

**Znalec:** **Ing. Peter Kapusta**  
Saratovská č.3424/6C, 841 02 Bratislava  
☎0903 404 301 ☒ kapusta.znalec55@gmail.com  
**evidenčné číslo:** 911 517

**Zadávateľ:** Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám.č.1, 814 99 Bratislava

**Číslo spisu (objednávky):** písomná objednávka č. OTS1700937 SNM/17/029/JT, zo dňa 22.03.2017

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

**číslo 91/2017**

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku registra "C" KN parc.č.10109/14 na ulici Bazová, v MČ Bratislava - Ružinov, v k.ú.Nivy, pre účely prevodu vlastníckych práv.

**Počet listov : 26** (z toho **18** príloh)

**Počet odovzdaných vyhotovení: 3**

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku registra "C" KN parc.č.10109/14 na ulici Bazová, v MČ Bratislava - Ružinov, v k.ú.Nivy.

## 2. Dátum vyžiadania posudku:

22.03.2017

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

04.05.2017

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

04.05.2017

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### 5.1 Dodané zadávateľom:

- Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom hl.mesta SR Bratislavy, sekcia územného plánovania oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, Primaciálne nám.č.1, 814 99 Bratislava I, pod značkou MAGS OUIK 56956/16-384773, ZO DňA 27.01.2017

### 5.2 Získané znalcom:

- Výpisy z katastra nehnuteľností registra "E", z listu vlastníctva č. 4288, k.ú. Nivy, zo dňa 19.04.2017, vytvorené cez katastrálny portál
- Informatívne kópie z mapy, k.ú. Nivy, zo dňa 19.04.2017, vytvorené cez katastrálny portál
- Poznanky z technickej obhliadky
- Fotodokumentácia

## 6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení novely vyhl.č. 626/2007 Z.z., vyhl.č. 605/2008 Z.z. a vyhl. č.254/2010 Z.z.

## 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 znení novely zák.č. 93/2006 Z.z., zák.č. 522/2007 Z.z. a zák.č. 520/2008 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z.( ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.) v znení novely vyhl.č. 500/2005 Z.z., vyhl.č. 534/2008 Z.z., vyhl.č. 33/2009 Z.z., vyhl.č.107/2016 Z.z. a vyhl.č.256/2016 Z.z.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov (zák. č. 103/1990 Zb., zák. č. 262/1992 Zb. a zák. č. 237/2000 Z.z.)
- 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
- Vyhláška Štatistického úradu SR č.323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, schválená Ministerstvom spravodlivosti SR
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vznesené.

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

- Pre účely prevodu vlastníckych práv.

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy, zdôvodnenie výberu, podmienky výberu a dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty, informácie o použitých rozpočtových ukazovateľoch na stanovenie východiskovej hodnoty :

Použitá je metóda polohovej diferenciacie - príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších noviel.

Metódu polohovej diferenciacie som zvolil pre výpočet VŠH ako štandardnú metódu, ktorá celkom dobre vystihuje tržové ceny obdobných nehnuteľností v danej lokalite a danom čase.

**Všeobecná hodnota** je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností 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 i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

**Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaných území obcí určených na stavbu** územným plánom zóny alebo plánom sídelného útvaru, právoplatným rozhodnutím o umiestnení stavby alebo právoplatným stavebným povolením vydaným v spojenom územnom a stavebnom konaní alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VSHPOZ = M \cdot VSHMJ \text{ [Eur]}$$

kde

M – výmera pozemku v m<sup>2</sup>,

VSHMJ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m<sup>2</sup>.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$VSHMJ = VHMJ \cdot kPD \text{ [Eur/m}^2\text{]},$$

kde

VHMJ – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je pre Bratislavu 66,39 Eur

kPD je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$kPD = kS \cdot kV \cdot kD \cdot kP \cdot kI \cdot kZ \cdot kR,$$

kde

kS – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)

kV – koeficient intenzity využitia (0,90 – 2,0)

kD – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)

kP – koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,90 – 2,00)

kI – koeficient druhu pozemku (0,60 – 1,50)

kZ – koeficient zvyšujúcich faktorov (1,01 – 3,00)

kR – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99)

