

**Ing. Dušan Holík , znalec z odboru  
Stavebníctvo - odhad hodnoty nehnuteľnosti  
821 07 Bratislava, Jazmínová 4 mobil.: 0911 889 883**

# **ZNALCKÝ POSUDOK**

**číslo 26/2014**

**Zadávatel' znaleckého posudku :** Magistrát hlavného mesta SR Bratislava, Primaciálne nám. 1

**Číslo spisu ( objednávky ) :** číslo : OTS14000705 zo dňa 18.03.2014

**Vo veci :** stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku - parc. KN č. 15552/30 v k. ú. Ružinov, obec Ba - m.č. Ružinov, okres Bratislava II.

**Počet strán posudku :** ( z toho príloh ) :

**Počet odovzdaných vyhotovení :** 3 + 1 pre archív znalca a CD-R

V Bratislave dňa 08.04.2014

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha znalca:**

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku - parc. KN č. 15552/30 v k. ú. Ružinov, obec Ba - m.č. Ružinov, okres Bratislava II.

**2. Dátum vyžiadania posudku:** 18.03.2014

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):** 04.04.2014

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 04.04.2014

**5. Podklady na vypracovanie posudku:****5.1 Dodané zadávateľom:**

- Objednávka zo dňa 18.03.2014
- Výpis z katastra nehnuteľností - výpis parciel registra " C " zo dňa 03.01.2014
- Výrez z katastrálnej mapy
- Územnoplánovacia informácia zo dňa 10.02.2014, vydal Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy, oddelenie územného rozvoja mesta pod číslom MAG 32816/2014
- Situačné umiestnenie hodnoteného pozemku

**5.2 Získané znalcom:**

- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 7408 k.ú. Ružinov zo dňa 06.04.2014, vytvorený cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia

**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

**8. Osobitné požiadavky zadávateľa:**

Neboli vznesené.

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

Prevod nehnuteľnosti.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 7408. v k.ú. Ružinov. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

#### A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č.15552/30 zastavané plochy a nádvoria o výmere 19 m<sup>2</sup>

#### B. Vlastníci:

1 Naďovičová Antónia r. Michaličková, nar.: 05.06.1941 Nezábudkova 18, Bratislava

Spoluvlastnícky podiel : 1/2

2 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava

Spoluvlastnícky podiel : 1/2

#### C. Ťarchy:

Bez zápisu.

#### Iné údaje:

Bez zápisu.

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 04.04.2014

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 04.04.2014

#### d) Technická dokumentácia:

K ohodnoteniu pozemkov sa nepožaduje.

#### e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom.

Pri miestnej obhliadke bolo zistené, že skutočný stav nehnuteľnosti zodpovedá stavu zachytenému v katastri nehnuteľností. Garáž je zakreslená v katastrálnej mape a zapísaná spolu s pozemkom na liste vlastníctva.

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

##### Pozemky:

- Parc. KN č.15552/30 ( spoluvlastnícky podiel vo výške " )

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

##### Stavby:

- Garáž súp. č. 6591 na pozemku parc. KN č. 15552/30

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností :

Ohodnocovaný pozemok parc. KN č. 15552/30 v k. ú. Ružinov, sa nachádza ako príslušné k sídlisku Trávniky v mestskej časti Bratislava - Ružinov v katastrálnom území Ružinov. Na pozemku je postavená rádova murovaná garáž súp. č. 6591 s prístupom cez Pažitkovú ulicu cez betónovú rampu priamo z verejných komunikácií. Nachádza sa v blízkosti Prievozskej a Gagarinovej ulice po ktorej premáva viacero liniek prostriedkov MHD spájajúcich mestskú časť s centrom mesta. Dosažiteľnosť centra mesta prostriedkami MHD je v rozsahu cca 10 - 15 min. Prostredie je konsolidované s priemerným stupňom občianskej vybavenosti, nižšiemu stupňu zástavby a dobrému dopravnému spojeniu s centrom mesta. Z hľadiska polohy k centru ide o lokalitu na okraji centrálnej mestskej zóny - lokalitu vhodnú na bývanie a podnikanie. Pracovné možnosti obyvateľstva v Bratislave sú podľa štatistických údajov najlepšie z celého územia republiky. Okolité zástavbu tvoria prevažne viacpodlažné obytné budovy a stavby občianskej vybavenosti. V blízkosti sa nachádzajú veľkopredajne potravín, ako aj ostatné obchodné jednotky a služby. Tieto sú prevažne sústredené v okolí Ružinovskej ulici a vo veľkom nákupnom centre AVION PARK. V okolí sú základné školy, materské školy, nemocnica s poliklinikou, viaceré lekárne, hotel, pobočky bank a supermarkety. Na sídlisku je dostatok plôch verejnej zelene. V pešom dosahu, resp. MHD je oddychová zóna okolo Štrkoveckého jazera a prírodné kúpalisko Kuchajda a Zlaté piesky. Životné prostredie v okolí je ovplyvňované iba hlukom a prachom od dopravy. Konfliktné skupiny či už priamo, alebo jeho bezprostrednom okolí pri miestnej obhliadke zistené neboli. Hustota obyvateľstva je vzhľadom k zástavbe priemerná.

