

**Znalec:** Ing. Juraj Talian, PhD., Hrobákova 13, 851 02 Bratislava, Tel.: 0903127715  
Znalec v odbore stavebníctvo  
Odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností a Pozemné stavby

**Objednávateľ:** Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava  
Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava

**Odberateľ:** Hlavné mesto SR Bratislava  
Oddelenie majetkových vzťahov  
Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava

**Číslo objednávky:** Rámcová dohoda č. 248800201700 zo dňa 31.01.2017  
Objednávka č. OTS1702431 zo dňa 24.07.2017 (schválená 07.09.2017)

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

## **č. 53/2017**

**Vo veci:** Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

pozemok parcelné číslo 1533/2, v spoluvlastníckom podiele 1/8 , zapísaný na liste vlastníctva číslo 474, obec Bratislava, katastrálne územie Staré Mesto,

pre účel zamýšľaného prevodu nehnuteľností.

**Počet strán posudku (z toho prílohy)** : 15 (z toho 7 strán príloh)

**Počet odovzdaných vyhotovení** : 3x v tlačenej forme, 1x na CD

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- pozemok parcelné číslo 1533/2, v spoluvlastníckom podiele 1/8, zapísaný na liste vlastníctva číslo 474, obec Bratislava, katastrálne územie Staré Mesto.

## 2. Dátum vyžiadania posudku:

07.09.2017 - písomná objednávka

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

15.09.2017

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

16.09.2017

## 5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

### 5.1 Poskytnuté zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku č. OTS1702431 (originál);
- Územnoplánovacia informácia vydaná magistrátom hl. meste SR Bratislavy zo dňa 26.06.2017 (vo formáte PDF).

### 5.2. Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 474, zo 16.09.2017, k. ú. Staré Mesto, (vyhotovené cez katastrálny portál);
- Informatívna kópia z mapy, k. ú. Petržalka zo dňa 16.05.2017, (vyhotovená cez katastrálny portál).

## 6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

## 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;
- Vyhláška MS SR 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;
- Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR 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 vyhlášky č. 500/2005 Z. z.;
- Vyhláška MS SR č. 33/2009 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR 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;
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov;
- Vyhláška MS SR č. 565/2008 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení vyhlášky č. 400/2006 Z. z.;
- Vyhláška MS SR č. 34/2009 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 605/2008, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z. z.;
- Vyhláška MS SR č. 254/2010, ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku;
- Vyhláška MS SR č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Zbierky zákonov, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) 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, MIPress, 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

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

Zamýšľaný prevod nehnuteľností.

**10. Základné pojmy:**

- Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnu 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 neprimeranou pohnútkou.

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

Podľa prílohy č. 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota pozemkov stanoví týmito metódami:

- porovnávací metóda;
- výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
- metóda polohovej diferenciacie.

Všeobecná hodnota môže byť stanovená rôznymi metódami- výber vhodnej metódy vykoná znalec. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne.

Všeobecná hodnota pozemkov – porovnávací metóda:

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Podklady na porovnanie musia byť plne identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Pre nedostatok hodnoverných a preskúmateľných podkladov pre dané pozemky, porovnávací metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota pozemkov – výnosová metóda:

Použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos. Znalcovi nebola zadávateľom poskytnutá informácia či sú predmetné pozemky prenajímané. Aj napriek tomu, že by boli za určitých podmienok čiastočne schopné dosahovať aj výnos formou prenájmu, nepodarilo sa zabezpečiť hodnoverné a preskúmateľné podklady na výpočet ich reálnej výnosovej hodnoty, preto výnosová metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemku tvoriaceho predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota pozemkov – metóda polohovej diferenciacie:

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavenom území obce, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaného územia obce určených na stavbu je stanovená vynásobením výmery pozemku jednotkovou všeobecnou hodnotou pozemku. Jednotková všeobecná hodnota pozemku je stanovená úpravou jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov koeficientom polohovej diferenciacie, vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

**Pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov, ktoré tvoria predmet znaleckého posudku použijem v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity metódu polohovej diferenciacie.**

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, vytvorený cez katastrálny portál, **ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 474 ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:**

**PARCELA registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape**

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využitia	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch. n
1533/2	350	Záhrady	4	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

24 – 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.

Umiestnenie pozemku:

1 – Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY**

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 811 01, SR  
Spoluvlastnícky podiel 1/8

Ostatní spoluvlastníci, pozri list vlastníctva v prílohe.

**ČASŤ C: ŤARCHY**

Por. č.: Bez zápisu.

