

**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, mob.0907 758 982, znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby - odhad hodnoty nehnuteľností

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

**Číslo spisu (objednávky):** objednávka číslo OTS 1300529 SNM/13/21/Po

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

číslo 66/2013

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parc.č. 21949/34, k.ú. Ružinov, obec Bratislava mestská časť Ružinov, obec Bratislava II (vytvorený Geometrickým plánom č. 3/2013 na oddelenie pozemku p.č.21949/1 a 21949/34) pre účel zamýšľaného prevodu.

**Počet listov (z toho príloh):** 27 (20)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3

V Bratislave 18.3.2013

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha znalca:** Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku parc.č. 21949/34, k.ú. Ružinov, obec Bratislava mestská časť Ružinov, obec Bratislava II (vytvorený Geometrickým plánom č. 3/2013 na oddelenie pozemku p.č.21949/1 a 21949/34).

**2. Dátum vyžiadania posudku:** 8.3.2013

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):** 15.3.2013

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 15.3.2013

## **5. Podklady na vypracovanie posudku :**

Objednávka číslo OTS 1300529 SNM/13/21/Po

Výpisy z katastra nehnuteľností 326, k.ú. Ružinov, vytvorená cez katasterportál,

Kópia z katastrálnej mapy,

Kópia Geometrického plánu č. 3/2013 na oddelenie pozemku p.č.21949/1 a 21949/34 vypracovaného firmou Ivan Giertl, geodetické práce,

Kópia Kolaudačného rozhodnutia na stavbu "Parkovisko pri Trnavskej ceste" vydaného Mestskou časťou Bratislava - Ružinov,

## **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 M SSR 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 diferenciacie.

**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.326

**ČASŤ A:** MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.21949/1, ostatné plochy a nádvorcia o výmere 1918 m<sup>2</sup>, 29, 1,

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

29 - Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**ČASŤ B:** VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Vlastník

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

Nájomca

2. Curel, s.r.o., Tomášiková 24, Bratislava, PSČ 821 01, SR

**ČASŤ C:** ŤARCHY

Žiadne.

*Kópia Geometrického plánu č. 3/2013 na oddelenie pozemku p.č.21949/1 a 21949/34 vypracovaného firmou Ivan Giertl, geodetické práce*

**Výkaz výmer**

**DOTERAJŠÍ STAV**

parc.č. 21949/1 ostatné plochy o výmere 1918 m<sup>2</sup>

**NOVÝ STAV**

parc.č. 21949/1 ostatné plochy o výmere 1641 m<sup>2</sup>

parc.č. 21949/34 zastavané plochy o výmere 277 m<sup>2</sup>

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 15.3.2013.

**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. 326, k.ú.: Ružinov.

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

pozemok parc.č. 21949/34, k.ú. Ružinov, obec Bratislava mestská časť Ružinov, obec Bratislava II (vytvorený Geometrickým plánom č. 3/2013 na oddelenie pozemku p.č.21949/1 a 21949/34).

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

Neboli zistené.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### 2.1 POZEMKY

