **15 300,00 €**  
Slovom: **Pätnásťtisícristo Eur**

## 3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na ohodnocované nehnuteľnosti nie je zriadené záložné právo ani žiadne vecné bremená.  
S využívaním nehnuteľností nie sú spojené žiadne známe riziká.

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1300648 zo dňa 21.03.2013,
2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 46 - čiastočný, zo dňa 08.04.2013, vytvorené cez katastrálny portál,
3. Informatívna kópia z mapy zo dňa 08.04.2013, vytvorené cez katastrálny portál,
4. Územnoplánovacia informácia,
5. Fotodokumentácia,