Iné údaje: Pozri list vlastníctva v prílohe.

Poznámka: Bez zápisu.

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

Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal dňa 15.09.2017 bez účasti zástupcu Objednávateľa znaleckého posudku. Pri obhliadke bolo vykonaná fotodokumentácia skutkového stavu predmetnej parcely z okolitých verejne prístupných spevnených plôch- digitálnym fotoaparátom Panasonic DMC-FS15.

**d) Porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:**

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

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

Poskytnuté údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutkovým stavom. Nie sú zistené žiadne rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra. Vlastníctvo k predmetnému pozemku je usporiadané- vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy v podiele 1/8 a ďalších spoluvlastníkov- fyzických osôb.

**f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia:**

- parcelné číslo 1533/2 v spoluvlastníckom podiele 1/8, zapísaný na liste vlastníctva č. 474, kat. územie Staré Mesto.

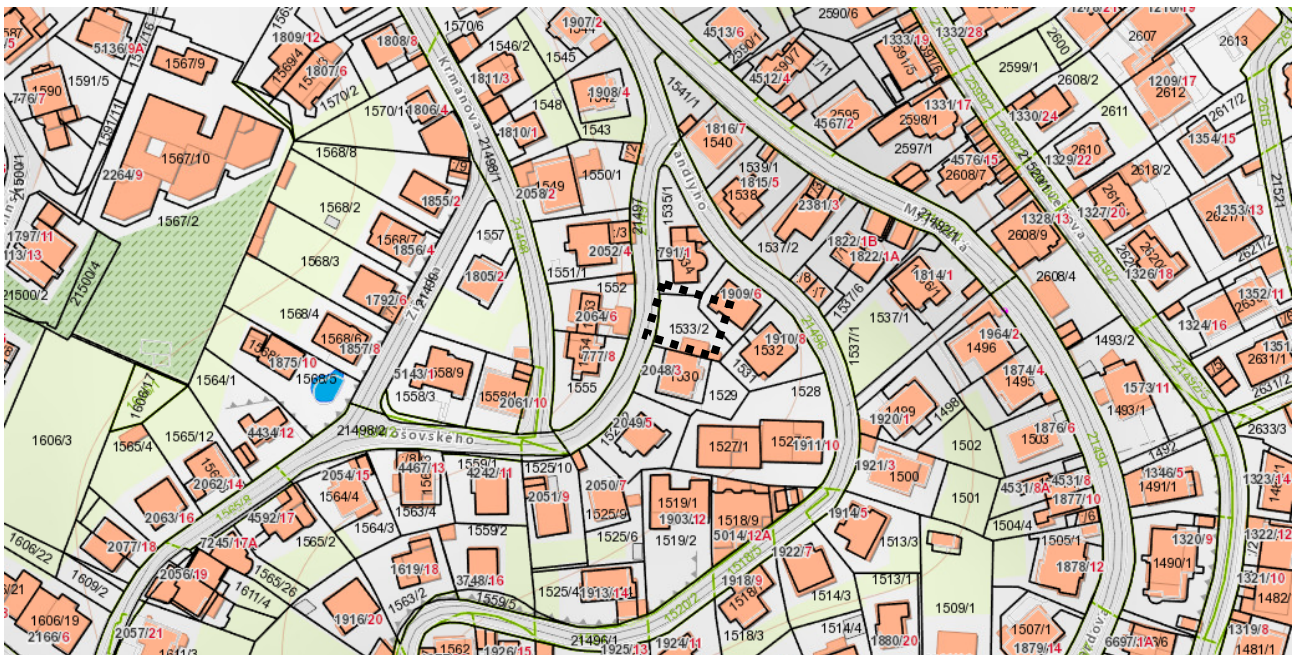
**g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:**

-

**2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY****a) Analýza polohy nehnuteľnosti:**

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza v Bratislave mestskej časti Stará Mesto, v miestnej časti Slavín. Jedná sa o atraktívnu lokalitu so stavbami pre individuálne bývanie a vilovou zástavbou.

Vzdialenosť do historického centra mesta je cca 2,5 km resp. 5 min. autom alebo do 15 min. pešo, kde sa nachádza kompletná občianska vybavenosť hlavného mesta SR. Dopravné napojenie na mestský diaľničný obchvat je do 10 minút autom.



