

**Znalec:** **Ing. Peter Kapusta**  
Silvánska č. 15, 841 04 Bratislava  
**tel.č.:** 02/ 434 127 05 **mobil:** 0903 404 301  
**evidenčné číslo:** 911 517

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

**Číslo spisu (objednávky):** OTS1602281 SNM/16/067/LP zo dňa 29.09.2016

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

**číslo 189/2016**

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku registra "C" KN parc.č.1790/3 na ulici Mlynské luhy, v MČ Bratislava -Ružinov, okres Bratislava II, v k.ú.Ružinov(zapísaný na LV č.7868), pre účely právneho úkonu.

**Počet listov :** 19 (z toho 11 príloh)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha znalca:**

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku registra "C" KN parc.č.1790/3 na ulici Mlynské luhy, v MČ Bratislava - Ružinov, okres Bratislava II,v k.ú.Ružinov(zapísaný na LV č.7868).

**2. Dátum vyžiadania posudku:**

29.09.2016

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

13.10.2016

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

13.10.2016

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

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.7868, k.ú. Ružinov, zo dňa 05.09.2016, vytvorený cez verejný katastrálny portál
- Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom hl.mesta SR Bratislavy, Sekcia územného plánovania - odd. usmerňovania investičnej činnosti, Primaciálne nám.č.1, 814 99 Bratislava, pod č.: MAGS OUIČ 42904/16-165015, zo dňa 05.05.2016
- Informatívna kópia z mapy

**5.2 Získané znalcom:**

- Informatívna kópia z mapy, k.ú. Ružinov, zo dňa 11.10.2016, vytvorená cez verejný katastrálny portál
- Poznanky z technickej obhliadky
- Ponuky inzercie
- 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:**

- Predmetom ohodnotenia je iba pozemok parc.č.1790/3.

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

- Pre účely právneho úkonu.

# 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 diferenciácie - príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších noviel.

Metódu polohovej diferenciácie som zvolil pre výpočet VŠH ako štandardnú metódu, ktorá celkom dobre vystihuje trhové 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:

$$VŠHPOZ = M \cdot VŠHMJ \text{ [Eur]}$$

kde

M – výmera pozemku v m<sup>2</sup>,

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

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

kde

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

kPD je koeficient polohovej diferenciácie, 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 reduktujúcich 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 porovnanie (kúpne zmluvy a pod.). Výnosovú metódu som nepoužil z rovnakého dôvodu, ako u porovnávejcej 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 listu vlastníctva č.7868, k.ú. Ružinov

**A. Majetková podstata:**

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

- parc.č.: 1790/3 - záhrady o výmere 704 m<sup>2</sup> 4 1

**Legenda:**

Kód spôsobu využívania pozemku

4 - pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

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, SR

IČO: 00603481

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

**Titul nadobudnutia:**

- Viď kópiu LV v prílohách znaleckého posudku

**C. Ťarchy:**

- Bez zápisu

**Iné údaje:**

- Bez zápisu.

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

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 13.10.2016.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 13.10.2016.

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

Z technickej dokumentácie boli poskytnuté tieto podkladové materiály: územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom hl.mesta SR Bratislavy, informatívna katastrálna mapa. Z poznatkov pri miestnom šetrení vyplýva, že ohodnocovaný pozemok je situovaný v susedstve rodinného domu na ulici Mlynské luhy č.8-dom je situovaný je na pozemku parc.č.1791. Pozemok parc.č.1790/3 je podľa ÚPI určený na funkčné využitie (číslo funkcie-502) - zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, pričom časť pozemku je určená na funkčné využitie(číslo funkcie-1130) - ostatná ochranná a izolačná zeleň . Ohodnocovaný pozemok je dotknutý ochranným pásmom energetiky.

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

Pozemok registra "C" KN parc.č.1790/3 je zapísaný v KN na LV č.7868 popisným spôsobom ako "záhrady". Ohodnocovaný pozemok je využívaný ako záhrada. Pozemok je zakreslený v katastrálnej mape v obrysoch, ktoré súhlasia so skutkovým stavom.

