

**Znalec:**

Ing. arch. Milan H a v i a r , evidenčné číslo 914954  
Znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľnosti  
811 04 Bratislava, Pražská 27 tel. 0903 461223, e-mail: milanhaviar@gmail.com

**Zadávateľ:**

Hlavné mesto SR Bratislava  
Primaciálne námestie č.1  
814 99 Bratislava I.

**Číslo spisu (objednávky):** OTS1502539

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

**číslo 43/2015**

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku parc. č. 23016/139 kat. ú. Nivy, obec Bratislava - m. č. Ružinov, okres Bratislava II., pre účel prevodu pozemku

**Počet listov (z toho príloh):**  
**Počet odovzdaných vyhotovení:**

23 listov formátu A4 (z toho príloh 14 listov)  
2x rovnopis + 1x CD

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha znalca podľa objednávky:** stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parc. č. 23016/139 kat. ú. Nivy, obec Bratislava - m. č. Ružinov, okres Bratislava II..

**2. Dátum vyžiadania posudku:** 06.11.2015

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok** (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 06.11.2015

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 28.11.2015

**5. Podklady na vypracovanie posudku:**

**5.1 Dodané zadávateľom:**

- Objednávka č. OTS1502539, zo dňa 11.11.2015, SNM/15/92/SBe, 1xA4
- Územnoplánovacia informácia, MAGS ORM 51965/15-329592, oddelenie územného rozvoja mesta, zo dňa 16.09.2015, 10xA4
- Grafický podklad vyznačenia lokality pozemku, kópia 2xA4

**5.2 Získané znalcom:**

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 4288 k. ú. Nivy, obec Bratislava-m. č. Ružinov, okres Bratislava II., dátum vyhotovenia 26.11.2015 a 25.11.2015, kópia-1xA4
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava II., obec BA-m. č. Ružinov, k. ú. Nivy, dátum vyhotovenia 09.11.2015, kópia-1xA4
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti dňa 06.11.2015
- Informácie získané pri obhliadke
- Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke

**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 Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, ISBN 978-80-971021-0-4, MIPress, 2012

**8. Osobitné požiadavky zadávateľa:** Neboli vznesené.

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

**10. Základné pojmy:**

Všeobecná hodnota (VŠH) -je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

**II. POSUDOK****1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE****a) Výber použitej metódy:**

Ohodnotenie predmetnej nehnuteľnosti je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je **metóda polohovej diferenciacie**.

Určenie použitej metódy pre stanovenie VŠH som sa rozhodol po posúdení možnosti použitia ostatných metód:

Pre použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty som nemal k dispozícii potrebné údaje, resp. nájomné zmluvy na podobné pozemky v danej lokalite.

Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti. Údaje o skutočne realizovaných kúpnych cenách nehnuteľností nie sú znalcom dostupné a existujúce databázy realitných spoločností nie sú dostatočne preukázateľné, aj keď porovnanie cien nehnuteľnosti v danom mieste a čase pri ich prevodoch je najvhodnejšou metódou pre stanovenie VŠH. V súčasných podmienkach SR však nie sú pre širšie uplatnenie tejto metódy vytvorené potrebné podklady.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

Nehnuteľnosti sú v katastri evidované na **LV č. 4288-**, k. ú. Nivy, obec Bratislava - m. č. Ružinov, okres Bratislava II. V popisných údajoch katastra sú predmetné nehnuteľnosti evidované nasledovne:

**A. MAJETKOVÁ PODSTATA**

Parcelné číslo	Výmera m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
23016/139	8723	Ostatné plochy	37	1		

**PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape**

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**B. VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY**

Por.číslo	Vlastník-----a Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné Mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR 1/1

**Titul nadobudnutia** podľa LV v prílohe

**C. ŤARCHY**

1 Predkupné právo štátu na pozemky registra C-KN parc. č. 23016/139, a ďalšie

Iné údaje:

podľa LV v prílohe

Poznámka:

Bez zápisu

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

- Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal dňa 06.11.2015 bez účasti vlastníka/ov nehnuteľnosti. Pred obhliadkou boli doložené podklady dodané zadávateľom. Pri obhliadke boli vyhotovené fotografické zábery skutkového stavu pozemku s okolím. Obhliadkou bol zistený stav pozemku, prístup na pozemok rozsah technických sietí a okolia pozemku.

Využívanie predmetných pozemku je súhlasné s údajmi technickej dokumentácie, ktoré sú evidované ako ostatné plochy. Pozemok nie je zastavaný.

Pri obhliadke posudzovanej nehnuteľnosti a preskúmaní potrebných náležitostí k nehnuteľnosti bol zistený právny súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou.

- Fotodokumentácia nehnuteľnosti bola vyhotovená pri obhliadke.

#### d) Technická dokumentácia:

Predmetom ohodnotenia je pozemok, a nie stavba, preto sa neporovnávala projektová technická dokumentácia.

#### e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Nebol zistený nesúlad popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom.

Prístup k nehnuteľnosti je zabezpečený z Prístavnej ulice.

V popisných údajoch LV je stav pozemku nasledujúci:

**Pozemok:** parc. č. 23016/139, k. ú. Nivy, výmera 8723 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatné plochy

Vlastníkom je Hlavné mesto SR Bratislava, Primacialne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR so spoluvlastníckym podielom 1/1.

