

**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. OTS1402046 SNM/14/104/MN zo dňa 24.7.2014

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

**číslo 105/2014**

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov parc.č.821 a 822 na Muránskej ulici v Bratislave -  
mestskej časti Devín, v k.ú.Devín (zapísané na LV č.1), 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 pozemkov parc.č.821 a 822 na Muránskej ulici v Bratislave - mestskej časti Devín, v k.ú.Devín (zapísané na LV č.1).

## 2. Dátum vyžiadania posudku:

24.7.2014

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

12.8.2014

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

12.8.2014

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### 5.1 Dodané zadávateľom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1, k.ú. Devín, zo dňa 23.4.2014, vyhotovený programom WISKAN - VÚGK 2003-9
- Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom hl.mesta SR Bratislavy - odd.územného rozvoja mesta, Primaciálne nám.č.1, 814 99 Bratislava, pod č.j.: MAGS ORM 47661/14 - 258418, zo dňa 17.7.2014
- Situácia s vyznačenými pozemkami

### 5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1, k.ú. Devín, zo dňa 12.8.2014, vytvorený cez verejný katastrálny portál
- Informatívna kópia z mapy na pozemky parc.č. 821 a 822, k.ú. Devín, zo dňa 12.8.2014, vytvorená cez verejný katastrálny portál
- Poznatky 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 katastri 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:

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

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:

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

kde

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

kPD je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu

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

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 reduktujúcich 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 porovnávejacej 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.1, k.ú. Devín

**A. Majetková podstata:**

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

- parc.č.: 821 - záhrady o výmere 350 m <sup>2</sup>	4	1	101
- parc.č.: 822 - záhrady o výmere 352 m <sup>2</sup>	4	1	101

**Legenda:**

Kód spôsobu využívania pozemku

4 - pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Druh chránenej nehnuteľnosti

101 - chránená krajinná oblasť

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: 00603481

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

**Titul nadobudnutia:**

- Viď kópiu LV v prílohách znaleckého posudku

**C. Ťarchy:**

- Viď kópiu LV v prílohách znaleckého posudku

**Iné údaje:**

- Viď kópiu LV v prílohách znaleckého posudku

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

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 12.8.2014.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 12.8.2014.

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

Z technickej dokumentácie bola poskytnutá územnoplánovacia informácia, podľa ktorej sú pozemky určené na funkčné využitie-málopodlažná zástavba obytného územia(číslo funkcie-102).Pozemky sú oplotené-oplotenie nie je predmetom ohodnotenia.Pozemky sú prístupné z verejnej komunikácie cez parc.č.958/8(vlastníkom pozemkov je Hl.mesto SR Bratislava).Priamy vstup na pozemky zo strany objednávateľa nebol zabezpečený.Pozemky ohodnocujem ako stavebné.

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

Popisné a geodetické údaje katastra nehnuteľností sú v súlade so zisteným skutočným stavom. Pozemky parc.č.821 a 822 sú zapísané na LV č. 1 popisným spôsobom ako "Záhrady", čo zodpovedá skutočnému stavu-využívané sú ako záhrada. Pozemky sú zakreslené 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. Pozemky:**

- parc.č.: 821 - záhrady o výmere 350m<sup>2</sup> - spoluvlastnícky podiel: 1/1
- parc.č.: 822 - záhrady o výmere 352m<sup>2</sup> - spoluvlastnícky podiel: 1/1

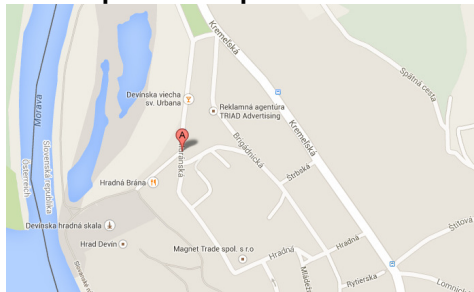
**g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:**

Oplotenie pozemkov a prípadné úpravy resp.drobné stavby na pozemkoch.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Ohodnocované nehnuteľnosti - pozemky parc.č.821 a 822 sa nachádzajú na Muránskej ulici v mestskej časti Bratislava - Devín.Muránska ulica je situovaná v centrálnej časti mestskej časti Devín-jedná sa o rušnejšiu časť z titulu turistického ruchu. V bezprostrednom okolí sú situované rodinné domy, prevádzkové objekty-reštaurácie. Ďalšia občianska vybavenosť je v centre MČ.Dopravné napojenie na Kremel'skú a Devínsku cestu je bezproblémové. Cesta autom do centra mesta trvá do 16 minút, vzdialenosť je cca 11,7 km. Devín je považovaný za lukratívnu lokalitu na bývanie,ako aj turistický ruch.Najbližšia zástavka MHD (autobus) je situovaná v susedstve dotknutých pozemkov.

