

Meno, adresa znalca:  
Ing. Oto Pisoň, Vozová 6/10, 945 01 Komárno  
tel: 0905 702 894

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

**číslo: 178/2022**

**Zadávateľ:** Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava

**Číslo objednávky:** 178/2022 č.(0277/22/E0) zo dňa 25.08.2022.

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov parc.č.355, 356, 357/7, katastrálne územie Karlova Ves, obec BA-m.č.Karlova Ves, okres Bratislava IV, ako podklad pre právne úkony.

**Počet strán (z toho príloh):** 38 (32)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 2

# I. ÚVOD

**1. Úloha znalca:** Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov parc.č.355, 356, 357/7, katastrálne územie Karlova Ves, obec BA-m.č.Karlova Ves, okres Bratislava IV.

**2. Účel znaleckého posudku:** Podklad pre právne úkony.

**3. Dátum vyžiadania posudku:** 25.08.2022

**4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok:** 26.08.2022

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

**5.1 Dodané objednávateľom :**

Objednávka 178/2022 (obj.č.:0277/22/EO) zo dňa 25.08.2022.

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4971-čiastočný, zo dňa 23.08.2022, katastrálne územie Karlova Ves, obec BA-m.č.Karlova Ves, okres Bratislava IV.

Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 23.08.2022, katastrálne územie Karlova Ves, obec BA-m.č.Karlova Ves, okres Bratislava IV.

Geometrický plán č.146/2022 zo dňa 15.08.2022- oddelenie parc.č.355, 356, 357/7

**5.2 Obstarané znalcom :**

Obhliadka skutkového stavu

**6. Osobitné požiadavky objednávateľa:**

Neboli vznesené

**7. Použité predpisy :**

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- 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 znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- 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
- STN 73 40 55 - Výpočet obstarávaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb
- Indexy cien stavebných prác, ŠÚ SR
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Zborník prednášok zo seminára k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení vyhlášok MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č. 47/2009 Z.z. a č. 254/2010 Z.z., 213/2017 Z.z., 282/2018 Z.z..

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Identifikácia použitej metodiky:

Vyhlasška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Ohodnotenie je v súlade s jej prílohou č.3. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v " Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

1.List vlastníctva č.4971 - čiastočný vytvorený cez katastrálny portál, zo dňa 23.08.2022, katastrálne územie Karlova Ves, obec BA-m.č.Karlova Ves, okres Bratislava IV.

##### A. Majetková podstata:

###### Pozemky:

parc.č.3382 vinica o výmere 1493 m<sup>2</sup>  
parc.č.3383 vinica o výmere 1572 m<sup>2</sup>  
parc.č.3385 záhrada o výmere 224 m<sup>2</sup>  
parc.č.3386 vinica o výmere 1773 m<sup>2</sup>  
parc.č.3387/3 vinica o výmere 1773 m<sup>2</sup>  
parc.č.3390/1 orná pôda o výmere 1930 m<sup>2</sup>  
parc.č.3390/2 orná pôda o výmere 2224 m<sup>2</sup>  
parc.č.3391/1 záhrada o výmere 1580 m<sup>2</sup>  
parc.č.3394/1 záhrada o výmere 1537 m<sup>2</sup>  
parc.č.3395/1 záhrada o výmere 2161 m<sup>2</sup>  
parc.č.3398/1 vinica o výmere 1953 m<sup>2</sup>  
parc.č.3399 záhrada o výmere 862 m<sup>2</sup>

###### B.Vlastníci:

1. v podiele 1/1Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ814 99, SR  
IČO: 603481

Titul nadobudnutia

Zapísaný na LV č.4971 zo dňa 23.08.2022, ktorý je súčasťou prílohovej časti.

###### C. Ťarchy:

Bez zápisu

###### D.Iné údaje:

Bez zápisu

**c) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutkovým stavom:** Poskytnutá dokumentácia bola porovnaná so skutkovým stavom. Zistené boli rozdiely. Právna dokumentácia nie je v súlade so skutkovým stavom. Oceňované parcely bude potrebné zakresliť do katastrálnej mapy v zmysle predloženého Geometrického plánu č.146/2022 zo dňa15.08.2022.

**d) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré sú v súlade s vlastníckymi dokladmi:**

###### Pozemky:

parc.č.355 zastavané plochy a nádvoria o výmere 967 m<sup>2</sup>  
parc.č.365 zastavané plochy a nádvoria o výmere 3180 m<sup>2</sup>  
parc.č.357/7 zastavané plochy a nádvoria o výmere 5 m<sup>2</sup>

**e) Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti :**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 26.08.2022 za účasti zástupcu objednávateľa a znalca.

**f) Dátum rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu ohodnocovaných nehnuteľností:**

26.08.2022.

