

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

# ZNALCKÝ POSUDOK

---

**číslo: 181/2022**

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

**Číslo objednávky:** 181/2022 č.( /22/EO) zo dňa .09.2022.

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov nezapísaných na liste vlastníctva, parc.č.669/1, 669/4, 670/1, katastrálne územie Karlova Ves, obec BA-m.č.Karlova Ves, okres Bratislava IV, ako podklad pre právne úkony.

**Počet strán (z toho príloh):** 0

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 2

# I. ÚVOD

**1. Úloha znalca:** Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov nezapísaných na liste vlastníctva, parc.č.669/1, 669/4, 670/1, 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:** .09.2022

**4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok:** 05.09.2022

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

**5.1 Dodané objednávateľom :**

Objednávka 181/2022 (obj.č.:/22/EO) zo dňa .09.2022.

Výpis z katastra nehnuteľností, zo dňa 06.09.2022, katastrálne územie Karlova Ves, obec BA-m.č.Karlova Ves, okres Bratislava IV. 3x

Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 06.09.2022, katastrálne územie Karlova Ves, obec BA-m.č.Karlova Ves, okres Bratislava IV.

**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:

Vyhláška 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.Výpis z katastra nehnuteľností vytvorený cez katastrálny portál, zo dňa 06.09.2022, katastrálne územie Karlova Ves, obec BA-m.č.Karlova Ves, okres Bratislava IV.

##### A. Majetková podstata:

##### Pozemky:

parc.č.669/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1594 m<sup>2</sup>

parc.č.669/4 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 442 m<sup>2</sup>

parc.č.670/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1296 m<sup>2</sup>

**Pozemky nie sú zapísané v listoch vlastníctva**

**c) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutkovým stavom:** Poskytnutá dokumentácia bola porovnaná so skutkovým stavom. Neboli zistené rozdiely. Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom. Oceňované parcely sú zastavané nadstavbou (Poliklinika Karlova Ves), ktorá je vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja.

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

##### Pozemky:

parc.č.669/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1594 m<sup>2</sup>

parc.č.669/4 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 442 m<sup>2</sup>

parc.č.670/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1296 m<sup>2</sup>

#### e) Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 06.09.2022 za účasti zástupcu objednávateľa a znalca.

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

06.09.2022.

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

Neboli zistené.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### 2.1.1 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. 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:** Oceňované parcely sú zastavané nadstavbou (Poliklinika Karlova Ves), ktorá je vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja, nie sú zapísané v liste vlastníctva.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:** Nie sú známe riziká spojené využívaním nehnuteľností.

**d) Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:** Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanej 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, 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. Zastavané sú Poliklinikou Karlova Ves vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja. Nie je možnosť využitia pozemkov na iný účel zriadenia.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
669/1	zastavaná plocha a nádvorie	1594,00	1/1	1594,00
669/4	zastavaná plocha a nádvorie	442,00	1/1	442,00
670/1	zastavaná plocha a nádvorie	1296,00	1/1	1296,00

**Spolu výmera**

**3 332,00**

**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. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v 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	1,55
k <sub>v</sub> koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,18
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k <sub>Z</sub> koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,55
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,55 * 1,00 * 1,00 * 1,18 * 1,50 * 1,55 * 1,00$	4,2524
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,2524$	<b>282,32 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 669/1	$1\,594,00 \text{ m}^2 * 282,32 \text{ €/m}^2 * 1/1$	450 018,08
parc. č. 669/4	$442,00 \text{ m}^2 * 282,32 \text{ €/m}^2 * 1/1$	124 785,44
parc. č. 670/1	$1\,296,00 \text{ m}^2 * 282,32 \text{ €/m}^2 * 1/1$	365 886,72
<b>Spolu</b>		<b>940 690,24</b>

## III. ZÁVER

### OTÁZKY A ODPOVEDE

Oceňované parcely sú zastavané nadstavbou (Poliklinika Karlova Ves), ktorá je vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja, nie sú zapísané v liste vlastníctva. Nie sú známe riziká spojené využívaním nehnuteľnosti.

### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
<b>Pozemky</b>	
Ba m.č.Karlova Ves - parc. č. 669/1 (1 594 m <sup>2</sup> )	450 018,08
Ba m.č.Karlova Ves - parc. č. 669/4 (442 m <sup>2</sup> )	124 785,44
Ba m.č.Karlova Ves - parc. č. 670/1 (1 296 m <sup>2</sup> )	365 886,72
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>940 690,24</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>941 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Deväťstoštyridsaťjedentisíc Eur</b>	

V Komárne, dňa 06.09.2022

Ing. Oto PISOŇ

## IV. PRÍLOHY

Objednávka 181/2022 (obj.č.:/22/EO) zo dňa .09.2022.

Výpis z katastra nehnuteľností, zo dňa 06.09.2022, katastrálne územie Karlova Ves, obec BA-m.č.Karlova Ves, okres Bratislava IV. 3x

Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 06.09.2022, katastrálne územie Karlova Ves, obec BA-m.č.Karlova Ves, okres Bratislava IV.

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA