

**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):** OTS1801342

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

**číslo 8/2018**

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti – časti pozemku registra „C“ KN parc. č. 21664/2 podľa geometrického plánu číslo 58/2018 k. ú. Vinohrady, obec Bratislava - m. č. Nové mesto, okres Bratislava III., pre účel prevodu pozemku

**Počet listov (z toho príloh):**  
**Počet odovzdaných vyhotovení:**

20 listov-formátu A4 (z toho príloh 10 listov)  
3x rovnopis + 1x CD

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha znalca podľa objednávky:** stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti – časti pozemku registra „C“ KN parc. č. 21664/2 podľa geometrického plánu číslo 58/2018 k. ú. Vinohrady, obec Bratislava - m. č. Nové mesto, okres Bratislava III..

**2. Dátum vyžiadania posudku:** 13.04.2018

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok** (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 19.04.2018

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 19.04.2018

**5. Podklady na vypracovanie posudku:**

**5.1 Dodané zadávateľom:**

- Objednávka č. OTS1801342, zo dňa 16.04.2018, 1xA4
- Grafický podklad vyznačenia lokality, 1xA4
- Územnoplánovacia informácia, oddelenie usmerňovania investičných činností, Magistrát hl. mesta SR Bratislava, zo dňa 13.03.2018, 2xA4
- Geometrický plán prepracovanie na oddelenie pozemku parc. č. 21664/2, Číslo plánu 57/2017, obec BA-m.č. Nové Mesto, k.ú. Vinohrady, zo dňa 18.4.2017, úradne overil: Ing. Druska, 3xA4

**5.2 Získané znalcom:**

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 3495, okres Bratislava III., obec BA -m. č. Nové mesto, k.ú. Vinohrady, dátum vyhotovenia 13.04.2018, 3xA4
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava III., obec BA -m. č. Nové mesto, k.ú. Vinohrady, vytlačený dňa 16.04.2018, 1xA4
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti dňa 19.04.2018
- 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 Vyparína 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 rok 2007 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 neprímeranou 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 diferenciacie**.

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.

Porovnávací metóda 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:**

**b1)** Geometrický plán na oddelenie pozemku parc. č. 21664/2, Číslo plánu 58/2018 v prílohe ZP.

VÝKAZ VÝMER														
Doterajší stav						Zmeny				Nový stav				
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m <sup>2</sup>	od parcely číslo	m <sup>2</sup>	Číslo parcely		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídl.)
PK vložky	parcely		ha	m <sup>2</sup>							ha	m <sup>2</sup>		
LV	PK	KN												
		21664	964		zast.pl.	Stav právny je totožný s registrom C KN				21664/1	916	zast.pl. 22	Doterajší	
										21664/2	48	zast.pl. 18	Doterajší	
Spolu:			964								964			

Legenda: kód spôsobu využívania 18 - Pozemok, na ktorom je dvor

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť

**b2)** Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 2042, okres Bratislava V., obec BA - m. č. Petržalka, katastrálne územie Petržalka. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

**Časť A: Majetková podstata:****PARCELA registra "C" evidované na katastrálnej mape**

Parcelné číslo	Výmera m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
21664	964	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

Umiestnenie pozemku:

1 – Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

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

Titul nadobudnutia LV

#### C. ŤARCHY

Bez zápisu

Iné údaje:

Bez zápisu

Poznámka:

Bez zápisu

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

- Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal bez účasti vlastníka nehnuteľnosti. K obhliadke boli doložené podklady zadávateľom. K obhliadke nehnuteľností som zabezpečil výpis z katastra nehnuteľnosti a kópiu katastrálnej mapy z katastrálneho portálu. Využívanie pozemku parc. č. 21664 k. ú. Vinohrady je súhlasné s údajmi katastra nehnuteľností, pretože na pozemku je hlavne komunikácia.
- Pozemok je vymedzený len na jednej strane oplotením od susedných parciel. Identifikácia hraníc na mieste bola odhadom, neboli na mieste nájdené hraničné prvky vymedzujúce hranice. Využívanie pozemkov je v súlade s popisnými údajmi GP. K obhliadke neboli poskytnuté nadobúdacie doklady, preto nebol zisťovaný právny súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou.
- 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.

Prístup k nehnuteľnosti je zabezpečený cez z miestnej komunikácie – Kurucova ul. na pozemku parc. č. 21664 k. ú. Vinohrady na LV 3495 má vo vlastníctve Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavy.

#### f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia podľa LV č. 2042:

Pozemok parc. č. 21664/2, k. ú. Vinohrady, výmera 48 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha.

#### g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

Nevyskytujú sa takéto nehnuteľnosti.

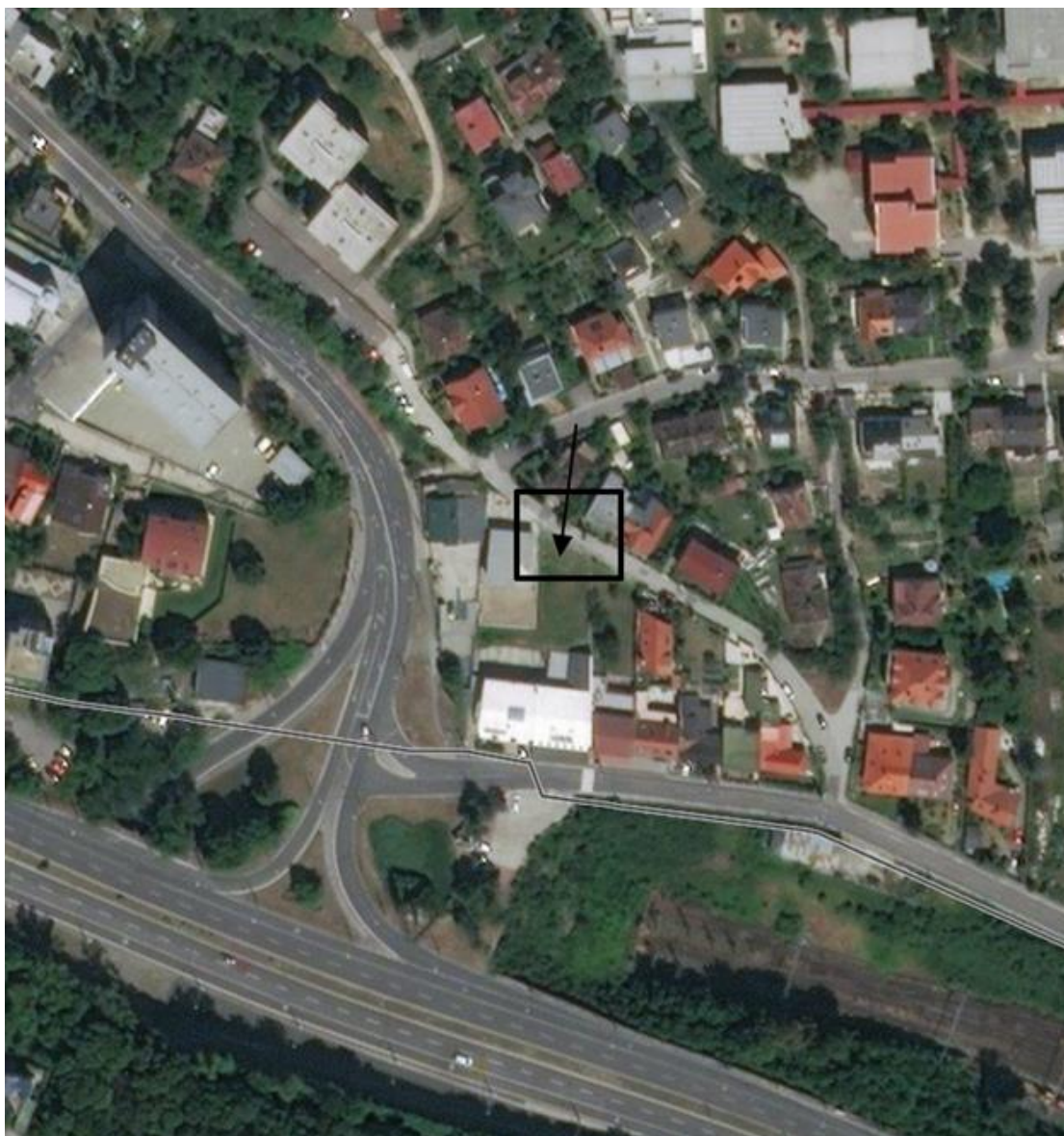
## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetná nehnuteľnosť – pozemok sa nachádza v katastrálnom území Vinohrady, v mestskej časti Bratislava – Nové mesto v okrese Bratislava III., v hlavnom meste SR v lokalite Kramáre na Kurucovej ulici v blízkosti mimoúrovňovej križovatky Pražská – Stromová. Jedná sa o mestskú časť Bratislavy s polyfunkčnou zástavbou v kontakte s Bratislavským lesoparkom. V mestskej časti je dobre rozvinutá občianska vybavenosť. V mestskej časti je dostatočná kompletná základná občianska vybavenosť - obchody, služby, zdravotné strediská, materské školy,

