

**Znalec:** Ing. Miloš Golian, Hlaváčikova 23, 841 05 Bratislava

**Evidenčné číslo:** 910 918

**Zadávateľ:** Hlavné mesto SR Bratislava, Finančné námestie 1, 814 99 Bratislava

**Číslo spisu** (objednávky): Objednávka č. OTS1303847 zo dňa 11. 12. 2013

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 8/2014

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parc. č. 21139/6, katastrálne územie Trnávka, obec BA-m.č. Ružinov, okres Bratislava II.

**Počet listov** (z toho príloh): 27 (18)  
**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3  
V Bratislave: 14.01.2014

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha znalca:** Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov - stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parc. č. 21139/6, katastrálne územie Trnávka, obec BA-m.č. Ružinov, okres Bratislava II.

**2. Dátum vyžiadania posudku:** 11.12.2013

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok** (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 10.01.2014

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 10.01.2014

**5. Podklady na vypracovanie posudku:**

5.1 Dodané zadávateľom:  
Objednávka,  
Územnoplánovacia informácia,  
GP č. 1211/13 na oddelenie pozemku parc. č. 22139/21,

5.2 Získané znalcom:  
Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1 - čiastočný zo dňa 13.01.2014, vytvorené cez katastrálny portál,  
Kópia katastrálnej mapy zo dňa 13.01.2014, vytvorené cez katastrálny portál,  
Obhliadka nehnuteľností,  
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  
Zákon č. 93/2006 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z.

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. 500/2005 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 490/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 400/2006 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 491/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 626/2007 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 492/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 534/2008 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 490/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 565/2008 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 491/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 605/2008 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 492/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z.z. ktorou sa mení vyhláška 490/2004 Z.z. a ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 34/2009 Z.z. ktorou sa mení vyhláška 491/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z.z. ktorou sa mení vyhláška 492/2004 Z.z.

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

Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam.

Vyhlaška 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.

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

#### 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Ohodnotiť novovzniknutý pozemok parc. č. 21139/6 podľa GP č. 1211/13.

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

Zmena vlastníckych práv.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku vierohodných podkladov porovnateľných nehnuteľností pre danú lokalitu a typ pozemkov.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

podľa listu vlastníctva č. 1 - čiastočný, k. ú. Trnávka

#### A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parc. č. 22139/6, výmera 128 m<sup>2</sup>, druh pozemku záhrady, sp. využ. p. 4, um.p. 1,  
Plomba vyznačená na základe Z - 1316/2012

#### 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

Kód umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

#### B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

#### Poznámka

Podľa LV č. 1 v prílohe tohto posudku.

#### Titul nadobudnutia:

Podľa LV č. 1 v prílohe tohto posudku.

#### Účastník právneho vzťahu: Nájomca

Podľa LV č. 1 v prílohe tohto posudku. Zápisy nesúvisia s ohodnocovaným pozemkom.

#### Tituly nadobudnutia LV:

Podľa LV č. 1 v prílohe tohto posudku.

C. Ťarchy:

Podľa LV č. 1 v prílohe tohto posudku.

Žiaden zápis v tejto časti LV nesúvisí s ohodnocovanými nehnuteľnosťami.

Iné údaje

Podľa LV č. 1 v prílohe tohto posudku.

Poznámka:

Bez zápisu.

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 10.01.2014.

**d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutočným stavom:**

Technická dokumentácia nebola poskytnutá.

**e) Porovnanie právnej dokumentácie so skutočným stavom:**

Na liste vlastníctva č. 1 čiastočný (v prílohe tohto posudku) je evidovaný pozemok parc. č. 22139/6, k.ú. Trnávka. Z tohto pozemku bol GP č. 1211/13 odčlenený novovzniknutý pozemok parc. č. 22139/21.

Predmetom ohodnotenia je pozemok parc. č. 22139/6 po odčlenení pozemku parc. č. 22139/21.

