

**Ing. Dušan Holík , znalec z odboru  
Stavebníctvo - odhad hodnoty nehnuteľnosti**

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

**číslo 87/2013**

**Zadávatel' znaleckého posudku :** Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. č. 1, Bratislava

**Číslo spisu ( objednávky ) :** číslo : OTS1303765      SNM/13/156/MR zo dňa 03.12.2013

**Vo veci :** stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov - parc. KN č. 1769/5, 1769/18 v k. ú. Staré Mesto,  
obec BA - m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I

**Počet strán posudku :**            ( z toho príloh ) :

**Počet odovzdaných vyhotovení :** 3 + 1 pre archív znalca a CD-R

V Bratislave dňa 27.12.2013

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov - parc. KN č. 1769/5, 1769/18 v k. ú. Staré Mesto, obec BA - m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I

2. Dátum vyžiadania posudku: 03.12.2013

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 23.12.2013

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 23.12.2013

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### 5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka zo dňa 03.12.2013
- Výrez z katastrálnej mapy s označením hodnotených pozemkov
- Územnoplánovacia informácia zo dňa 11.11.2013, vydal Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy, oddelenie územného rozvoja mesta pod č.: MAG 372305/13
- Orientačná mapa
- Výrez z regulačného plánu z výkresu č. 3 platného územného plánu Hl. mesta SR Bratislavy

### 5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1656 k.ú. Staré Mesto zo dňa 27.12.2013, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 279 k.ú. Staré Mesto zo dňa 27.12.2013, vytvorený cez katastrálny portál
- Výrez zo satelitnej mapy
- Fotodokumentácia

## 6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.

## 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 platnom znení.

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 platnom znení.

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

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 platnom znení.

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

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

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

Prevod nehnuteľnosti.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

**a) Výber použitej metódy:**

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1656 v k.ú. Staré Mesto. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

**A. Majetková podstata:**

Parcely registra "C"

parc.č. 1769/18 zastavané plochy a nádvoria o výmere 51 m<sup>2</sup>

parc.č. 1769/5 záhrady o výmere 179 m<sup>2</sup>

**B. Vlastníci:**

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

**C. Ťarchy:**

Hodnotené pozemky bez zápisu.

**Iné údaje:**

Hodnotené pozemky bez zápisu.

**c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 23.12.2013

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 23.12.2013

**d) Technická dokumentácia:**

K ohodnoteniu pozemkov sa nepožaduje.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom.

Pri miestnej obhliadke bolo zistené, že skutočný stav nehnuteľnosti zodpovedá stavu zachytenému v katastri nehnuteľností. Pozemky sú zakreslené v katastrálnej mape a zapísané na liste vlastníctva.

**f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:****Pozemky:**

- Parc. KN č. 1769/5, 1769/18

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

Neboli zistené.

### 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v mestskej časti Bratislava - Staré Mesto, v katastrálnom území Staré Mesto, parc. č. 1769/5, 1769/18. Pozemok parc. č. 1769/18, zastavaná plocha o výmere 51 m<sup>2</sup> je súčasťou plochy ktorá je zastavaná rodinným domom súp. č. 6128, pozemok parc. č. 1769/5 je vlastne predzáhradka pričlenená k jestvujúcemu rodinnému domu. Pozemok parc. č. 1769/18 je prístupný z rodinného domu. Prístup k pozemkom z Mudroňovej ulice. Pozemky sa nachádzajú sa v zástavbe

nadštandardných rodinných domov . Spojenie z centrom mesta je jednak vlastnou dopravou a tiež z Mudroňovej ulice po ktorej premáva viacero liniek prostriedkov MHD spájajúcich mestskú časť s centrom mesta. Pešia dosiahnuteľnosť liniek MHD je do 5 minút, dosažiteľnosť centra mesta prostriedkami MHD je v rozsahu cca 10 min. Z hľadiska polohy k centru ide o jednu z najlukratívnejších lokalít vhodnú na bývanie. V Bratislave ako hlavnom meste SR je v súčasnosti na trhu nehnuteľností vo všeobecnosti dopyt po obdobných nehnuteľnostiach v porovnaní s ponukou vyšší. Pracovné možnosti obyvateľstva v Bratislave sú podľa štatistických údajov najlepšie z celého územia republiky. V okolí je dostatok vzrastlej zelene. Životné prostredie v okolí je ovplyvňované iba bežným hlukom a prachom od dopravy. Konfliktne skupiny či už priamo , alebo v bezprostrednom okolí pri miestnej obhliadke zistené neboli. V lokalite je ukončená dostavba obdobných rodinných domov, čo má pozitívny vplyv na existenciu jestvujúcich nehnuteľností a ich hodnotu. Hustota obyvateľstva je vzhľadom k zástavbe priemerná. Orientácia pozemkov je juhovýchodná.

#### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok parc. č. 1769/18 je zastavaná časťou rodinného domu. Parc. č. 1769/5 je pričlenená k jestvujúcemu rodinnému domu. Iné využitie aj vzhľadom na jestvujúci platný územný plán zóny Mudroňová ( juhozápad ) sa nedá predpokladať.

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

Podľa výpisu z listu vlastníctva č. 1656 - čiastočný k.ú. Staré Mesto na hodnotených pozemkoch neviazne žiadna ťarcha. Pozemok parc. č. 1769/5 je zastavaný časťou rodinného domu, vlastník Amália Kráľovičová ( vid' LV v prílohe ) . Iné riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti znalec nezistil.

## 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

### 2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

#### 2.1.1.1.1 podľa LV POPIS

Pozemok parc. č. 1769/18, zastavaná plocha o výmere 51 m<sup>2</sup> je súčasťou plochy ktorá je zastavaná rodinným domom súp. č. 6128, pozemok parc. č. 1769/5 je vlastne predzáhradka pričlenená k jestvujúcemu rodinnému domu. Predzáhradka je spolu s rodinným domom oplotená. Predzáhradka je prevažne s trávny porastom. Pozemky sú evidované na liste vlastníctva č. 1656 - čiastočný, k. ú. Staré Mesto, obec BA- m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I.

Pozemky sú umiestnené v zastavanom území obce, v centrálnej časti mesta, v oblasti pamiatkovej zóny. V lokalite kde sa pozemky nachádzajú je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete (voda, električka, plyn, kanalizácia, káblová televízia, telefón). Terén bol rovinatý až mierne svahovitý s juhovýchodnou orientáciou. Prístup na pozemky je z verejnej spevnenej asphaltovej komunikácie, z Mudroňovej ulice. Tiež po pešom chodníku od ulice Pri hradnej studni. Dostupnosť k pozemkom je na dobrej úrovni jak pešo tak motorovými vozidlami.

Koeficient povyšujúcich faktorov s ohľadom hlavne na atraktivitu danej lokality v blízkosti centrálnej časti mesta s dobrou dostupnosťou historickej časti mesta ako aj s možnosťou bezproblémového prístupu k pozemkom a možného napojenia na kompletnú sieť infraštruktúry je predpokladaný na úrovni 2,0. Takto stanovená jednotková hodnota hodnotených pozemkov akceptuje záväzné regulatívy funkčného a priestorového usporiadania - regulačný blok č. 23, podľa ktorého je minimálna veľkosť pozemku pre možnosť novej zástavby 600 m<sup>2</sup>, z čoho vyplýva, že pozemok parc. č.1769/5 nie je možné samostatne zastavať. Aj v kontexte ostatných záväzných regulatívov ( vid' ÚPI v prílohe ) je budúce využitie ako záhrada pričlenená k rodinnému domu vysoko pravdepodobné.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1769/5	záhrada	179	179,00	1/1	179,00

1769/18	zastavaná plocha a nádvorie	51	51,00	1/1	51,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>230,00</b>

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	1,60
$k_V$ 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	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
$k_P$ koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

## VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,05 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 2,00 * 1,00$	5,6448
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 5,6448$	374,76 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 230,00 \text{ m}^2 * 374,76 \text{ €/m}^2$	86 194,80 €

## VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 1769/5	67 082,04
parcela č. 1769/18	19 112,76
<b>Spolu</b>	<b>86 194,80</b>

## III. ZÁVER

### 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov - parc. KN č. 1769/5, 1769/18 v k. ú. Staré Mesto, obec BA - m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 23.12.2013, 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.

### 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

#### Rekapitulácia :

#### Stavby:

#### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 86 194,80 €

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

### 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
<b>Pozemky</b>	
podľa LV - parc. č. 1769/5 (179 m <sup>2</sup> )	67 082,04
podľa LV - parc. č. 1769/18 (51 m <sup>2</sup> )	19 112,76
<b>Spolu pozemky (230,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>86 194,80</b>
<b>Spolu VŠH</b>	<b>86 194,80</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>86 200,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **86 200,00 €**

Slovom: **Osemdesiatšesťtisícdivesto Eur**

V Bratislave dňa 27.12.2013

Ing. Dušan Holík

## IV. PRÍLOHY

- Objednávka zo dňa 03.12.2013
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1656 k.ú. Staré Mesto zo dňa 27.12.2013, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 279 k.ú. Staré Mesto zo dňa 27.12.2013, vytvorený cez katastrálny portál
- Výrez z katastrálnej mapy s označením hodnotených pozemkov
- Územnoplánovacia informácia zo dňa 11.11.2013, vydal Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy, oddelenie územného rozvoja mesta pod č.: MAG 372305/13
- Výrez z regulačného plánu z výkresu č. 3 platného územného plánu Hl. mesta SR Bratislavy
- Orientačná mapa
- Výrez zo satelitnej mapy
- Fotodokumentácia
- CD-R