

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

**Evidenčné číslo:** 910 918

**Mobil:** 0905 985 337

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

**Číslo spisu** (objednávky): Objednávka č. OTS1302789 zo dňa 24. 09. 2013

# **ZNALCKÝ POSUDOK**

číslo 65/2013

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku reg. "C" parc. č. 17007/112, katastrálne územie Trnávka, obec BA-m.č. Ružinov, okres Bratislava II.

**Počet listov** (z toho príloh): 29 (20)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 2

V Bratislave: 20.10.2013

# 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 reg. "C" parc. č. 17007/112, katastrálne územie Trnávka, obec BA-m.č. Ružinov, okres Bratislava II.

**2. Dátum vyžiadania posudku:** 24.09.2013

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok** (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 25.09.2013

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 25.09.2013

**5. Podklady na vypracovanie posudku:**

5.1 Dodané zadávateľom:

Objednávka,  
Mapa územia,  
Územnoplánovacia informácia,  
GP č. 44/2013 na zameranie a oddelenie parc. č. 17007/112,

5.2 Získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1 - čiastočný zo dňa 09.10.2013, vytvorené cez katastrálny portál,  
Výpis z katastra nehnuteľností, na parc. č. 23024/1 zo dňa 09.10.2013, (List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nezaložený) vytvorené cez katastrálny portál,  
Kópia katastrálnej mapy zo dňa 09.10.2013, 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.

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.

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:

Ohodnotiť novovzniknutý pozemok parc. č. 17007/112 podľa GP č. 44/2013.

#### 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. 17007/3, výmera 5573 m<sup>2</sup>, druh pozemku orná pôda, sp. využ. p. 1, um.p. 1, Plomba vyznačená na základe Z - 1316/2012

#### Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

1 - Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu

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.

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.

podľa nezaložený list vlastníctva, k. ú. Trnávka

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parc. č. 23024/1, výmera 38808 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, sp. využ. p. 22, um.p. 1, list mapy 27823

Plomba vyznačená na základe Z - 1316/2012

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

Kód umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 25.09.2013.

**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. 17007/3, k.ú.

Trnávka. Na pozemok parc. č. 23024/1 nie je list vlastníctva založený. Z týchto pozemkov bol GP č. 44/2013 odčlenený novovzniknutý pozemok parc. č. 17007/112, ktorý je predmetom ohodnotenia.

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

Pozemok - parc. č. 17007/112 novovzniknutý podľa GP č. 44/2013, k.ú. Trnávka,

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

Zostávajúce časti pozemkov parc. č. 17007/3 a parc. č. 23024/1 podľa GP č. 44/2013.

## 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.

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 bola v čase obhliadky využívaný ako parkovisko osobných automobilov. Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je aj ohodnocovaný pozemok funkčné využitie územia: ostatná ochranná a izolačná zeleň a námestia a ostatné komunikačné plochy.

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

Na výpise z katastra nehnuteľností je na pôvodné pozemky, z ktorých je novovzniknutý ohodnocovaný pozemok vytvorený vyznačená plomba na základe Z-1316/2012. Z využívaním nehnuteľnosti nie sú spojené žiadne iné známe riziká.

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### 2.1.1.1.1 Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

#### POPIS

Pozemok parc. č. 17007/3 výmera 5573 m<sup>2</sup>, druh orná pôda je evidovaný na liste vlastníctva č. 1, k. ú. Trnávka, obec BA-m.č. Ružinov, okres Bratislava II. Pozemok parc. č. 23024/1 výmera 38808 m<sup>2</sup>, druh zastavané plochy a nádvoria nemá založený list vlastníctva. Na základe GP č. 44/2013 (na zameranie a oddelenie parc. č. 17007/112 a určenie vlastníckeho práva) bol od pozemkov parc. č. 17007/3 a 23024/1 oddelený ohodnocovaný pozemok parc. č. 17007/112 výmera 1360 m<sup>2</sup>, druh ostatná plocha.

Ohodnocovaný pozemok parc. č. 17007/112 je umiestnený v zastavanom území obce, pozdĺž frekventovanej komunikácie ktorá zabezpečuje prístup na diaľničnú sieť. Terén v území je rovinatý. V danej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, vodovodu, kanalizácie, zemného plynu, káblovej televízie a telefónu). Prístup na pozemky je z verejnej asfaltovej komunikácie. Dostupnosť v rámci centra je osobným automobilom do 20 minút, zastávka MHD je v pešej dosažiteľnosti.

Na ohodnocovanom pozemku je umiestnená provizórna parkovacia plocha pre osobné automobily.

Určené jednotlivé koeficienty všeobecnej hodnoty vystihujú všeobecnú situáciu, funkčné využitie, dopravné napojenie aj možnosti napojenia na jestvujúcu infraštruktúru daného územia.

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie ktorého súčasťou je aj ohodnocovaný pozemok funkčné využitie - ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130, a námestia a ostatné komunikačné plochy.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
17007/112	zastavaná plocha a nádvorie	1360	1360,00	1/1	1360,00

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	7. 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	1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 – 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí	0,90
$k_D$ 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	1. obchodná poloha	1,50
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient znižujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,70

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 0,90 * 0,90 * 1,50 * 1,40 * 1,00 * 0,70$	1,7861
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,7861$	118,58 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1\,360,00 \text{ m}^2 * 118,58 \text{ €/m}^2$	161 268,80 €

# III. ZÁVER

## 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 161 268,80 €  
 Ako 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. 17007/112 (1 360 m <sup>2</sup> )	161 268,80
<b>Spolu VŠH</b>	<b>161 268,80</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>161 000,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **161 000,00 €**

Slovom: **Jedenstošestdesiatjedentisíc Eur**

## 3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na výpise z katastra nehnuteľností je na pôvodné pozemky, z ktorých je novovzniknutý ohodnocovaný pozemok vytvorený, vyznačená plomba na základe Z-1316/2012. Z využívaním nehnuteľnosti nie sú spojené žiadne iné známe riziká.



V Bratislave dňa 20.10.2013

Ing. Miloš Golian