

**Znalec:** **Ing. Peter Kapusta**  
Silvánska č. 15, 841 04 Bratislava  
**tel.č.:** 02/ 434 127 05 **mobil:** 0903 404 301  
evidenčné číslo 911 517

**Zadávatel':** Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám.č.1, 814 99 Bratislava

**Číslo spisu (objednávky):** písomná objednávka č.: OTS1402200 SNM/14/113/JT zo dňa 12.8.2014

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

**číslo 110/2014**

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parc.č.5311/27 na Komárovskej ulici v Bratislave -  
mestskej časti Podunajské Biskupice, v k.ú.Podunajské Biskupice (zapísaný na LV č.1395), pre  
účely prevodu vlastníckych práv.

**Počet listov :** 17 (z toho 9 príloh)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku parc.č.5311/27 na Komárovskej ulici v Bratislave - mestskej časti Podunajské Biskupice, v k.ú.Podunajské Biskupice (zapísaný na LV č.1395).

## 2. Dátum vyžiadania posudku:

12.8.2014

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

20.8.2014

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

20.8.2014

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### 5.1 Dodané zadávateľom:

- Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom hl.mesta SR Bratislavy - odd.územného rozvoja mesta, Primaciálne nám.č.1, 814 99 Bratislava, pod č.j.: MAGS ORM 52024/14-292157, zo dňa 3.7.2014

### 5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1395, k.ú. Podunajské Biskupice, zo dňa 18.8.2014, vytvorený cez verejný katastrálny portál
- Informatívna kópia z mapy na parc.č.5311/27, k.ú. Podunajské Biskupice, zo dňa 18.8.2014, vytvorená cez verejný katastrálny portál
- Poznanky z technickej obhliadky
- Fotodokumentácia

## 6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení novely vyhl.č. 626/2007 Z.z., vyhl.č. 605/2008 Z.z. a vyhl. č.254/2010 Z.z.

## 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, v znení novely zák.č. 93/2006 Z.z., zák.č. 522/2007 Z.z. a zák.č. 520/2008 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z.( ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.) v znení novely vyhl.č. 500/2005 Z.z., vyhl.č. 534/2008 Z.z. a vyhl.č. 33/2009 Z.z.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov (zák. č. 103/1990 Zb., zák. č. 262/1992 Zb. a zák. č. 237/2000 Z.z.)
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Štatistického úradu SR č.323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, schválená Ministerstvom spravodlivosti SR
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vznesené.

## 9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

- Pre účely prevodu vlastníckych práv.

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy, zdôvodnenie výberu, podmienky výberu a dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty, informácie o použitých rozpočtových ukazovateľoch na stanovenie východiskovej hodnoty :

Použitá je metóda polohovej diferenciacie - príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších noviel.

Metódu polohovej diferenciacie som zvolil pre výpočet VŠH ako štandardnú metódu, ktorá celkom dobre vystihuje trhové ceny obdobných nehnuteľností v danej lokalite a danom čase.

**Všeobecná hodnota** je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

**Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaných území obcí určených na stavbu** územným plánom zóny alebo plánom sídelného útvaru, právoplatným rozhodnutím o umiestnení stavby alebo právoplatným stavebným povolením vydaným v spojenom územnom a stavebnom konaní alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M \cdot VŠHMJ \text{ [Eur]}$$

kde

M – výmera pozemku v m<sup>2</sup>,

VŠHMJ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m<sup>2</sup>.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠHMJ = VHMJ \cdot kPD \text{ [Eur/m}^2\text{]},$$

kde

VHMJ – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je pre Bratislavu 66,39 Eur

kPD je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$kPD = kS \cdot kV \cdot kD \cdot kP \cdot kI \cdot kZ \cdot kR,$$

kde

kS – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)

kV – koeficient intenzity využitia (0,90 – 2,0)

kD – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)

kP – koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,90 – 2,00)

kI – koeficient druhu pozemku (0,60 – 1,50)

kZ – koeficient zvyšujúcich faktorov (1,01 – 3,00)

kR – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99)