základné školy, ako aj vyššia občianska vybavenosť – úrady štátnych orgánov, vysoké školy, nemocnice a dostatočná možnosť športového a rekreačného vyžitia.

Pozemok je svažitý.

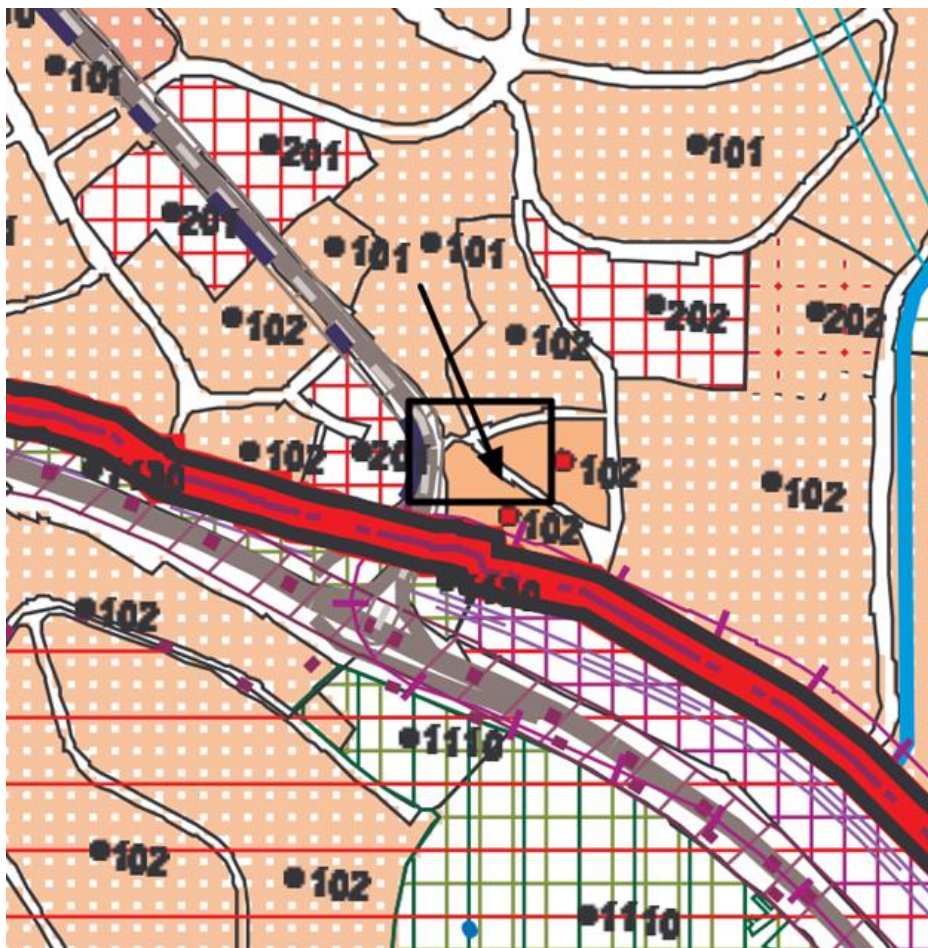


Pozemok je v lokalite pôvodných a novobudovaných objektov rodinných domov a občianskej vybavenosti. Dopravné spojenie s centrom mesta je vyhovujúce, zástavky MHD sú v dostatočnej blízkosti v pešej vzdialenosti cca 5-10min. (trolejbus, autobus,). Je dobré dopravné spojenie s centrom mesta a ostatných mestských častí ako aj rýchle napojenie na diaľničnú sieť cez v blízkosti trasovanú Pražskú resp. Brniansku ulicu. V lokalite sú všetky inžinierske siete. Konfliktné skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú. V budúcnosti sa predpokladajú aj výraznejšie zmeny v okolitej zástavbe, pretože pozemok sa podľa územnoplánovacej dokumentácie nachádza pri rozvojovom území, ale možné zmeny v území nebudú mať vplyv na existenciu predmetnej nehnuteľnosti.

#### **b) Analýza využitia nehnuteľností:**

Na pozemku parc. č. 21664/2 je umiestnená časť dvoru, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok s dvorom na pozemku parc. č. 5867/1, 2 pri stavbe na pozemku parc. č. 5868/1. Nepredpokladá sa iná zmena využitia pozemkov.