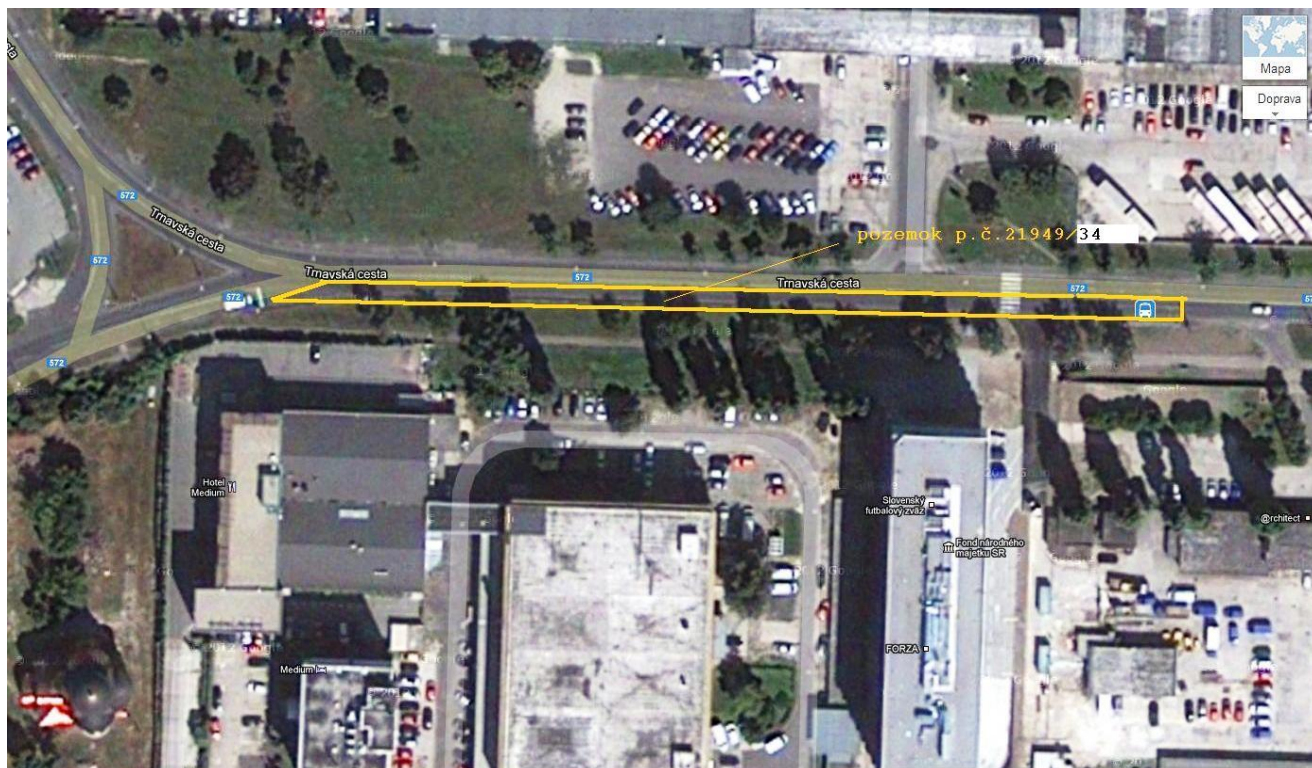
#### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

**Analýza polohy nehnuteľností:**

Nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom území mesta Bratislava, v mestskej časti Ružinov na ulici Trnavská cesta. Polohu nehnuteľnosti vzhľadom k centru obce, komunikačných a dopravných väzieb hodnotím ako spádovú k centru.

V lokalite, v ktorej sa nehnuteľnosti a v dobre dostupných prilahlých lokalitách je viacero základných škôl a gymnázií. Súčasťou vybavenosti sú materské školy, zdravotné strediská, viaceré lekárne a pobočky bánk.





### Analýza využitia nehnuteľnosti:

Pozemok sa nachádza pod novovybudovaným parkoviskom.

#### 2.1.1.1.1 pozemok

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]	
21949/34	zastavaná plocha a nádvorie		277	277,00	1/1	277,00

**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	1,60
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	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách väčších predmestí, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy	1,05
k <sub>P</sub> koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,20
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k <sub>Z</sub> koeficient zvyšujúcich faktorov	Nevyskytuje sa	1,00
k <sub>R</sub> koeficient redukovujúcich faktorov	Nevyskytuje sa	1,00

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,00 * 1,05 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	3,0240
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,0240$	200,76 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 277,00 \text{ m}^2 * 200,76 \text{ €/m}^2$	55 610,52 €

**III. ZÁVER****1. VŠEOBECNÁ HODNOTA****Rekapitulácia :****Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 55 610,52 €

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

**2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY**

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
pozemok - parc. č. 21949/34 (277 m <sup>2</sup> )	55 610,52
<b>Spolu VŠH</b>	<b>55 610,52</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>55 600,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **55 600,00 €**

Slovom: **Päťdesiatpäťtisícšesťsto Eur**

V Bratislave dňa 18.3.2013

STATUS Plus.,  
Ing. Iveta Grebáčová

**IV. PRÍLOHY**

Výpisy z katastra nehnuteľností 326, k.ú. Ružinov, vytvorená cez katasterportál,

Kópia z katastrálnej mapy,

Kópia Geometrického plánu č. 3/2013 na oddelenie pozemku p.č.21949/1 a 21949/34 vypracovaného firmou Ivan Giertl, geodetické práce,

Kópia Kolaudačného rozhodnutia na stavbu "Parkovisko pri Trnavskej ceste" vydaného Mestskou časťou Bratislava - Ružinov,

## 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. 66/2013 znaleckého denníka.

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

V Bratislave dňa 18.3.2013

STATUS Plus.,  
Ing. Iveta Grebáčová