

**Znalec:** Ing. Peter Kapusta  
evidenčné číslo 911 517

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

**Číslo spisu (objednávky):** písomná objednávka číslo OTS1300302 OTZ/ZP/13/05 zo dňa 12.2.2013

## **ZNALECKÝ POSUDOK**

**číslo 18/2013**

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov parc.č.3651/263 a 3651/282 pod bytovým domom a garážami súp.č.3177- na Hlaváčikovej ul.č. 37,39,41, v Bratislave-mestskej časti Karlova Ves (lokalita Dlhé Diely), v k.ú.Karlova Ves, pre účely predaja.

**Počet listov :** 15 (z toho 7 príloh)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov parc.č.3651/263 a 3651/282 pod bytovým domom a garážami súp.č.3177- na Hlaváčikovej ul.č. 37,39,41, v Bratislave-mestskej časti Karlova Ves (lokality Dlhé Diely), v k.ú.Karlova Ves.

## 2. Dátum vyžiadania posudku:

12.2.2013

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

28.2.2013

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

28.2.2013

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### 5.1 Dodané zadávateľom:

- Infomatívna kópia z katastrálnej mapy

### 5.2 Získané znalcom:

- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Karlova Ves, zo dňa 25.2.2013, vydaná Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu, pod č. 803/13
- Výpis z katastra nehnuteľností - LV č.4716, zo dňa 28.2.2013, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností - LV č.3021, zo dňa 28.2.2013, vytvorený cez 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 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:

- Ohodnotiť iba 1 m2 z pozemkov.

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

- Pre účely predaja.

# 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 diferenciácie - príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších noviel.

Metódu polohovej diferenciácie som zvolil pre výpočet VŠH ako štandardnú metódu, ktorá celkom dobre vystihuje trhové ceny obdobných nehnuteľností v danej lokalite a danom čase.  
Porovnávaciu metódu som nepoužil z dôvodu, že pre výpočet všeobecnej hodnoty pre daný typ nehnuteľnosti nie sú k dispozícii podkladové materiály na porovnávanie (kúpne zmluvy a pod.).

**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. 4716, k.ú. Karlova Ves

**A. Majetková podstata:**

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

- parc.č.: 3651/263 - zastavané plochy a nádvorja o výmere 496 m <sup>2</sup>	15	1	5
- parc.č.: 3651/282 - zastavané plochy a nádvorja o výmere 1423 m <sup>2</sup>	15	1	5

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parc.č.3651/263,3651/282 je evidovaný na liste vlastníctva č.3021.

**Legenda:**

Kód spôsobu využívania pozemku

15 - pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Kód umiestnenia pozemku

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Kód právneho vzťahu

5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku(pozemkoch)

**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: 408979/618525

**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 28.2.2013.

- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 28.2.2013.

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

Technická dokumentácia nie je potrebná, nakoľko sa jedná iba o pozemky.

**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. Pozemky sú zapísané v LV č.4716 ako zastavané plochy a nádvorja, čo zodpovedá skutočnosti - sú zastavané bytovým domom s.č.3177 - Hlaváčikova 37 - 41. 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.: 3651/263 - zastavané plochy a nádvorja o výmere 496 m<sup>2</sup>

- parc.č.: 3651/282 - zastavané plochy a nádvorja o výmere 1423 m<sup>2</sup>

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

Bytový dom súp.č.3177 na predmetných pozemkoch.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - pozemky parc.č.3651/263 a 3651/282 sú situované na Hlaváčikovej ulici v Bratislave - mestskej časti Karlova Ves (lokality Dlhé Diely). Karlova Ves je považovaná za dobrú lokalitu na bývanie v rámci mesta.

Od centra mesta je dotknutá lokalita vzdialená cca 7,4 km, cesta autom do centra mesta trvá cca 15 minút (v závislosti od dennej doby). Dopravné napojenie na verejnú komunikačnú sieť je bezproblémové. Najbližšia zástavka MHD je na Majerníkovej ulici - vo vzdialenosti cca 200-300m. Z bytového domu je nádherný výhľad na Dunaj a Rakúsko. Pozemky sú situované v tichšej časti Dlhých Dielov.

#### b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Pozemky sú v súčasnosti využité ako parcely pod stavbou domu a garáží súp.č.3177. Iné využitie sa nedá predpokladať.

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

Podľa poskytnutých materiálov ako aj poznatkov z miestnej obliadky vyplýva, že pozemky sú zastavané stavbami-bytovým domom a garážami, ktoré sú vo vlastníctve iných subjektov (ich vlastníctvo je evidované na LV č.3021).