Porovnávaciu metódu som nepoužil z dôvodu, že pre výpočet všeobecnej hodnoty pre daný typ nehnuteľnosti nie sú k dispozícii relevantné podkladové materiály na porovnávanie (kúpne zmluvy a pod.). Výnosovú metódu som nepoužil z rovnakého dôvodu, ako u porovnávacjej metódy.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje, identifikácia predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve (v znaleckých posudkoch v súvislosti s výstavbou diaľnic alebo líniových stavieb postačuje len identifikácia predmetu posúdenia podľa overeného geometrického plánu alebo ak tak ustanovuje osobitný predpis podľa predbežného geometrického plánu) :**

-podľa listu vlastníctva č. 1395, k.ú. Podunajské Biskupice

**A. Majetková podstata:**

**PARCELY registra " C " evidované na katastrálnej mape**

- parc.č.: 5311/27 - ostatné plochy o výmere 56 m<sup>2</sup> 34 1

**Legenda:**

Kód spôsobu využívania pozemku

34 - pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu

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 nám.č.1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

IČO: 00603181

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

**Titul nadobudnutia:**

- Viď kópiu LV v prílohách znaleckého posudku

**C. Ťarchy:**

Bez zápisu

**Iné údaje:**

Bez zápisu.

**c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia, dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie :**

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 20.8.2014.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 20.8.2014.

**d) Porovnanie projektovej a stavebnej dokumentácie (technická dokumentácia) so zisteným skutočným stavom:**

Technická dokumentácia pre ohodnocovaný druh nehnuteľnosti nie je potrebná, nakoľko sa jedná iba o pozemok. Z podkladových materiálov bola poskytnutá Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom hl.mesta SR Bratislavy - odd.územného rozvoja mesta, Primaciálne nám.č.1, 814 99 Bratislava, pod č.j.: MAGS ORM 52024/14-292157, zo dňa 3.7.2014. Podľa uvedenej ÚPI je ohodnocovaný pozemok určený na funkčné využitie-viacpodlažná zástavba obytného územia(číslo funkcie-101).

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

Popisné a geodetické údaje katastra nehnuteľnosti sú v súlade so zisteným skutočným stavom. Pozemok parc.č.5311/27 je zapísaný na LV č. 1395 popisným spôsobom ako "ostatná plocha", čo v podstate zodpovedá skutočnému stavu - využívaný je ako súčasť záhrady pri RD súp.č.9881 na parc.č.5226/1. Pozemok je zakreslený v kópii z katastrálnej mapy v obrysoch, ktoré zodpovedajú skutočnosti.

**f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia; stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností, sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené :****1. Pozemok**

- parc.č.: 5311/27 - ostatné plochy o výmere 56m<sup>2</sup> - spoluvlastnícky podiel: 1/1

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

Prípadné vonkajšie úpravy resp.ploty na parc.č.5311/27 vybudované.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a) Analýza polohy nehnuteľnosti:**

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - pozemok registra "C" parc.č.5311/27 je situovaný na Komárovskej ulici, v Bratislave - mestskej časti Podunajské Biskupice. Dopravná infraštruktúra v okolí pozemku je dobrá - dopravné napojenie na okolité hlavnú komunikáciu (Kazanská a Vrakunská ulicu) je bezproblémové. Prístup k pozemku je v súčasnosti možný iba z Komárovskej ulice-cez pozemky vo vlastníctve fyzických osôb. Inžinierske siete v danej lokalite sa vyskytujú všetky druhy. Cesta autom do centra mesta je 11,8 km a trvá cca 14 minúty. MČ Podunajské Biskupice patrí k okrajovým častiam Bratislavy. Pozemok je oplotený. V lokalite prevláda kombinovaná zástavba-rodinné domy a bytové domy. V širšom okolí je situovaná kompletná základná občianska vybavenosť. Najbližšie zástavky MHD sú situované na Vrakunskej a Kazanskej ulici.