**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.1790/3 - záhrady o výmere 704 m<sup>2</sup>

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

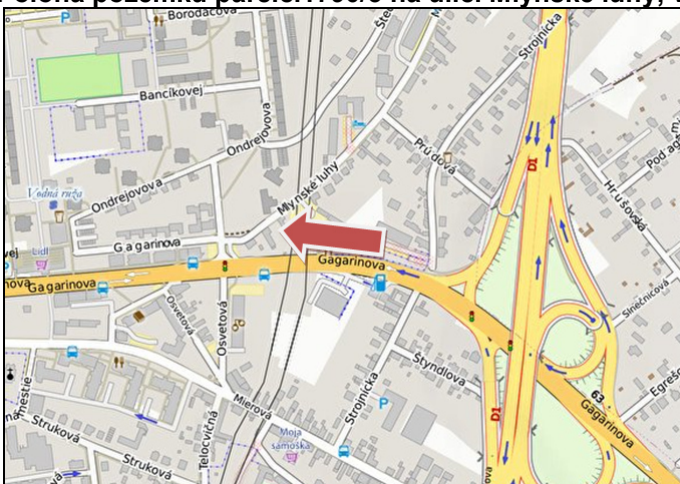
Vonkajšie úpravy a ploty.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - pozemok registra "C" KN parc.č.1790/3 je situovaný na ulici Mlynské luhy, v MČ Bratislava - Ružinov, k.ú.Ružinov, okres Bratislava II.

Dopravná infraštruktúra v okolí pozemku je dobrá - dopravné napojenie na okolité hlavné komunikácie (Gagarinova ulica a diaľnica D1) je bezproblémové. Prístup k pozemku je po verejnej spevnenej miestnej komunikácii s asfaltovým kobercom - ulice Mlynské luhy. Inžinierske siete v danej lokalite sú všetky druhy - voda, elektrina, plyn, kanalizácia, slaboprád. Cesta autom do centra mesta je 5,2 km a trvá cca 13 minút. Najbližšie väčšie nákupné centrum Tesco Bratislava (Perla Ružinova) je vzdialené pešou chôdzou cca 1,2km, nákupné centrum RETRO na Nevádzovej ulici je vzdialené po ceste autom cca 1,9km, Avion Shopping Park cca 2,6km. MČ Ružinov patrí k vyhľadávaným častiam Bratislavy na bývanie. Jedná sa o nezastavanú plochu využívanú ako záhrada.

**Poloha pozemku parc.č.1790/3 na ulici Mlynské luhy, v MČ Bratislava - Ružinov, k.ú.Ružinov:****b) Analýza využitia nehnuteľnosti:**

Pozemok je využívaný v súčasnosti ako záhrada. Iné využitie v budúcnosti je problematické-s ohľadom na existenciu nadzemného vedenia VN.

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

Podľa výpisu z LV č.7868 nie je na pozemok zapísaná žiadna ťarcha a ani vecné bremeno. Pozemok má nepravidelný tvar, je primeranej výmery, situovaný v zastavanom území rodinných a bytových domov, ako aj objektov občianskej vybavenosti.Existencia nadzemného vedenia VN. Žiadne iné prípadné riziká spojené s užívaním posudzovaného bytu 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 Záhrady