Mapa širšieho územia s označením polohy pozemku parc. č. 1533/2 (Zdroj: <https://zbgis.skgeodesy.sk/>)

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

V zmysle predloženej územnoplánovacej informácie, pozemok parc. č. 1533/2 je súčasťou územia, pre ktoré je definovaný kód S: rozvojová plocha je súčasťou územia, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN-Z), ktorá obsahuje jej reguláciu. Pre predmetné územie bol schválený Územný plán Zóny A4 Mudroňova sever – palisády. Čas pozemku parc. č. je súčasťou nezastaviteľných plôch na pozemkoch rodinných domov.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**

Neboli zistené riziká.

**2.1 POZEMKY****2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU****2.1.1.1.1 Pozemok parc. č. 1533/2, kat. ú. Staré Mesto**

Pozemok je ako celok geometricky a polohovo určený v katastrálnej mape. Podľa listu vlastníctva je situovaný v zastavanom území obce, druh záhrada, mierne svahovitý, prístupný z miestnej asfaltovej komunikácie- zo západnej strany po Mošovského ulici s jednosmernou premávkou. V blízkosti sú všetky inžinierske siete. Predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/8.

Pozemok bol v čase obhliadky pokrytý vegetáciou- zatravněný a cca tri kusy mohutných ihličnatých stromov. Na južnom okraji umiestnená drobná drevená stavba. Pozemok je oplotený- zo západnej strany od prístupovej cesty murovaný plot z plných tehál s malou kovovou bráničkou, s ostatných strán strojovým pletivom. V tesnej blízkosti hraníc pozemku sú umiestnené stavby rodinných domov.

Výhľadovo podmienky stabilné. Iné využitie vzhľadom k polohe, veľkosti a tvaru nie je možné predpokladať, preto z týchto dôvodov použijem koeficient redukujúcich faktorov vo výške 0,50. Koeficient zvyšujúcich faktorov je použitý v hodnote 2,50 z dôvodu polohy posudzovaného pozemku- na území Hlavného mesta SR Bratislavy- v atraktívnej lokalite a s trvale zvýšeným záujmom o kúpu pozemkov.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
1533/2	záhrada	350	350,00	1/8	43,75

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>S</sub> koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny 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	6. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,10
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k <sub>I</sub> 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 <sub>Z</sub> koeficient zvyšujúcich faktorov	pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené vo zvýšenej východiskovej hodnote,	2,50
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,50

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,10 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 2,50 * 0,50$	3,2175
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 3,2175$	213,61 Eur/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 350,00 \text{ m}^2 * 213,61 \text{ Eur/m}^2$	74 763,50 Eur
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 1/8 * 74 763,50 \text{ Eur}$	9 345,44 Eur

**III. ZÁVER****1. OTÁZKY A ODPOVEDE****ÚLOHA:**

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

pozemok parcelné číslo 1533/2, v spoluvlastníckom podiele 1/8, zapísaný na liste vlastníctva číslo 474, obec Bratislava, katastrálne územie Staré Mesto,

pre účel zamýšľaného prevodu nehnuteľnosti.

**ODPOVEĎ:**

Ku dňu 16.09.2017 **stanovujem** odhad všeobecnej hodnoty uvedenej nehnuteľnosti, vo výške:

**9 300,00 Eur**

**2. VŠEOBECNÁ HODNOTA****Rekapitulácia :****Stavby:****Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu:

9 345,44 Eur

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

**3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY**

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [Eur]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [Eur]
<b>Stavby</b>			
<b>Pozemky</b>			
Pozemok parc. č. 1533/2 - parc. č. 1533/2 (43,75 m <sup>2</sup> )	74 763,50	1/8	9 345,44
<b>Spolu VŠH</b>			<b>9 345,44</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>			<b>9 300,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **9 300,00 Eur**

Slovom: **Deväťtisícristo Eur**

#### 4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Neboli zistené.

Znalecký úkon (znalecký posudok) bol vypracovaný v štyroch exemplároch, z ktorých tri odovzdané Objednávateľovi a jeden ostáva v archíve Znalca.

V Bratislave dňa 16.9.2017

Ing. Juraj Talian, PhD.

#### IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1702431 zo dňa 07.09.2017 (1xA4)
2. Územnoplánovacia informácia zo dňa 26.06.2017 (3xA4)
3. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 474 (1xA4)
4. Informatívna kópia z katastrálnej mapy (1xA4)
5. Fotodokumentácia (1xA4)

Strana č. 8  
Strana č. 9 – 11  
Strana č. 12  
Strana č. 13  
Strana č. 14

**SPOLU PRÍLOHY: 7xA4**

**STRANA č. 8 - 14**