### b) Analýza využitia nehnuteľnosti :

Na pozemku je postavená murovaná garáž, ktorá je využívaná vlastníkom na projektovaný účel - garážovanie osobného motorového vozidla. Jej iné využitie do budúcnosti je málo pravdepodobné.

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

Podľa výpisu z listu vlastníctva č. 7408, k.ú. Ružinov, je pozemok v spoluvlastníctve fyzickej osoby a Magistrátu hl. mesta SR Bratislava. Na pozemku neviaznu v súvislosti z ďalším využívaním nehnuteľnosti žiadne závady

## 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

### 2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

#### 2.1.1.1.1 podľa LV

#### POPIS

Všeobecná hodnota pozemkov na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov mimo zastavaného územia obcí, pozemkov v zriadených záhradkárskych osadách a pozemkov mimo zastavaného územia obcí určených na stavbu sa stanovuje podľa vyhlášky č. 254/2010 Z. z. pri metóde polohovej diferenciacie pomocou jednotkových východiskových hodnôt 1 m<sup>2</sup> pozemkov určených v závislosti od veľkosti a významu obcí v tabuľke v bode E 3 prílohy vyhlášky, ktoré sa preskúmateľne upravujú koeficientami zohľadňujúcimi polohovú diferenciaciu pozemku.

V zmysle Vyhlášky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, sa všeobecná hodnota pozemkov platnom znení stanovuje v zmysle prílohy č. 3, časti E bodu D.3.1.1 podľa vzťahu:

$$V\dot{S}HPOZ = M \times V\dot{S}HMJ \quad [EUR]$$

kde: M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>  
 V $\dot{S}$ HMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m<sup>2</sup>

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa pri metóde polohovej diferenciacie stanoví podľa vzťahu:

$$V\dot{S}HMJ = VHMJ \times kPD \quad [EUR/m^2]$$

kde: VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku  
 kPD - koeficient polohovej diferenciacie, ktorý sa vypočíta zo vzťahu :  
 $kPD = kS \times kV \times kD \times kP \times kI \times kZ \times kR$

- kS - koeficient všeobecnej situácie (rozpätie 0,5 - 2,0)
- kV - koeficient intenzity využitia (rozpätie 0,9 - 2,0)
- kD - koeficient dopravných vzťahov (rozpätie 0,8 - 1,2)
- kP - koeficient obchodnej polohy (rozpätie 0,9 - 2,0)
- kI - koeficient druhu pozemku (rozpätie 0,8 - 1,5)
- kZ - koeficient povyšujúcich faktorov (rozpätie 1,01 - 3,0)
- kR - koeficient redukujúcich faktorov (rozpätie 0,20 - 0,99)

### Všeobecná charakteristika pozemkov

Pozemok tvorí parcela KN č. 15552/30 - zastavané plochy a nádvorcia, v katastrálnom území Ružinov, v meste Bratislava - mestská časť Ružinov, okres Bratislava II. Pozemok ako celok je rovinný, na ktorom je postavená radová garáž súp. č. 6591 ako súčasť radu murovaných garáží. Plocha pozemku predstavuje rozlohu o celkovej výmere 19,00 m<sup>2</sup> a tvorí ju plocha pravidelného tvaru. Je možnosť napojenia na všetku dopravnú a technickú infraštruktúru. Jedná sa o územie zastavané stavbami rádových murovaných garáží (viď snímku z KM). Podľa územnoplánovacej informácie je hodnotený pozemok súčasťou územia definované ako stabilizované územie, ktorého plochy predstavuje zeleň, vodné plochy, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
15552/30	zastavaná plocha a nádvorie	19	19,00	1/2	9,50

Obec: Bratislava Východisková hodnota:  $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

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	1,50
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)	1,30
k <sub>Z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov		1,00
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich 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	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 1,00 * 0,70$	1,6380
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,6380$	108,75 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 19,00 \text{ m}^2 * 108,75 \text{ €/m}^2$	2 066,25 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 1/2 * 2 066,25 \text{ €}$	1 033,13 €

## III. ZÁVER

### 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku - parc. KN č. 15552/30 v k. ú. Ružinov, obec Ba - m.č. Ružinov, okres Bratislava II.

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 04.04.2014, 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.

### 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Pozemky:

**Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu: 1 033,13 €**

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

### 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Pozemky			
podľa LV - parc. č. 15552/30 (9,5 m <sup>2</sup> )	2 066,25	1/2	1 033,13
<b>Spolu VŠH</b>			<b>1 033,13</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>			<b>1 030,00</b>

**Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 1 030,00 €**

**Slovom: Jedentisíctridsať Eur**

### 4. MIMORIADNE RIZIKÁ

V rámci spracovania znaleckého posudku neboli zistené žiadne ďalšie riziká, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť pripravovaný právny úkon.

**V Bratislave dňa 08.04.2014**

**Ing. Dušan Holík**

## IV. PRÍLOHY

- Objednávka zo dňa 18.03.2014
- Výpis z katastra nehnuteľností - výpis parciel registra " C " zo dňa 03.01.2014
- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 7408 k.ú. Ružinov zo dňa 06.04.2014, vytvorený cez katastrálny portál
- Výrez z katastrálnej mapy
- Územnoplánovacia informácia zo dňa 10.02.2014, vydal Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy, oddelenie územného rozvoja mesta pod číslom MAG 32816/2014
- Situačné umiestnenie hodnoteného pozemku
- Fotodokumentácia
- CD - R