Porovnávaciu metódu som nepoužil z dôvodu, že pre výpočet všeobecnej hodnoty pre daný typ nehnuteľnosti nie sú k dispozícii relevantné podkladové materiály na porovnávanie (kúpne zmluvy a pod.). Výnosovú metódu som nepoužil z rovnakého dôvodu, ako u porovnávacjej metódy.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje, identifikácia predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve (v znaleckých posudkoch v súvislosti s výstavbou diaľnic alebo líniových stavieb postačuje len identifikácia predmetu posúdenia podľa overeného geometrického plánu alebo ak tak ustanovuje osobitný predpis podľa predbežného geometrického plánu) :**

-podľa výpisu katastra nehnuteľností vytvorený cez katastrálny portál:

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

- parc.č.: 10109/14 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 3 m<sup>2</sup>                      16                      1

**Legenda:**

Kód spôsobu využívania pozemku

16 - pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Kód umiestnenia pozemku

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nezaložený**

-podľa listu vlastníctva č. 4288, k.ú. Nivy

**A. Majetková podstata:**

**PARCELY registra " E " evidované na mape určeného operátu**

- parc.č.: 10097                      - záhrady o výmere 117 m<sup>2</sup>                      0                      1

- parc.č.: 10099/101 - záhrady o výmere 431 m<sup>2</sup>                      0                      1

**Legenda:**

Kód umiestnenia pozemku

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

**Účastník právneho vzťahu:** Vlastník

1                      Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám.č.1, 814 99 Bratislava

IČO: 00603481

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

**Titul nadobudnutia:**

- Vid' kópiu LV v prílohách znaleckého posudku

### C. Ťarchy:

- Vid' kópiu LV v prílohách znaleckého posudku

### Iné údaje:

- Vid' kópiu LV v prílohách znaleckého posudku

### c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia, dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie :

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 04.05.2017 za účasti vlastníka.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 04.05.2017.

### d) Porovnanie projektovej a stavebnej dokumentácie (technická dokumentácia) so zisteným skutočným stavom:

Z technickej dokumentácie bola predložená iba Územnoplánovacia informácia, nakoľko predmetom ohodnotenia je iba pozemok. Na ohodnocovanom pozemku je situovaná garáž súp.č.16080.

### e) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Pozemok registra "C" KN parc.č. 10109/14 "zastavané plochy a nádvoría" o výmere 3m<sup>2</sup> nemá založený list vlastníctva, zakreslený je na mape určeného operátu. Podľa registra "E" KN sa jedná o časti parc.č.10099/101 a parc.č.10097 zapísaných v LV č.4288 popisným spôsobom ako "záhrady" (vlastníkom podľa priloženého LV je Hl.mesto SR Bratislava).

### f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia; stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností, sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené :

#### 1. Pozemok

- parc.č.10109/14 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 3m<sup>2</sup>

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

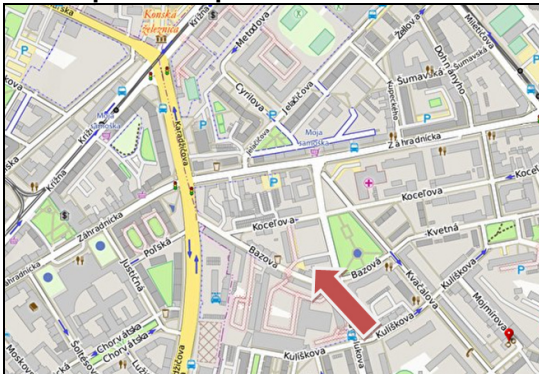
Stavba-garáž súp.č.16080 na parc.č.10095/3 a 10109/14.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - pozemok registra "C" KN parc.č.10109/14 je situovaný na ulici Bazová, v MČ Bratislava - Ružinov, v katastrálnom území Nivy, cca 300m od križovatky ulíc Krížna a Karadžičova. Dopravná infraštruktúra v okolí pozemku je dobrá - dopravné napojenie na okolité hlavné komunikácie (Záhradnícka, Karadžičova, Krížna) je bezproblémové. Inžinierske siete v danej lokalite sú všetky druhy - voda, elektrina, plyn, kanalizácia, slaboproud. Cesta autom do centra mesta je 1,8 km a trvá cca 6 minút. Pozemok je situovaný v lokalite, kde prevláda zástavba rodinných domov a v menšej miere objektov občianskej vybavenosti. Celý pozemok je orientovaný na juh a je napojený na všetky inžinierske siete vrátane kanalizácie. V súčasnosti je katastrálne územie Nivy dosť vyhľadávanou lokalitou na bývanie. K pozitívam patrí blízkosť centra hlavného mesta. Posudzovaný pozemok možno považovať za stavebný, nakoľko je zastavaný časťou garáže patriacej k bytu v rodinnom dome, zároveň stojaca na pozemku tohto rodinného domu.

