

**Meno, adresa znalca:** STATUS Plus, s.r.o., ul. 29. Augusta č. 32, Bratislava, IČO: 45 549 192, zápis v OR SR oddiel: Sro, vložka č:65263/B,  
Ing. Iveta Grebáčová, mob.0907 758 982, znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby - odhad hodnoty nehnuteľností

**Zadávateľ:** Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie č.1, 814 99 Bratislava, IČO: 00603481, DIČ: 2020372596

**Číslo spisu (objednávky):** objednávka číslo OTS 1402109 SNM/14/105/La

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

číslo 265/2014

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty novovzniknutých pozemkov parc.č. 3481/163, 3481/164, k.ú. Dúbravka, obec Bratislava mestská časť Dúbravka, obec Bratislava IV (podľa GP č.73/2014 vypracovaného firmou Filip Fronc - GEOMEPI, s.r.o.) pre účel zamýšľaného prevodu.

**Počet listov (z toho príloh):** 14 (7)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3

V Bratislave 25.8.2014

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha znalca:** Stanoviť všeobecnú hodnotu novovzniknutých pozemkov parc.č. 3481/163, 3481/164, k.ú. Dúbravka, obec Bratislava mestská časť Dúbravka, obec Bratislava IV (podľa GP č.73/2014 vypracovaného firmou Filip Fronc - GEOMEPE, s.r.o.).

**2. Dátum vyžiadania posudku:** 7.8.2014

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):** 22.8.2014

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 22.8.2014

**5. Podklady na vypracovanie posudku :**

Objednávka číslo OTS 1402109 SNM/14/105/La

Výpis z katastra nehnuteľností č.847, k.ú. Dúbravka, vytvorená cez katasterportál,

Kópia z katastrálnej mapy,

Kópia Geometrického plánu č. 73/2014 na oddelenie pozemkov parc.3481/163, 3481/164, vypracovaný Filipom Froncom - GEOMEPE, s.r.o.,

Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy,

**6. Použitý právny predpis:**

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z. z. z 18. mája 2010, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o VŠH majetku v znení neskorších predpisov.

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

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 605/2008 Z.z., ktorou sa mení 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

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. 534/2008 Z.z. ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov  
STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

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

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 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

Vyhláška MSSR č.33/2009 Z.z., ktorou sa mení vyhláška č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch.

**8. Osobitné požiadavky objednávateľa:** Žiadne.

**9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:** Zamýšľaný prevod.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

**a) Výber použitej metódy:**

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. a 605/2008 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje :**

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

**Okres:** Bratislava VI

**Obec:** BA-m.č. Dúbravka

**Katastrálne územie:** Dúbravka

**ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA**

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.3481/ 1, orná pôda o výmere 3651 m<sup>2</sup>, 1, 1,

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

1 - Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY**

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

*Geometrický plán č. 73/2014 na oddelenie pozemkov parc.3481/163, 3481/164, vypracovaný Filipom Froncom - GEOMEPA, s.r.o.,*

**DOTERAJŠÍ STAV**

parc.č.3481/1, orná pôda o výmere 3651 m<sup>2</sup>

**NOVÝ STAV**

parc.č.3481/1, orná pôda o výmere 3622 m<sup>2</sup>

parc.č.3481/163, orná pôda o výmere 3 m<sup>2</sup>

parc.č.3481/164, orná pôda o výmere 26 m<sup>2</sup>

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 22.8.2014.

**d) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so skutočným stavom:**

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom evidovanom na LV č.847, k.ú. Dúbravka a Geometrickom pláne č. 73/2014 na oddelenie pozemkov parc.3481/163, 3481/164, vypracovaný Filipom Froncom - GEOMEPA, s.r.o..

**e) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:**

novovzniknuté pozemky parc.č. 3481/163, 3481/164, k.ú. Dúbravka, obec Bratislava mestská časť Dúbravka, obec Bratislava IV

**f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:**

Neboli zistené.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### 2.1 POZEMKY

#### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

###### 2.1.1.1.1 novovzniknuté pozemky

###### Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemok sa nachádza v mestskej časti Dúbravka na konci obytnej zóny v bývalej záhradkárskej osade. V tesnej blízkosti sa nachádza výstavba nových bytových domov ako aj staršia výstavba panelového typu.



###### Analýza využitia nehnuteľnosti:

Pozemok z ktorého sú odčlenené novovzniknuté pozemky je územným plánom určený na málpodlažnú zástavbu obytného územia.

Koeficient povyšujúcich faktorov som použila vzhľadom na to, že pozemok p.č.3481/1 z ktorého sú ohodnocované pozemky odčlenené je nezastavaný stavebný pozemok. Koeficient redukujúcich faktorov som použila v vzhľadom na nevybudovaný prístup k pozemkom. Veľkosť pozemkov som nezohľadnila vzhľadom na to, že ide o navrhovaný stav zo strany záujemcu o kúpu.



###### Analýza rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Odčlenením novovzniknutých pozemkov bude pozemok p.č.3481/1 znehodnotený. Vzhľadom na jeho pôvodnú veľkosť ako pozemok určený na výstavbu bude mať zo severnej strany zhoršený prístup a priestor na komunikáciu.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
3481/163	orná pôda	3	3,00	1/1	3,00
3481/164	orná pôda	26	26,00	1/1	26,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>29,00</b>

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V<sub>H<sub>MJ</sub></sub> = 66,39 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	7. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,50
$k_v$ 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	3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
$k_P$ koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny)	1,00
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	2. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,25
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	1. nevybudovaná prístupová komunikácia na pozemku s nezaloženým LV	0,90

## VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,00 * 1,25 * 0,90$	1,8225
Jednotková hodnota pozemku	$V_{SH_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,8225$	121,00 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V_{SH_{POZ}} = M * V_{SH_{MJ}} = 29,00 \text{ m}^2 * 121,00 \text{ €/m}^2$	3 509,00 €

## VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 3481/163	363,00
parcela č. 3481/164	3 146,00
<b>Spolu</b>	<b>3 509,00</b>

## III. ZÁVER

### 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

#### Rekapitulácia :

##### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 3 509,00 €

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

### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
<b>Pozemky</b>	
novovzniknuté pozemky - parc. č. 3481/163 (3 m <sup>2</sup> )	363,00
novovzniknuté pozemky - parc. č. 3481/164 (26 m <sup>2</sup> )	3 146,00
<b>Spolu pozemky (29,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>3 509,00</b>
<b>Spolu VŠH</b>	<b>3 509,00</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>3 510,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **3 510,00 €**

Slovom: **Tritisícpäťstodesať Eur**

V Bratislave dňa 25.8.2014

STATUS Plus, s.r.o.,  
Ing. Iveta Grebáčová

## IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností č.847, k.ú. Dúbravka, vytvorená cez katasterportál,
- Kópia z katastrálnej mapy,
- Kópia Geometrického plánu č. 73/2014 na oddelenie pozemkov parc.3481/163, 3481/164, vypracovaný Filipom Froncom - GEOMEPE, s.r.o.,
- Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy,

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom na Ministerstve spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: STAVEBNÍCTVO a odvetvie: POZEMNÉ STAVBY, ODHAD HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ, evidenčné číslo 900247.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým č.265/2014 znaleckého denníka.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe dokladu.

V Bratislave dňa 25.8.2014

STATUS PLUS,s.r.o  
Ing. Iveta Grebáčová