Podľa poskytnutej územnoplánovacej informácie je funkčné využitie územia pre námestia a ostatné komunikačné plochy, pričom námestia a ostatné komunikačné plochy sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia a dopravného značenia, výtvarné diela.



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

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.

## 2.1 Identifikácia pozemku: Pozemok registra "C" KN k.ú. Vinohrady

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
21664/2	zastavané plochy a nádvoria	48	48,00	1/1	48,00

### 2.1.1 Metóda polohovej diferenciacie

#### POPIS

Pozemok parcela parc. č. 21664/2 zastavaná plocha výmera 48 m<sup>2</sup> podľa je podľa geometrického plánu č. 58/2018 umiestnený v zastavanom území hl. mesta Bratislava, k. ú. Vinohrady. Pozemok je vo vlastníctve hl. mesta SR Bratislava.

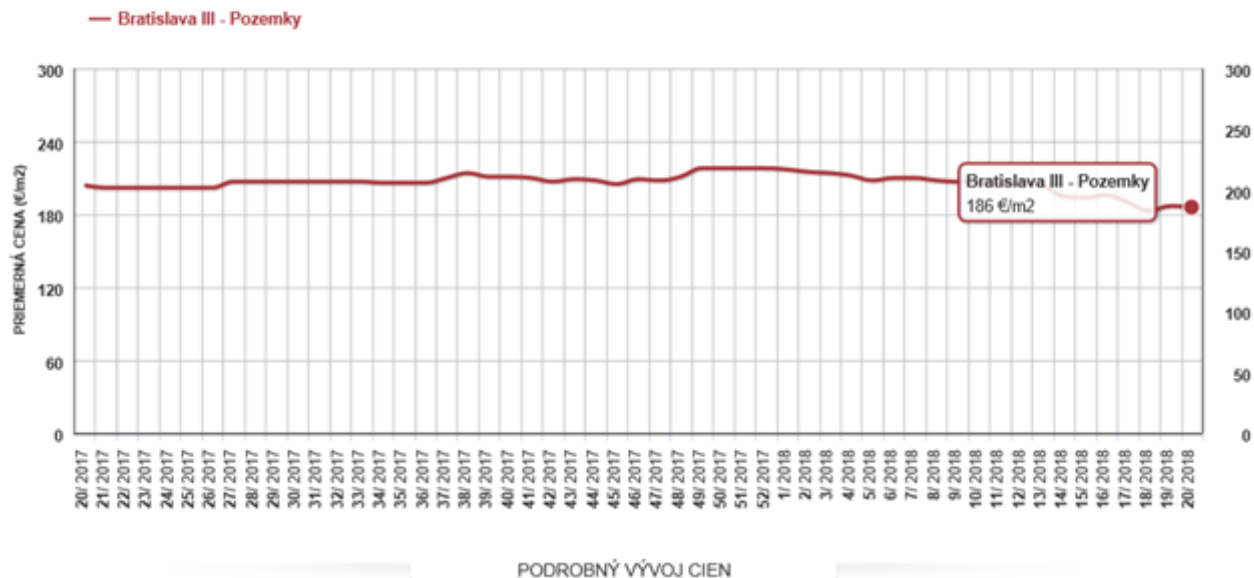
Pozemok je na strmom svahovom teréne, tvar pozemku tvorí pás územia rozmerov cca 3,0x16,0 m v smere dlhšej strany pozdĺž trasy komunikácie. Pozemok je oplotený od strany ulice. Pozemok je súčasťou dvoru. Všetky inžinierske siete sú lokalizované v koridore komunikácie.

Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,90 z nasledujúceho dôvodu:

- je obmedzené využitie pozemku z hľadiska jeho možnosti spôsobu funkčného využitia, nevhodného tvaru, polohy a výmery pozemku.

Prehľad cien trhu nehnuteľností - pozemkov a priemernej ceny podľa typu a lokality nehnuteľnosti je dokumentovaný v nasledujúcom grafe z portálu [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk), pozemky ako celok. Priemerná cena pozemkov v okrese Bratislava III. bez rozlíšenia druhu pozemku k obdobiu je cca 190€/m<sup>2</sup>.

## Vývoj cien nehnuteľností za posledných 53 týždňov

Grafy zobrazujú priemerné ceny nehnuteľností za m<sup>2</sup>

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	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľ'ov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľ'ov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľ'ov	1,30
k <sub>v</sub> 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	1,00
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)	1,10
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k <sub>Z</sub> koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k <sub>R</sub> koeficient znižujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, nობmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,90

## VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k <sub>PD</sub> = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,50 * 1,00 * 0,90	1,9305
Jednotková hodnota pozemku	VŠH <sub>MJ</sub> = VH <sub>MJ</sub> * k <sub>PD</sub> = 66,39 €/m <sup>2</sup> * 1,9305	128,17 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	VŠH <sub>POZ</sub> = M * VŠH <sub>MJ</sub> = 48,00 m <sup>2</sup> * 128,17 €/m <sup>2</sup>	6 152,16 €

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - časti pozemku registra „C“ KN parc. č. 21664/2 podľa geometrického plánu číslo 58/2018 k. ú. Vinohrady, obec Bratislava - m. č. Nové mesto, okres Bratislava III..

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:

6 152,16 €

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

## 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
Pozemok registra "C" KN k.ú. Vinohrady - parc. č. 21664/2 (48 m <sup>2</sup> )	6 152,16
<b>Spolu VŠH</b>	<b>6 152,16</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>6 200,00</b>

**Slovom: Šesťtisícdeväťsto Eur**

V Bratislave dňa 15.05.2018

Ing. arch. Milan Haviar



## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1801342, zo dňa 16.04.2018, 1xA4
2. Grafický podklad vyznačenia lokality, 1xA4
3. Geometrický plán prepracovanie na oddelenie pozemku parc. č. 21664/2, Číslo plánu 57/2017, obec BA-m.č. Nové Mesto, k.ú. Vinohrady, zo dňa 18.4.2017, úradne overil: Ing. Druska, 2xA4
4. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 3495, okres Bratislava III., obec BA -m. č. Nové mesto, k.ú. Vinohrady, dátum vyhotovenia 13.04.2018, 2xA4
5. Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava III., obec BA -m. č. Nové mesto, k.ú. Vinohrady, vytlačený dňa 16.04.2018, 1xA4
6. Územnoplánovacia informácia, oddelenie usmerňovania investičných činností, Magistrát hl. mesta SR Bratislava, zo dňa 13.03.2018, 2xA4
7. Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke, 1xA4

---

Prílohy spolu: 6 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 8/2018.

Ing. arch. Milan Haviar