###### POPIS

Pozemok registra "C" KN parc.č.1790/3 je situovaný na ulici Mlynské luhy, v MČ Bratislava - Ružinov, k.ú.Ružinov, okres Bratislava II. Prístup autom k pozemku parc.č.1790/3 je zo spevnenej miestnej verejnej komunikácie - ulice Mlynské luhy(situovanej na pozemku parc.č.3201/1). Ohodnocovaný pozemok je situovaný medzi objektami rodinných domov-situovaných na pozemkoch parc.č.1791 a 1788. Pozemok má rovinatý charakter. Na pozemku resp. v jeho susedstve sú situované všetky druhy IS (vychádzajúc z charakteru okolitej zástavby). Ohodnocovaný pozemok má nepravidelný tvar. Pozemok je využívaný ako záhrada. Priamy vstup na pozemok z ulice Mlynské luhy nie je v súčasnosti možný-plotom je oplotený-bariérovým plotom.Vstup je možný iba cez uličnú plotovú bránu resp.bránku, ktoré sú situované na pozemku parc.č.1791-tvoria s plotom príslušenstvo k rodinnému domu, situovanom na pozemku parc.č.1791(na fasáde domu je súpisné číslo II.2895, podľa výpisu z LV č.276 má dom súpisné číslo -221).Zo strany Gagarinovej ulice je pozemok oplotený plechovým plotom s bránkou, cez ktorú je možný vstup na pozemok-peši. Gagarinova ulica je považovaná za hlučnú komunikáciu. Nad prevažnou časťou pozemku je situované nadzemné elektrické stožiarové vedenie(viď.fotodokumentácia). Podľa Územnoplánovacej informácie č.j.MAGS OUIČ 42904/16-165015 zo dňa 05.05.2016, vydananej Magistrátom hl.mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania, je ohodnocovaný pozemok určený v zmysle Územného plánu hl.mesta SR Bratislavy z roku 2007, v znení zmien a doplnkov na funkčné využitie - zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných (číslo funkcie - 502)-odhadujem malá časť pozemku a ostatná ochranná a izolačná zeleň(číslo funkcie - 1130)-odhadujem prevažujúca časť pozemku. Na pozemku sa nenachádzajú žiadne stavby. Z titulu existencie nadzemného elektrického vedenia je v zmysle zákona č.656/2004 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov je ochranné pásmo pre vedenie od 35 kV do 220 kV v rozsahu 15-20 m (vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča).V zmysle uvedeného zákona je v ochrannom pásme a pod elektrickým vedením zakázané zriaďovať stavby, vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m atď. Na základe zistení pri obhliadke ohodnocovaný pozemok posudzujem ako záhradu pri stanovovaní VŠH.

V ponukách inzercie(tvoria jednu z príloh posudku) na stránke [www.reality.sk](http://www.reality.sk) sú pozemky s účelom využitia záhrada v reláciach od 53,71 do 162,16 Eur/m<sup>2</sup>, pričom spodnú a hornú hranicu rozpätia možno považovať za extrém(reálnejšia ponuka je v rozsahu 71,- až 143,-Eur/m<sup>2</sup>). V posudku stanovená VŠH za 1 m<sup>2</sup> pozemku -86,32 Eur je reálna tržová hodnota posudzovaného pozemku, s prihliadnutím na všetky okrajové podmienky dotknutého pozemku-situovanie v rámci mesta, vybavenosť lokality infraštruktúrou, prístupnosť k pozemku, možný účel využitia, redukujúce resp.povyšujúce faktory,súčasná situácia na trhu s nehnuteľnosťami.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1790/3	záhrada	704	704,00	1/1	704,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 66,39 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks 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	1,40

	dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	
$k_v$ 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	3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
$k_P$ koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,20
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,30
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,05
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	9. ochranné pásma zo zákona, stavebná uzávera	0,70

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 0,90 * 0,90 * 1,20 * 1,30 * 1,05 * 0,70$	1,3002
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,3002$	86,32 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 704,00 \text{ m}^2 * 86,32 \text{ €/m}^2$	60 769,28 €

## III. ZÁVER

### 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

**Rekapitulácia:****Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

60 769,28 €

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>	
Záhrady - parc. č. 1790/3 (704 m <sup>2</sup> )	60 769,28
<b>Spolu VŠH</b>	<b>60 769,28</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>60 800,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 60 800,00 €

Slovom: Šestdesiatisícosemsto 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: 25.10.2016

Ing. Peter Kapusta  
znalec

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Informatívna kópia z mapy
4. List vlastníctva č. 7668
5. Územnoplánovacia informácia
6. Fotodokumentácia
7. Ponuky realitných kancelárií
8. 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 189/2016.

Podpis znalca