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

Pozemok - parc. č. 22139/6 - podľa GP č. 1211/13, k.ú. Trnávka,

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

Novovzniknutý pozemok parc. č. 22139/21 podľa GP č. 1211/13, k.ú. Trnávka.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v obci Bratislava m. č. Ružinov, v zastavanom území obce. Pozemok je vzdialený od centra mesta do 20 min. jazdy osobným automobilom. MHD je dostupná pešou chôdzou. Umiestnený je pozdĺž hlavnej komunikácie - Galvaniho ulica smerujúcej k nákupnému centru Avion, novovznikajúcemu centru Pharos s možnosťou napojenia na diaľničnú sieť.

V mestskej časti je primeraná občianska vybavenosť, obchody, služby, banky, ubytovacie možnosti, nemocnica, školy, avšak dostupnosť celého mesta Bratislava zabezpečuje v dosahu osobného auta ako aj mestskej hromadnej dopravy služby a vybavenosť na úrovni hlavného mesta SR.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

Ohodnocovaný pozemok bol v čase obhliadky využívaný ako záhrada pri rodinnom dome. Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je aj ohodnocovaný pozemok funkčné využitie územia: málopodlažná zástavba obytného územia.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**

Na výpise z katastra nehnuteľností v časti Ťarchy nie je na pozemok parc. č. 22139/6 žiaden zápis. Z využívaním nehnuteľnosti nie sú spojené žiadne známe riziká.

### 2.1 POZEMKY

#### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

**2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU****2.1.1.1.1 Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape****POPIS**

Pozemok parc. č. 22139/6 výmera 128 m<sup>2</sup>, druh záhrada je evidovaný na liste vlastníctva č. 1, k. ú. Trnávka, obec BA-m.č. Ružinov, okres Bratislava II. Na základe GP č. 1211/13 (na zameranie a oddelenie parc. č. 22139/21) bol od pozemku parc. č. 22139/6 oddelený pozemok parc. č. 22139/21. Ohodnocovaný je pozemok parc. č. 22139/6 po úprave v zmysle GP č. 1211/13.

Ohodnocovaný pozemok parc. č. 22139/6 je umiestnený v zastavanom území obce, v časti pozdĺž frekventovanej komunikácie ktorá zabezpečuje prístup k obchodným centráam Avion, Ikea, Pharos, ako aj prístup na diaľničnú sieť. Terén v území je rovinný. V danej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, vodovodu, kanalizácie, zemného plynu, káblovej televízie a telefónu). Prístup na pozemok je z verejnej asfaltovej komunikácie. Dostupnosť v rámci centra je osobným automobilom do 20 minút, zastávka MHD je v pešej dosažiteľnosti.

Ohodnocovaný pozemok bol v čase obhliadky využívaný ako záhrada pri rodinnom dome.

Určené jednotlivé koeficienty všeobecnej hodnoty vystihujú všeobecnú situáciu, funkčné využitie, dopravné napojenie aj možnosti napojenia na jestvujúcu infraštruktúru daného územia. Povyšujúci faktor je na úrovni 1,3 vzhľadom k tomu, že sa jedná o oblasť so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností.

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie ktorého súčasťou je aj ohodnocovaný pozemok funkčné využitie - málopodlažná zástavba obytného územia.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
22139/6	zastavaná plocha a nádvorie	111	111,00	1/1	111,00

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. 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	1,50
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	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k <sub>P</sub> koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,30
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k <sub>Z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,30
k <sub>R</sub> koeficient redukovujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 1,30 * 1,00$	3,5490
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,5490$	235,62 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 111,00 \text{ m}^2 * 235,62 \text{ €/m}^2$	26 153,82 €

# II. ZÁVER

## 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

26 153,82 €

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

## 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 22139/6 (111 m <sup>2</sup> )	26 153,82
Hodnota VŠH	<b>26 153,82</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>26 200,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **26 200,00 €**

číslo slovom: **Dvadsaťšesťtisícdeväťsto Eur**

## 3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Za výpis z katastra nehnuteľností v časti ľarchy nie je na pozemok parc. č. 22139/6 žiaden zápis. Z užívania nehnuteľnosti nie sú spojené žiadne známe riziká.



Ing. Miloš Golian

Bratislava dňa 14.1.2014