#### f) Vymenovanie jednotlivých pozemku a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

**Pozemok:** parc. č. 23016/139, k. ú. Nivy, výmera 8723 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatné plochy

#### g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

Nevyskytujú sa takéto nehnuteľnosti.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Nivy, v mestskej časti Bratislava – Ružinov v okrese Bratislava II., v hlavnom meste SR v lokalite medzi pri riečnom prístave medzi Prístavnou a Lúčnou ulicou. V okolí pozemku je riečny nákladový prístav, zeleň a záhrady. Územím prechádzajú VN vzdušné rozvody elektrického prúdu ako aj plynovodu. Jedná sa o mestskú časť Bratislavy so zástavbou v blízkosti s lužnými lesmi povodia Dunaja. Pozemok je mierne svažitý. V mestskej časti je dostatočná kompletná základná občianska vybavenosť - obchody, služby, zdravotné strediská, materské školy, základné školy, dostatočná možnosť športového vyžitia. Dopravné spojenie od pozemku s centrom mesta je vyhovujúce, zástavky MHD sú v dostatočnej blízkosti v pešej vzdialenosti cca 10-15min. (autobus.). Je dobré dopravné spojenie do ostatných mestských častí, rýchle napojenie na diaľničnú sieť - mimoúrovňová križovatka pri DŽM. Konfliktne skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú.



**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

V čase obhliadky bol pozemok z väčšej časti nevyužívaný. Na časti pozemku boli záhradky so záhradnými chatami. Časti pozemku boli aj oplotené. Na pozemku bol zväčša trávový porast a časť náletové stromy. Podľa územnoplánovacej informácie je možné využitie pozemku hlavne pre funkciu- ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130, stabilizované a rozvojové územie.

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

Po obhliadke konštatujem, že neboli zistené žiadne riziká, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť súčasné využívanie nehnuteľnosti, vlastníctvo k nehnuteľnosti je vysporiadané. Z hľadiska ohodnocovania nehnuteľnosti, jej ďalšie využívanie nie je spojené s rizikami. Prístup na pozemok je z miestnej komunikácie. Na nehnuteľnosti je zriadená tarcha predkupného práva štátu na pozemok.

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### 2.1.1.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemok k. ú. Nivy

**POPIS**

Pozemok **parc. č. 23016/139 k. ú. Nivy** je umiestnený v zastavanom území obce.

V predmetnej lokalite medzi Prístavnou a Lúčnou ulicou nie sú v ponuke na predaj pozemky. Pozemok sa nachádza v stabilizovanom a rozvojovom území a podľa územnoplánovacej informácie je možné využitie pozemku hlavne pre funkciu- ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130, stabilizované a rozvojové územie.

Časť pozemku sa ďalej nachádza v ochrannom a bezpečnostnom pásme plynovodu. Predmetným pozemkom bude prechádzať trasa rýchlostnej komunikácie riešená v platnom územnom pláne.

V Prístavnej ulici a Lúčnej ulici sú vedené inžinierske siete. na časti pozemkov je rozvod vody a električky.

Predmetná lokalita je s dobrým dopravným napojením na zbernú komunikáciu mesta s dostupnosťou občianskej vybavenosti.

Pozemky sú situované v okrajovej časti mestskej časti, v lokalite sa nachádza prístavisko, priemyselné podniky, sklady, prekladiská prístavu, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti, a záhradky.

Pozemok je v súčasnosti nezastavaný a tvorí ho nízka a vysoká zeleň. Na časti pozemku sú záhradky s chatami. Časť pozemku je aj oplotená. Pozemok má tvar nepravidelný tvar abstrahovaný ako spojenie dvoch obdĺžnikov navzájom posunutých rozmerov cca 87x71m v smere dlhšej osi JV-SZ a 90x28m smere dlhšej osi JZ.SV. Pozemok je z časti rovinný a z časti je svažitý na násype hrádze.

Ponuky realitných kancelárií na predaj pozemkov v lokalite Prístavná, Lúčna chýbajú.

Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,80 z nasledujúcich dôvodov: obmedzené využitie pozemku z hľadiska jeho možnosti spôsobu funkčného využitia, tvaru, konfigurácie terénu a polohy.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
23016/139	ostatná plocha	8723	8723,00	1/1	8723,00

**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	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00
k <sub>v</sub> 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	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	4. priemyselná poloha	1,00
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny)	1,10
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,80

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,00 * 0,80$	0,7920
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 0,7920$	52,58 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 8\,723,00 \text{ m}^2 * 52,58 \text{ €/m}^2$	458 655,34 €

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu - pozemku parc. č. 23016/139 kat. ú. Nivy, obec Bratislava - m. č. Ružinov, okres Bratislava II..

V posudku bola použitá **metóda polohovej diferenciácie**, v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 254/2010 Z. z., ktorou sa menila vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

## 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

### Rekapitulácia:

#### Stavby:

#### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

458 655,34 €

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>	
Pozemok k. ú. Nivy - parc. č. 23016/139 (8 723 m <sup>2</sup> )	458 655,34
<b>Spolu VŠH</b>	<b>458 655,34</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>459 000,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **459 000,00 €**

Slovom: **Štyristopäťdesiatdeväťtisíc Eur**

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1502539, zo dňa 11.11.2015, SNM/15/92/SBe, 1xA4
2. Územnoplánovacia informácia, MAGS ORM 51965/15-329592, oddelenie územného rozvoja mesta, zo dňa 16.09.2015, 5xA4
3. Grafický podklad vyznačenia lokality pozemku, kópia 1xA4
4. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 4288 k. ú. Nivy, obec Bratislava-m. č. Ružinov, okres Bratislava II., dátum vyhotovenia 26.11.2015 a 25.11.2015, kópia-5xA4
5. Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava II., obec BA-m. č. Ružinov, k. ú. Nivy, dátum vyhotovenia 09.11.2015, kópia-1xA4
6. Fotodokumentácia,1xA4

---

Prílohy spolu: 14 listov formátu A4



## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 914954 pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 914954.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 43/2015 znaleckého denníka č. 1.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 43/2015.

Ing. arch. Milan Haviar