

**Znalec:** Ing.Ladislav Augustinič, Cerovská 39, 900 81 Šenkvice, ev.č.914032  
mobil: 0903 056 307 e-mail:augustinic@post.sk

**Zadávateľ:** Magistrát Hlavného mesta SR Bratislavy, oddelenie územného rozvoja mesta ,  
Primaciálne nám.1, P.O.Box 192, 814 99 Bratislava 1

**Číslo spisu (objednávky):** 220/2015 (OTS1402415 SNM/14/122/EP)

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

**číslo 220/2015**

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parc.č. 21487/3 v k.ú. Staré Mesto pod stavbou garáže s.č. 6774, BA-m.č. Staré Mesto, ulica Inovecká, okres Bratislava I.

**Počet listov (z toho príloh): 46** (z toho 37 príloh )

**Počet odovzdaných vyhotovení: 3x**

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku parc.č. 21487/3 v k.ú. Staré Mesto pod stavbou garáže s.č. 6774, BA-m.č. Staré Mesto, ulica Inovecká, okres Bratislava I.

**2. Dátum vyžiadania posudku:** 4.9.2014

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):** 10.10.2014

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 10.10.2014

## 5. Podklady na vypracovanie posudku :

### 5.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka
- Územnoplánovacia informácia
- Geometrický plan č. 22/2013 úradne overený 15.1.2014

### 5.2 Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1656 k.ú. Staré Mesto, vytvorený cez katastrálny portál -LV pozemok
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.2007 k.ú. Staré Mesto, vytvorený cez katastrálny portál -LV stavba na pozemku
- Informatívna kópia z mapy na predmetnú nehnuteľnosť 4x vytvorená cez katastrálny portál
- Letecká mapa 1x
- Obhliadka pozemku
- Ponuky realitných kancelárií na podobný typ nehnuteľností 3xA4
- 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

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

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. 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.

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.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

## 8. Osobitné požiadavky objednávateľa :

Neboli vznesené

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

Prevod nehnuteľnosti

## 10. Základné pojmy

Všeobecná hodnota (VŠH) - je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti 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 a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

### a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie predmetnej nehnuteľnosti je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je **metóda polohovej diferenciacie**.

Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné.

Posudzovaný pozemok je zastavaný stavbou, zadávateľ znalcovi nepredložil údaje o prípadných nájomných zmluvách, takže nemá znalosť či pozemok slúži toho času na dosahovanie zisku.

Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti. Údaje o skutočne realizovaných kúpnych cenách nehnuteľností nie sú znalcom dostupné a existujúce databázy realitných spoločností nie sú dostatočne preukázateľné.

### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Podľa **LV č.1656-čiastočný** k.ú. Staré Mesto, obec BA-m.č.Staré Mesto, okres Bratislava I

## Časť A. Majetková podstata

### Parcely registra "C"

parc.č.	výmera	druh pozemku	charakteristika	prísl k ZÚO	Právny vzťah
21487/3	1 m <sup>2</sup>	zastavané plochy a nádvoría		16	1

**Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 21487/3 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2007**

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku:

16-pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

5-Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

## Časť B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu : **vlastník**

por.č. Priezvisko, meno, rod.priezvisko, , trval.pob. vlastníka,  
1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

**spoluvlastnícky podiel: 1/1**

Vid' LV v prílohách

**Titul nadobudnutia :**

Vid' LV v prílohách

## Časť C. Ťarchy:

Vid' LV v prílohách

**Iné údaje:**

Vid' LV v prílohách

**Poznámka:**

Vid' LV v prílohách

### c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 10.10.2014 bez účasti vlastníkov nehnuteľnosti. Súčasťou obhliadky bolo aj zistenie stavu pozemku, prístupu na pozemok, vybudovaných

prípojok a bezprostredného okolia pozemku. Pri obhliadke posudzovanej nehnuteľnosti bol zistený právny súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou.

- Fotodokumentácia nehnuteľnosti vyhotovená dňa 10.10.2014.

#### d) Technická dokumentácia

- 0

#### e) Údaje katastra nehnuteľnosti

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Pri porovnaní nebol zistený nesúlad.