**Poloha pozemku parc.č.5311/27 na Komárovskej ulici, v Bratislave - m.č Podunajské Biskupice:****b) Analýza využitia nehnuteľnosti:**

Pozemok je využívaný v súčasnosti ako súčasť záhrady pri RD. Iné využitie v súčasnosti ani neprichádza do úvahy, napriek tomu, že podľa vydanéj ÚPI je pozemok určený na viacpodlažnú zástavbu obytného územia.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti, najmä závady viaznúce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:**

Pozemok je prístupný v súčasnosti iba cez cudzie pozemky z Komárovskej ulice. Samotný pozemok svojím tvarom a veľkosťou neumožňuje prípadnú zástavbu prípustnou stavbou podľa ÚPI. Žiadne iné prípadné riziká spojené s užívaním posudzovaného bytu z dostupných podkladových materiálov nie sú mi známe.

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### 2.1.1.1.1 Ostatná plocha

##### POPIS

Pozemok parc. č.5311/27 je situovaný na Komárovej ulici v Bratislave - mestskej časti Podunajské Biskupice. Pozemok je v súčasnosti prístupný iba z Komárovej ulice - cez pozemok parc.č.5183/22,5226/2 a 5225/1-cez plotovú bránku resp.bránu.Pozemok parc.č.5183/22 nemá založený LV.Pozemky parc.č.5226/2,5225/1 sú podľa výpisu z LV č.4440 vo vlastníctve JUDr.Slovíka s manželkou.Ohodnocovaný pozemok má rovinatý charakter.Zo strany bytových domov(nachádzajú sa v susedstve) je pozemok oplotený bariérovým plotom- viď.fotodokumentácia. Pozemok je využívaný ako súčasť záhrady pri rodinnom dome súp.č.9881 na parc.č.5226/1.Pozemok som obhliadal iba spoza oplotenia RD- viď.fotodokumentácia.Predpokladám,že pozemok nie je zastavaný žiadnou stavbou-vychádzajúc z dostupnej informatívnej kópie z mapy.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
5311/27	ostatná plocha	56	56,00	1/1	56,00

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 a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, 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	1,40
k <sub>v</sub> 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 <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	2. obchodná poloha a byty	1,20
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,30
k <sub>Z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,10
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,80

#### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k <sub>PD</sub> = 1,40 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,30 * 1,10 * 0,80	1,7297
Jednotková hodnota pozemku	VŠH <sub>MJ</sub> = VH <sub>MJ</sub> * k <sub>PD</sub> = 66,39 €/m <sup>2</sup> * 1,7297	114,83 €/m <sup>2</sup>

Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 56,00 \text{ m}^2 * 114,83 \text{ €/m}^2$	6 430,48 €
---------------------------	---	------------

Podľa poznatkov realitného trhu v danej MČ, ako aj informácií, získaných z internetovej stránky [www.reality.sk](http://www.reality.sk) sa pohybujú ponukové predajné ceny záhrad v reláciách od 72,- do 158,-Eur/m<sup>2</sup> pozemku, stavebných pozemkov pre výstavbu rod.domov v reláciách od 108,- do 250,-Eur/m<sup>2</sup> pozemku. V posudku stanovená VŠH vo výške 114,83 Eur/m<sup>2</sup> pozemku je podľa môjho názoru reálna trhová hodnota posudzovaného pozemku s ohľadom na jeho charakteristiky-tvar, veľkosť výmery, prístupnosť a pod.

## III. ZÁVER

### 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

**Rekapitulácia :**

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

6 430,48 €

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

### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Ostatná plocha - parc. č. 5311/27 (56 m <sup>2</sup> )	6 430,48
<b>Spolu VŠH</b>	<b>6 430,48</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>6 400,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 6 400,00 €

Slovom: šesťtisícštyristo Eur

### 3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú mi známe žiadne iné riziká spojené s užívaním predmetnej nehnuteľnosti ako tie, ktoré sú citované v znaleckom posudku.

V Bratislave, dňa: 21.8.2014

Ing. Peter Kapusta  
znalec

## **IV. PRÍLOHY**

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Informatívna kópia z mapy
4. List vlastníctva
5. Územnoplánovacia informácia
6. Fotodokumentácia
7. Znalecká doložka



## **V. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky zo dňa 1.8.2005 pre odbor 370000 stavebníctvo, odvetvie 370100 pozemné stavby a 371002 odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911 517.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 110/2014 znaleckého denníka č. 1 - 2014.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č.110/2014.

Ing. Peter Kapusta