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

Neboli zistené.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### 2.1. METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

**a) Analýza polohy nehnuteľností:** Nehnuteľnosti sa nachádzajú v Hlavnom meste SR Bratislava v mestskej časti Karlova Ves. Lokalita je považovaná za obytnú zónu, v zastavanom území mesta, s prístupom po spevnenej asfaltovej komunikácii (ul.Donnerova). Mesto má cca 480000 obyvateľov, komplexnú sieť obchodov a služieb, nachádzajú sa tu ministerstvá, krajský a mestské úrady, kultúrne zariadenia, športové areály, pošty, materské, základné stredné a vysoké školy, vybudovaný je verejný vodovod, plynovod, kanalizácia, elektrický rozvod a telekomunikačná, káblová a teplotná sieť. Pracovné možnosti v meste sú výborné, nezamestnanosť je okolo 5%. Realitný trh je v oceňovanej časti mesta je priemerný. Miesto nie je zaťažené negatívnymi vplyvmi. V oceňovanej lokalite sa nevyskytujú zariadenia, ktoré by produkovali škodlivé exhaláty. V blízkosti sa nachádza mestská autobusová doprava cca 1.min.pešo a základné občianske vybavenie, jazda autom do centra cca 10.minút.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:** Pozemky boli v čase obhliadky z časti zastavané stavbou a časť z nich tvoria manipulačný priestor okolo budovy.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:** Nehnuteľnosti nie sú zaťažené tŕchami. Nie sú známe iné riziká spojené s využívaním nehnuteľností.

**d) Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:** Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN...) vzhľadom na veľkosť a charakter sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite.

## 2.2 POZEMKY

### 2.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.2.1.1 Ba m.č.Karlova Ves

##### POPIS

Pozemky sú rovinné, v zastavanom území mesta, prístupné po spevnenej verejnej komunikácii (ul.Donnerova), s možnosťou napojenia na vodovod, plynovod, elektrickú rozvodnú sieť, verejnú kanalizáciu. V blízkosti sa nachádza mestská autobusová doprava a základné občianske vybavenie, jazda autom do centra cca 10.minút.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
355	zastavaná plocha a nádvorie	967,00	1/1	967,00
356	zastavaná plocha a nádvorie	3180,00	1/1	3180,00
357/7	zastavaná plocha a nádvorie	5,00	1/1	5,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>4 152,00</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 oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v nákupných 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	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	0,95
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_F$	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,25

koeficient funkčného využitia územia $k_I$	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
koeficient technickej infraštruktúry pozemku $k_Z$	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,60
koeficient zvyšujúcich faktorov $k_R$	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 0,95 * 1,00 * 1,25 * 1,50 * 1,60 * 1,00$	4,2750
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,2750$	<b>283,82 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 355	$967,00 \text{ m}^2 * 283,82 \text{ €/m}^2 * 1/1$	274 453,94
parc. č. 356	$3 180,00 \text{ m}^2 * 283,82 \text{ €/m}^2 * 1/1$	902 547,60
parc. č. 357/7	$5,00 \text{ m}^2 * 283,82 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 419,10
<b>Spolu</b>		<b>1 178 420,64</b>

## III. ZÁVER

### OTÁZKY A ODPOVEDE

Pozemky boli v čase obhliadky z časti zastavané stavbou a časť z nich tvorí manipulačný priestor okolo budovy. Nehnuteľnosti nie sú zaťažené ťarchami. Nie sú známe iné riziká spojené využívaním nehnuteľnosti.

### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
<b>Pozemky</b>	
Ba m.č.Karlova Ves - parc. č. 355 (967 m <sup>2</sup> )	274 453,94
Ba m.č.Karlova Ves - parc. č. 356 (3 180 m <sup>2</sup> )	902 547,60
Ba m.č.Karlova Ves - parc. č. 357/7 (5 m <sup>2</sup> )	1 419,10
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>1 178 420,64</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>1 180 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Jedenmiliónstoosemdesiatisíc Eur</b>	

V Komárne, dňa 30.08.2022

Ing. Oto PISOŇ

## IV. PRÍLOHY

Objednávka 178/2022 (obj.č.:0277/22/EO) zo dňa 25.08.2022.

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4971-čiastočný, zo dňa 23.08.2022, katastrálne územie Karlova Ves, obec BA-m.č.Karlova Ves, okres Bratislava IV.

Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 23.08.2022, katastrálne územie Karlova Ves, obec BA-m.č.Karlova Ves, okres Bratislava IV.

Geometrický plán č.146/2022 zo dňa 15.08.2022- oddelenie parc.č.355, 356, 357/7



# V. ZNALECKÁ DOLOŽKA