#### Na LV č.1656 a 2007 k.ú. Staré Mesto

Pozemok parc.č. 21487/3 k.ú. Staré Mesto o výmere 1 m<sup>2</sup> -zastavaná stavbou s.č. 6774

#### f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:

- Pozemok parc. č. 21487/3 o výmere 1 m<sup>2</sup> v k.ú. Staré Mesto

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

neboli zistené

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### 2.1.1.1.1 pozemok parc.č. 21487/3 k.ú. Staré Mesto, ulica Inovecká, BA-m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I

Predmetný ohodnocovaný pozemok sa nachádza v k.ú. Staré Mesto na ulici Inovecká, pozemok zastavaný časťou stavby s.č. 6774 – objekt garáže pri rodinnom dome a využívaný na parkovanie osobného motorového vozidla. Pozemok je prístupný z miestnej obslužnej komunikácii ulica Inovecká (slepá ulica). V predmetnej lokalite sú vybudované všetky inžinierske siete. Lokalita tichá zastavaná zástavbou rodinných domov. V blízkosti Bratislavský hrad, budova NR SR,... Pozemok v prednostnej polohe. Ohodnocovaný pozemok je rovinatý bez výrazných terénnych prevýšení a zlomov. Prístup k pozemku po miestnej obslužnej komunikácii. V lokalite nadštandardné stavby rodinných a bytových domov. Dobrá dostupnosť MHD.

Lokalita so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností pre účely bývania pri stanovení jednotkovej hodnoty pozemku som vychádzal z východiskovej hodnoty mernej jednotky pre Bratislavu, ktorú ďalej upravujem príslušnými koeficientami. Pri redukujúcom faktore zohľadňujem skutočnosť, že pozemok je zastavaný stavbou garáže a taktiež zohľadňujem celkovú výmeru a tvar ohodnocovaného pozemku.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]	
21487/3	zastavaná plocha a nádvorie		1	1,00	1/1	1,00

**Obec:**

Bratislava

**Východisková hodnota:**

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

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	4. nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením	1,05
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách väčších predmestí, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy	1,05
$k_P$ koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,50
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,30
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov		1,00
$k_R$ 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	$k_{PD} = 1,50 * 1,05 * 1,05 * 1,50 * 1,30 * 1,00 * 0,80$	2,5799
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 *$ 2,5799	171,28 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1,00 \text{ m}^2 *$ 171,28 €/m <sup>2</sup>	171,28 €

### 3.2.2 VÝBER VHODNEJ METÓDY

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

**VŠH pozemkov = 171,28 EUR**

### III. ZÁVER

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku parc.č. 21487/3 k.ú. Staré Mesto, obec BA-m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I., Bratislavský kraj.

Vzhľadom na skutočnosť, že nie je možné preukázať predaj porovnateľných nehnuteľností z dôvodu nedostatočne vhodných a porovnateľných podkladov pre danú nehnuteľnosť v danej lokalite, potrebné údaje nie sú znalcom dostupné, nie je použitá porovnávací metóda. Kombinovaná metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty tiež nie je použitá v posudku, lebo sa nejedná o nehnuteľnosť, ktorá by bola prenajatá, a nie je možné preukázateľne určiť výšku nájomného a z toho vyplývajúci výnos z formy prenájmu, tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

V posudku použitá **metóda polohovej diferenciacie**, v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 254/2010 Z.z., ktorou sa menila vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty

### 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

#### Rekapitulácia :

#### Stavby:

#### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 171,28 €

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>	
pozemok parc.č. 21487/3 k.ú. Staré Mesto, ulica Inovecká, BA-m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I - parc. č. 21487/3 (1 m <sup>2</sup> )	171,28
<b>Spolu VŠH</b>	<b>171,28</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>170,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **170,00 €**

Slovom: **Jedenstosedemdesiat Eur**

V Šenkviach 19.8.2014

Ing. Ladislav Augustinič

## IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1656 k.ú. Staré Mesto, vytvorený cez katastrálny portál -LV pozemok
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.2007 k.ú. Staré Mesto, vytvorený cez katastrálny portál -LV stavba na pozemku
- Informatívna kópia z mapy na predmetnú nehnuteľnosť 4x vytvorená cez katastrálny portál
- Letecká mapa 1x
- Objednávka
- Územnoplánovacia informácia
- Geometrický plan č. 22/2013 úradne overený 15.1.2014
- Ponuky realitných kancelárií na podobný typ nehnuteľností 3xA4
- Fotodokumentácia



## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 914032 zo dňa 31. marca 2006 pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 914032. Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 220/2015 znaleckého denníka č.4. Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 220/2015.

V Šenkviaciach, dňa 19.06.2015

Ing. Ladislav Augustinič