### Poloha pozemku parc.č.10109/14 na ulici Bazová, v MČ Bratislava - Ružinov, v k.ú.Nivy:



### b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Posudzovaná nehnuteľnosť je využívaná ako súčasť stavebného pozemku, na ktorom je situovaná garáž pri rodinnom dome. Iné využitie pozemku sa nedá predpokladať.

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

Podľa výpisu z LV č.4288 nie je na oceňovaný pozemok zapísaná žiadna ťarcha a ani vecné bremeno. Prístup k pozemku je z verejnej komunikácie - ulice Bazová, situovanej na pozemku parc.č.21864/1, zapísaná na LV č.797 (vlastníkom je hl.mesto SR Bratislava) a cez dvor na pozemku parc.č.10095/2 vo vlastníctve súkromnej osoby (LV č.188). Žiadne iné prípadné riziká spojené s užívaním posudzovaného pozemku z dostupných podkladových materiálov nie sú mi známe.

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### 2.1.1.1.1 Zastavané plochy a nádvorcia

###### POPIS

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - pozemok registra "C" KN parc. č. 10109/14 je situovaný v zastavanom území hl. mesta SR Bratislavy v mestskej časti Ružinov, k.ú. Nivy, okres Bratislava II.

Bratislava - m. č. Ružinov je lokalita so záujmom o kúpu nehnuteľností. Ohodnocovanú nehnuteľnosť tvorí pozemok, na ktorom je postavená prefabrikovaná panelová garáž súp.č.16080 vo vlastníctve súkromnej osoby(vid'.LV č.188).Podľa Územnoplánovacej informácie Magistrátu hl.mesta SR Bratislavy č.j.MAGS OUIČ 56956/16-384773 zo dňa 27.01.2017 je ohodnocovaný pozemok(v zmysle platného Územného plánu hl.mesta SR Bratislavy z roku 2007 v znení zmien a doplnkov) situovaný v stabilizovanom území v zástavbe obytného územia, označená číslom **funkcie - 101(viacpodlažná zástavba obytného územia)**.

- Jedná sa o územie slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, **garáže**, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu.

Predmetná lokalita má dobrú dostupnosť občianskej vybavenosti, dobré dopravné napojenie na okolité komunikácie. Pozemok je situovaný na okraji širšieho centra mesta . Pozemok má tvar trojuholníka veľkosti iba 3m<sup>2</sup>. Pozemok je rovinný. Je zastavaný cudzou stavbou.Prístupný je zo Svätoplukovej ulice cez pozemok parc.č.10109/1, ktorý v KN nemá založený LV. Jedná sa o príľahlý pozemok pri bytovom dome na parc.č.10097.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
10109/14	zastavané plochy a nádvorcia	3	3,00	1/1	3,00

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. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, 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	1,40
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	1,20
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k <sub>Z</sub> koeficient zvyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,05
k <sub>R</sub>	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej	0,80

koeficient redukujúcich faktorov	zástavby a pod.)	
----------------------------------	------------------	--

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 1,05 * 0,80$	1,9757
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,9757$	131,17 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 3,00 \text{ m}^2 * 131,17 \text{ €/m}^2$	393,51 €

## III. ZÁVER

### 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

**Rekapitulácia:****Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

393,51 €

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>	
Zastavané plochy a nádvorcia - parc. č. 10109/14 (3 m <sup>2</sup> )	393,51
<b>Spolu VŠH</b>	<b>393,51</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>395,00</b>

**Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 395,00 €****Slovom: Tristodevätdešiatpäť Eur**

### 3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú mi známe žiadne iné riziká spojené s užívaním predmetnej nehnuteľnosti ako tie, ktoré sú citované v znaleckom posudku.

V Bratislave, dňa: 9.5.2017

Ing. Peter Kapusta  
znalec

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Informatívne kópie z mapy
4. Listy vlastníctva č.4288,188
5. Územnoplánovacia informácia
6. Fotodokumentácia
7. Znalecká doložka



## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 370000 stavebníctvo, odvetvie 370100 pozemné stavby a 371002 odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911 517.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 91/2017.

Podpis znalca