

**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):** OTS1801314

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

---

## **číslo 5/2018**

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti – pozemok registra KN E parc. č. 838/21 k. ú. Ružinov, obec Bratislava - m. č. Ružinov, okres Bratislava II., pre účel prevodu pozemku

**Počet listov (z toho príloh):**

17 listov-formátu A4 (z toho príloh 8 listov)

**Počet odovzdaných vyhotovení:**

3x rovnopis + 1x CD

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha znalca podľa objednávky:** stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti – pozemok registra KN E parc. č. 838/21 k. ú. Ružinov, obec Bratislava - m. č. Ružinov, okres Bratislava II..

**2. Dátum vyžiadania posudku:** 12.04.2018

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok** (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 20.04.2018

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 20.04.2018

**5. Podklady na vypracovanie posudku:**

**5.1 Dodané zadávateľom:**

- Objednávka č. OTS1801314, zo dňa 12.04.2018, 1xA4
- Grafický podklad vyznačenia lokality, 2xA4
- Územnoplánovacia informácia, oddelenie usmerňovania investičných činností, Magistrát hl. mesta SR Bratislava, zo dňa 26.03.2018, kópia 4xA4

**5.2 Získané znalcom:**

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 7868, Parcela registra "E" evidovaná na mape určeného operátu, okres Bratislava II., obec BA -m. č. Ružinov, k.ú. Ružinov, dátum vyhotovenia 13.04.2018, 1xA4
- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej, LV nezaložený, okres Bratislava II., obec BA -m. č. Ružinov, k.ú. Ružinov, dátum vyhotovenia 13.04.2018, 1xA4
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava III., Obec BA -m.č. Ružinov, katastrálne územie Ružinov, vytlačený dňa 16.04.2018, 1xA4
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti dňa 20.04.2018
- Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke

**6. Použitý právny predpis:**

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku 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.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 a č. 107/2016 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa 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 znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.
- 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
- Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy rok2007 v znení zmien a doplnkov
- Zákon č. 66/2009 Z.z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

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

**9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:** Kúpnopredajná zmluva.

**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 neprimeranou 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 diferenciácie**.

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.

Porovnávaciu metódu 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 nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 7868, okres Bratislava II, obec BA -m. č. Ružinov, katastrálne územie Ružinov. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

**Časť A: Majetková podstata:**

PARCELA registra "E" evidované na katastrálnej mape					
Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet č. UO.	Umiest. pozemku
838/21	277	Záhrady	7		1

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 – Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

CPU – číslo pôvodného k.ú.

7 - Prievoz

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

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, 81499 Bratislava	1/1

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

- Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal bez účasti vlastníka nehnuteľnosti. K obhliadke boli doložené podklady zadávateľom. Pri obhliadke boli vyhotovené fotografické zábery skutkového stavu pozemku s okolím.
- K obhliadke nehnuteľností som zabezpečil výpis z katastra nehnuteľnosti a kópiu katastrálnej mapy z katastrálneho portálu. Využívanie pozemku parc. č. 838/21 k. ú. Ružinov je súhlasné s údajmi katastra nehnuteľností.
- Obhliadkou bol zistený skutkový stav pozemku, prístup na pozemok, rozsah technických sietí a okolia pozemku. Po obhliadke posudzovanej nehnuteľnosti a preskúmaní potrebných náležitostí k nehnuteľnosti bol zistený súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti – pozemku a okolia 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 a znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Nebol zistený nesúlad údajov. Pozemok podľa KN C parc. č. 2069 nemá založený list vlastníctva.

Prístup k nehnuteľnosti je zabezpečený z miestnej komunikácie.

**f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia podľa LV č. 7868:**

Pozemok reg. "E" parc. č. 838/21, k. ú. Ružinov, výmera 277 m<sup>2</sup>, druh pozemku záhrada

**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 Ružinov, v mestskej časti BA - Ružinov v okrese Bratislava II, v hlavnom meste SR Bratislava. Jedná sa o obľúbenú mestskú časť Bratislavy lokalita Nové záhrady s polyfunkčnou zástavbou - bývanie, občianska vybavenosť.

V mestskej časti je dobre rozvinutá občianska vybavenosť. Dopravné spojenie s centrom mesta je vyhovujúce, zástavky MHD sú v dostatočnej blízkosti v pešej vzdialenosti 5-10 min. (autobus, trolejbus). Dobré je aj napojenie na diaľnicu D1 vzhľadom na blízkosť mestskej radiály -Gagarinova ulica.

Nezamestnanosť v danej lokalite je menšia ako 5%.

