

**Meno, adresa znalca:** STATUS Plus, s.r.o., ul. 29. augusta č. 32, Bratislava, IČO: 45 549 192, zápis v OR SR oddiel: Sro, vložka č:65263/B,  
Ing. Iveta Grebáčová, znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie  
pozemné stavby - odhad hodnoty nennuteiností

**Zadávatel':** Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie č.1, 814 99  
Bratislava, IČO: 00603481, DIČ: 2020372596

**Číslo spisu (objednávky):** objednávka číslo OTS 1303495 SNM/13/151/LPo

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

---

číslo 347/2013

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov parc.č. 6029/1, 6029/2, 6029/3  
a 6032/8 k.ú. Ružinov, obec Bratislava mestská časť Ružinov, okres Bratislava  
II, pre účel zamýšľaného prevodu.

**Počet listov (z toho príloh):** 20(13)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3

V Bratislave 11.11.2013.

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca:

stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov parc.č. 6029/1, 6029/2, 6029/3 a 6032/8 k.ú. Ružinov, obec Bratislava mestská časť Ružinov, okres Bratislava II, pre účel zamýšľaného prevodu.

**2. Dátum vyžiadania posudku:** 8.11.2013.

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):** 11.11.2013.

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 11.11.2013.

## 5. Podklady na vypracovanie posudku :

Objednávka číslo OTS 1303495 SNM/13/151/LPo

Výpis z katastra nehnuteľností č.1201 - čiastočný, k.ú. Ružinov, vytvorený cez katasterportál,

Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katasterportál,

Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, oddelením územného rozvoja mesta zo dňa 3.10.2013,

## 6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z. z. z 18. mája 2010, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o VŠH majetku v znení neskorších predpisov.

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

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 605/2008 Z.z., ktorou sa mení 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

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 534/2008 Z.z. ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon 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. 461/2009 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.

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 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

Vyhláška Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 75/2008 Z. z., ktorou sa ustanovujú pravidlá vykazovania, prepočtu a zaokrúhľovania peňažných súm v súvislosti s prechodom na euro na účely účtovníctva, daní a colné účely.

Vyhláška MSSR č.33/2009 Z.z., ktorou sa mení vyhláška č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch.

**8. Osobitné požiadavky objednávateľa:** Žiadne.

**9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:** Zamýšľaný prevod.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

**a) Výber použitej metódy:**

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. a 605/2008 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje :**

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

**Okres:** Bratislava II

**Obec:** BA-m.č. Ružinov

**Katastrálne územie:** Ružinov

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1201

**ČASŤ A:** MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.6029/1, záhrady o výmere 360 m<sup>2</sup>, 4, 1,

parc.č.6029/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 38 m<sup>2</sup>, 16, 1, 5

parc.č.6029/3, záhrady o výmere 66 m<sup>2</sup>, 4, 1,

parc.č.6032/8, záhrady o výmere 12 m<sup>2</sup>, 4, 1,

Legenda:

Spôsob 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

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 (pozemkoch)

**ČASŤ B:** VLASTNÍCI

1. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR  
spoluvlastnícky podiel 1/1

**ČASŤ C:** ŤARCHY

Žiadne.

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 11.11.2013.

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

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom evidovanom na LV č.1201, k.ú.: Ružinov.

**e) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:**

pozemky parc.č. 6029/1, 6029/2, 6029/3 a 6032/8 k.ú. Ružinov, obec Bratislava mestská časť Ružinov, okres Bratislava II,

**f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:**

Neboli zistené.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### 2.1 POZEMKY

#### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

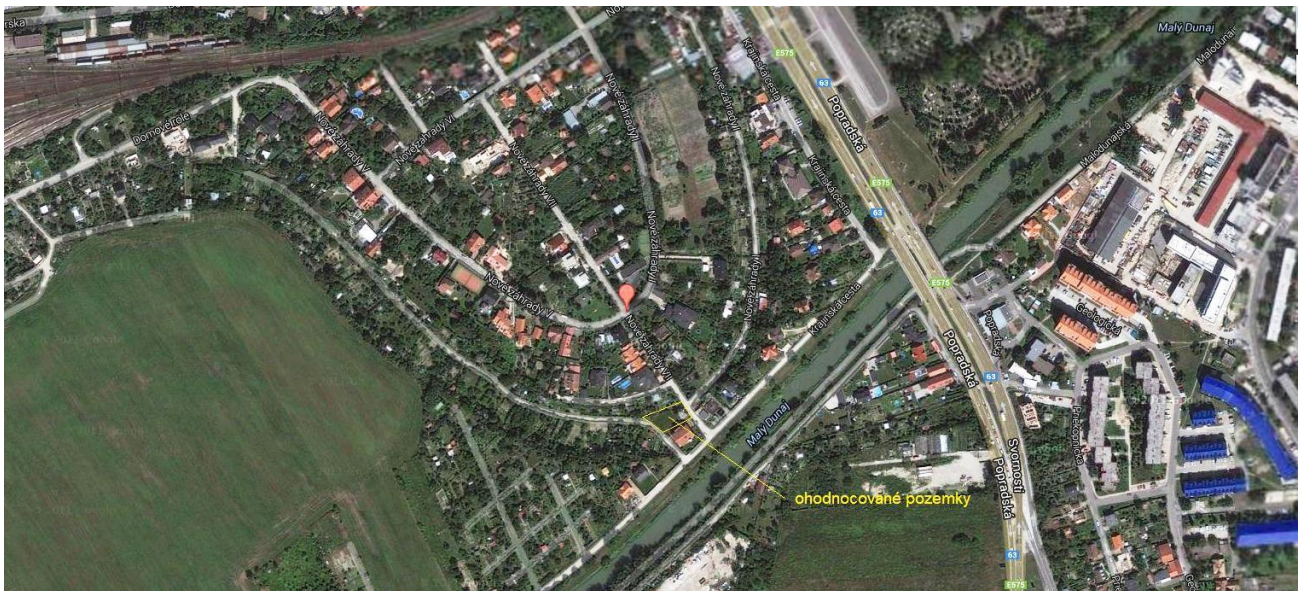
##### 2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

###### 2.1.1.1.1 pozemky

###### Analýza polohy nehnuteľnosti:

Pozemky sa nachádzajú na ulici Nové Záhrady VII v Bratislave v mestskej časti Ružinov. V minulosti bola lokalita známa záhradkárskym využitím, v súčasnosti je to lokalita s rodinnými domami.

Dopravnú dostupnosť do ostatných častí Bratislavy zabezpečujú linky MHD ktorých zastávky sa nachádzajú v pešej vzdialenosti.



###### Analýza využitia nehnuteľnosti:

Územným plánom sú pozemky určené na malopodlažnú zástavbu obytného územia.



###### Analýza rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Parc.č.6029/2 a južná časť pozemku parc.č. 6029/1 sú určené na ostatnú ochrannú a izolačnú zeleň. Na pozemku parc.č. 6032/8 je stavba iného vlastníka ako je vlastníkom pozemku. Pozemky sú využiteľné len spoločne ako celok, preto som počítala všeobecnú hodnotu spoločne a použila som koeficient redukcijúcich faktorov.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
6029/1	záhrada	360	360,00	1/1	360,00
6029/2	zastavaná plocha a nádvorie	38	38,00	1/1	38,00
6029/3	záhrada	66	66,00	1/1	66,00
6029/8	záhrada	12	12,00	1/1	12,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>476,00</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	1,50
$k_V$ 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	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	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	Nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	11. závady viaznuce na pozemku (napríklad: právo prechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)	0,90

## VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 1,00 * 0,90$	2,1060
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,1060$	139,82 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 476,00 \text{ m}^2 * 139,82 \text{ €/m}^2$	66 554,32 €

## III. ZÁVER

### 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

#### Rekapitulácia :

##### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 66 554,32 €  
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>	
pozemky - parc. č. 6029/1 (360 m <sup>2</sup> )	50 335,20
pozemky - parc. č. 6029/2 (38 m <sup>2</sup> )	5 313,16
pozemky - parc. č. 6029/3 (66 m <sup>2</sup> )	9 228,12
pozemky - parc. č. 6032/8 (12 m <sup>2</sup> )	1 677,84
<b>Spolu pozemky (476,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>66 554,32</b>
<b>Spolu VŠH</b>	<b>66 554,32</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>66 600,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **66 600,00 €**

Slovom: **Šestdesiatšesťtisícšesťsto Eur**

V Bratislave, dňa 11.11.2013.

STATUS Plus, s.r.o.,  
Ing. Iveta Grebáčová

## IV. PRÍLOHY

Objednávka číslo OTS 1303495 SNM/13/151/LPo,

Výpis z katastra nehnuteľností č.1201 - čiastočný, k.ú. Ružinov, vytvorený cez katasterportál,

Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katasterportál,

Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, oddelením územného rozvoja mesta zo dňa 3.10.2013,

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom na Ministerstve spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: STAVEBNÍCTVO a odvetvie: POZEMNÉ STAVBY, ODHAD HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ, evidenčné číslo 900247.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým č.347/2013 znaleckého denníka.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe dokladu.

V Bratislave dňa 11.11.2013.

STATUS PLUS,s.r.o  
Ing. Iveta Grebáčová