## 2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Pri výpočte VŠH pozemku som zohľadňoval faktory: situovanie v rámci mesta ako aj samotnej mestskej časti, prístupnosť k zástavke MHD, vybavenosť lokality inžinierskymi sieťami, tvar pozemku, zastavanosť cudzou stavbou, súčasné využitie a súčasnú situáciu na trhu s nehnuteľnosťami.

Podľa mojích poznatkov realitného trhu so stavebnými pozemkami v lokalite Dlhé Diely, ako aj poznatkov, získaných na internetovej stránke [www.reality.sk](http://www.reality.sk) sa pohybujú ponukové predajné ceny stavebných pozemkov (pozemkov pripravených na zástavbu bytovými objektami a bez tiarch) v reláciách od 240,- do 390,-Eur/m<sup>2</sup> pozemku (v závislosti od miesta a veľkosti pozemku). Ponukové predajné ceny sú zvyčajne nadsadené, minimálne o províziu realitnej kancelárie, ktorá sa zvykne pohybovať v reláciách 2-5% z predajnej ceny. Uvedené údaje uvádzam pre informatívne účely.

V posudku stanovená VŠH - 164,50 Eur/m<sup>2</sup> resp. 135,18 Eur/ m<sup>2</sup> pozemku je podľa môjho názoru reálna trhová hodnota posudzovaných pozemkov.

### 2.1.1. POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

#### 2.1.1.1. Zastavané plochy a nádvorcia

##### POPIS

Ohodnocovaný pozemok parc.č.3651/263 je zastavaný objektom hromadných garáží súp.číslo 3177. Objekt garáží je situovaný na Hlaváčikovej ul.č.37 - 41, v Bratislave-mestskej časti Karlova Ves (lokality Dlhé Diely). Na pozemku resp.v jeho susedstve sú situované všetky inžinierske siete(vychádzajú z okolitej zástavby).Pozemok je prístupný z verejnej komunikácie-Hlaváčikovej ulice-z parcel č.3651/246,266. Pozemok má rovinný charakter.Pozemok parc.č.3651/263 má nižší stupeň využitia ako pozemok parc.č.3651/282.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
3651/263	zastavaná plocha a nádvorie	1	1,00	1/1	1,00

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	1,40

	rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	
$k_V$ koeficient intenzity využitia	2. rodinné domy s nižším štandardom vybavenia, bytové domy s podštandardným vybavením, 3 – 4-podlažné nebytové stavby pre priemysel s malým technickým vybavením, využívané poľnohospodárske stavby	0,95
$k_D$ 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
$k_P$ koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,20
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,05
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,90

## VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,40 * 0,95 * 0,90 * 1,20 * 1,50 * 1,05 * 0,90$	2,0361
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,0361$	135,18 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 1,00 \text{ m}^2 * 135,18 \text{ €/m}^2$	135,18 €

### 2.1.1.2 Zastavaná plocha a nádvorie

#### POPIS

Ohodnocovaný pozemok parc.č.3651/282 je zastavaný bytovým domom súp.číslo 3177.Bytový dom je situovaný na Hlaváčikovej ul.č.37,39 a 41,v Bratislave-mestskej časti Karlova Ves(lokalita Dlhé Diely).Na pozemku sú situované všetky inžinierske siete(vychádzajúc zo skutočnosti,že je zastavaný stavbou bytového domu).Pozemok je prístupný z verejnej komunikácie-Hlaváčikovej ulice-z parcel č.3651/246,266.Pozemok má mierne svahovitý charakter.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
3651/282	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	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
$k_V$ 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
$k_D$ 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
$k_P$ koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,20
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,15
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	8. svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy	0,95

## VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,50 * 1,15 * 0,95$	2,4778
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,4778$	164,50 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1,00 \text{ m}^2 * 164,50 \text{ €/m}^2$	164,50 €

### III. ZÁVER

#### 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

**Rekapitulácia :**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 299,68 €

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

#### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
Zastavané plochy a nádvorcia - parc. č. 3651/263 (1 m <sup>2</sup> )	135,18
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 3651/282 (1 m <sup>2</sup> )	164,50
<b>Spolu VŠH</b>	<b>299,68</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>300,00</b>
SKK	9 037,80

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **300,00 €**Slovom: **Tristo Eur**

Konverzný kurz 1 € = 30,1260 SKK

#### 3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú mi známe žiadne iné riziká spojené s užívaním predmetnej nehnuteľnosti ako sú uvádzané v posudku.

V Bratislave, dňa: 2.3.2013

Ing. Peter Kapusta  
znalec

## **IV. PRÍLOHY**

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Kópia z katastrálnej mapy
4. Výpisy z LV č.4716 a LV č.3021
5. Fotodokumentácia
6. 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 18/2013 znaleckého denníka č. 1 - 2011.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č.18/2013.

Ing. Peter Kapusta