**Poloha pozemkov parc.č. 821 a 822 na Muránskej ulici v obci Bratislava - MČ Devín:****b) Analýza využitia nehnuteľnosti:**

Ohodnocované nehnuteľnosti sú v súčasnosti využívané ako záhrada. Na základe Územnoplánovacej informácie vydanej Magistrátom hl.mesta Bratislava zo dňa 17.7.2014 je stanovené funkčné využitie územia na ktorom sa predmetné pozemky nachádzajú číslom funkcie 102 - málopodlažná zástavba obytného územia.

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

Ohodnocované pozemky sú prístupné z obecnej komunikácie - Muránska ulica (parc.č.958/10-vlastník Hl.mesto SR Bratislavy), cez pozemok parc.č.958/8, ktorý je taktiež vo vlastníctve Hl.mesta SR Bratislavy (LV č.2004). Žiadne iné prípadné riziká spojené s užívaním posudzovaných nehnuteľností nie sú mi z predložených podkladových materiálov známe.

**2.1 POZEMKY****2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU****2.1.1.1.1 Záhrady****POPIS**

Pozemky parc.č. 821 a 822 sú situované v MČ Bratislava -Devín, na Muránskej ulici, z ktorej sú aj prístupné. Jedná sa o spevnenú komunikáciu miestneho významu-parc.č.958/10. Pozemky sú prístupné z komunikácie cez parc.č.958/8-v súčasnosti trávnatá plocha. Pozemky tvoria preluku v zástavbe rodinných domov (prevládajúca zástavba v danom mieste). Pozemky majú rovinný až mierne svahovitý charakter, sú oplotené, majú spolu tvar pretiahnutého nepravidelného obdĺžnika. Sú využívané ako záhrada. Vychádzajúc z charakteru okolitej zástavby-prevláda zástavba rodinnými domami-usudzujem, že v dotknutej lokalite sú situované všetky druhy inžinierskych sietí. Nakoľko pozemky neboli priamo sprístupnené (viditeľná bola iba časť spoza plotovej brány)-viď.fotodokumentácia, prítomnosť prípadných vonkajších úprav resp.drobných stavieb na pozemkoch nemôžem vylúčiť. Pozemky sú posudzované za týchto okrajových podmienok. Podľa Územnoplánovacej informácie Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy-list č.j.MAGS ORM 47661/14-258418 zo dňa 17.7.2014 sú ohodnocované pozemky-parc.č.821,822 určené na funkčné využitie-málopodlažná zástavba obytného územia(číselný kód funkcie-102). Podrobnejšie informácie funkčného využitia sú uvádzané v samotnej ÚPI.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
821	záhrada	350	350,00	1/1	350,00
822	záhrada	352	352,00	1/1	352,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>702,00</b>

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V<sub>H<sub>M</sub></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	3. obytná alebo rekreačná poloha	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	1,50
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich	1. nevyskytuje sa	1,00

faktorov		
----------	--	--

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,30 * 1,50 * 1,00$	2,9484
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,9484$	195,74 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 702,00 \text{ m}^2 * 195,74 \text{ €/m}^2$	137 409,48 €

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 821	68 509,00
parcels č. 822	68 900,48
<b>Spolu</b>	<b>137 409,48</b>

## III. ZÁVER

### 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

**Rekapitulácia :**

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

137 409,48 €

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>	
Záhrady - parc. č. 821 (350 m <sup>2</sup> )	68 509,00
Záhrady - parc. č. 822 (352 m <sup>2</sup> )	68 900,48
<b>Spolu VŠH</b>	<b>137 409,48</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>137 000,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 137 000,00 €

Slovom: Jedenstotridsaťsedemtisíc 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: 12.8.2014

Ing. Peter Kapusta  
znalec

## **IV. PRÍLOHY**

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Informatívna kópia z mapy
4. List vlastníctva č.1
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 105/2014 znaleckého denníka č. 1 - 2014.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č.105/2014.

Ing. Peter Kapusta