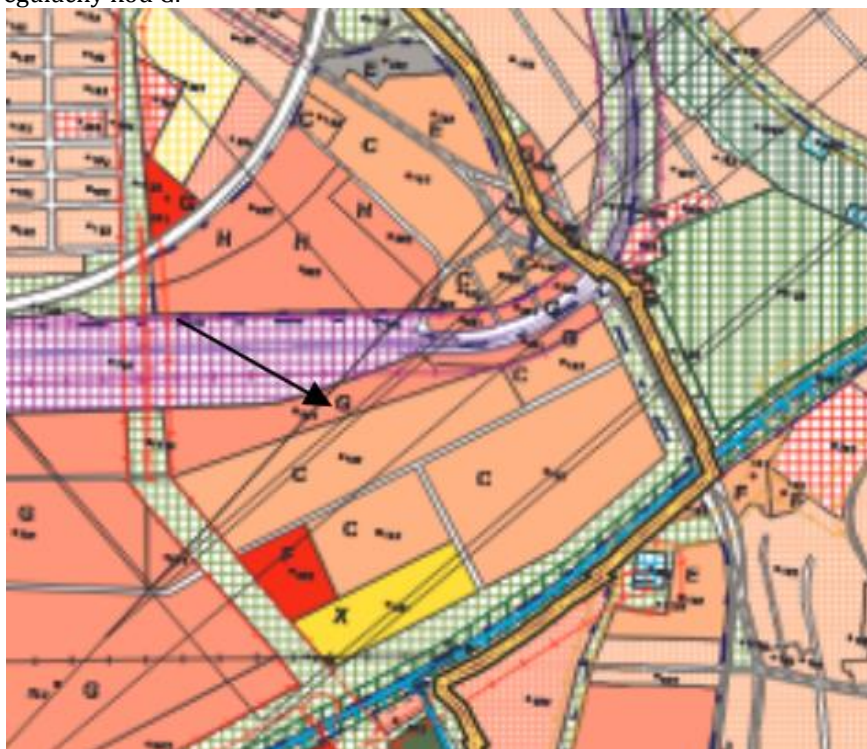
V lokalite sú inžinierske siete okrem kanalizácie.

Konfliktné skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú, V budúcnosti sa nepredpokladajú výraznejšie zmeny v okolitej zástavbe, ktoré by mali vplyv na existenciu predmetnej nehnuteľnosti.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

V čase obhliadky bol pozemok oplotený z dvoch strán od susediacich pozemkov a neoplotený od strany pozemku s RD. Na pozemku sú ovocné stromy, trávnik a okrasná zeleň. Podľa územnoplánovacej informácie Územný plán

HL. mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je pozemok parc. č. 838/21, funkčné využitie územia: zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, rozvojové územie, regulačný kód G.



**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce 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 priľahlej komunikácie.

## 2.1 Identifikácia pozemku: Pozemok registra KN E k.ú. Ružinov

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
838/21	záhrada	277	277,00	1/1	277,00

### 2.1.1 Metóda polohovej diferenciacie

#### POPIS

Pozemok KN E parc. č. 838/21 k. ú. Ružinov sa nachádza v zastavanom území hl. mesta SR Bratislavy v mestskej časti Ružinov.

Pozemok parc. č. 838/21 druh pozemku záhrada o výmere 277 m<sup>2</sup>. Predmetný pozemok je prístupný z miestnej komunikácie. Parcela tvorí ucelený pozemok pravouhlého trojuholníkového tvaru s odvesnami dĺžky cca 16 a 53 m a preponou dĺžky cca 92m. Dlhšou odvesnou orientovaný s pozemkom s RD a kratšou odvesnou súbežne ulicou Nové záhrady IV. Prepona je súbežná s telesom železnice. Pozemok je rovinný. Pozemok bol v čase obhliadky voľný, nezastavaný upravený v časti s trávnikom a okrasnou zeleňou a v časti s ovocnými stromami. Je prístupný z miestnej komunikácie – ulica Nové záhrady IV.

Koeficient povyšujúcich faktorov určujem hodnotou 1,7 na podklade územnoplánovacej informácie, ktorá pre dané územie umožňuje vyššiu mieru využitia územia ako je v súčasnosti.

Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,20 z nasledujúcich dôvodov: pozemok je v ochrannom pásme železnice a na obmedzenú možnosť výstavby na pozemku vzhľadom na existujúce objekty na susednom pozemku.

Priemerné ceny pozemkov segmentu záhrad sú na realitnom trhu na podklade databázy inzercie [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk) v okrese BA II. na úrovni cca 110 EUR/m<sup>2</sup> a pre segment stavebných pozemkov na úrovni cca 200 EUR/m<sup>2</sup>.

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$ 

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,10
$k_V$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,25
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,70
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	7. ochranné pásma zo zákona, stavebná uzávera	0,20

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,10 * 1,05 * 1,00 * 1,25 * 1,30 * 1,70 * 0,20$	0,6381
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 0,6381$	42,36 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 277,00 \text{ m}^2 * 42,36 \text{ €/m}^2$	11 733,72 €

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemok registra KN E parc. č. 838/21 k. ú. Ružinov, obec Bratislava - m. č. Ružinov, okres Bratislava II.

V posudku bola použitá **metóda polohovej diferenciacie**, v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

## 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

### Rekapitulácia:

#### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 11 733,72 €

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

## 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
Pozemok registra KN E k.ú. Ružinov - parc. č. 838/21 (277 m <sup>2</sup> )	11 733,72
<b>Spolu VŠH</b>	<b>11 733,72</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>11 700,00</b>

**Slovom: Jedenásťtisícšesťsto Eur**

V Bratislave dňa 7.5.2018

Ing. arch. Milan Haviar

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1801314, zo dňa 12.04.2018, 1xA4
2. Grafický podklad vyznačenia lokality, 1xA4
3. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 7868, Parcela registra "E" evidovaná na mape určeného operátu, okres Bratislava II., obec BA -m. č. Ružinov, k.ú. Ružinov, dátum vyhotovenia 13.04.2018, 1xA4
4. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape, LV nezaložený, okres Bratislava II., obec BA -m. č. Ružinov, k.ú. Ružinov, dátum vyhotovenia 13.04.2018, 1xA4
5. Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava III., Obec BA -m.č. Ružinov, katastrálne územie Ružinov, vytlačený dňa 16.04.2018, 1xA4
6. Územnoplánovacia informácia, oddelenie usmerňovania investičných činností, Magistrát hl. mesta SR Bratislava, zo dňa 26.03.2018, 2xA4
7. Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke, 1xA4

---

Prílohy spolu: 8 listov formátu A4



## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 5/2018.

Ing. arch. Milan Haviar