

**Znalec:** Ing. Juraj Talian, PhD., Hrobákova 13, 851 02 Bratislava, Tel.: 0903127715  
Znalec v odbore stavebníctvo  
Odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností a Pozemné stavby  
Evidenčné číslo: 914986

**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:** Objednávka č. OTS1902961 zo dňa 31.07.2019

## **ZNALECKÝ POSUDOK**

### **číslo 42/2019**

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

Pozemky parcelné číslo 2075/13 a 2075/15 vytvorené geometrickým plánom číslo 2207/2016, evidované v katastrálnej mape, nezaložený list vlastníctva, obec Bratislava- m. č. Záhorská Bystrica, katastrálne územie Záhorská Bystrica,

pre účel majetkoprávneho usporiadania.

**Počet strán (z toho príloh)** : 17 (z toho 10 strán príloh)

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

## I. ÚVOD

### 1. Úloha znalca:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností: pozemky parcelné číslo 2075/13 a 2075/15 vytvorené geometrickým plánom číslo 2207/2016, evidované v katastrálnej mape, nezaložený list vlastníctva, obec Bratislava- m. č. Záhorská Bystrica, katastrálne územie Záhorská Bystrica,

### 2. Účel znaleckého posudku:

Majetkoprávne usporiadanie.

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

15.08.2019

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

27.09.2019

### 5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

#### a) podklady dodané zadávateľom:

1. Objednávka číslo OTS1902961, zo dňa 31.07.2019 (originál);
2. Geometrický plán na určenie vlastníckych práv k pozemkom p. č. 2075/2,3; 2075/12; 2075/14, číslo plánu 2207/2016, vyhotovil Ing. Pavol Macko dňa 29.11.2016, úradne overený dňa 16.12.2016 (vo formáte PDF);
3. Výrez z katastrálnej mapy so zaznačením vlastníkov (vo formáte PDF);
4. Územnoplánovacia informácia číslo MAGS OUIIC 57780/2018-477224 zo dňa 17.12.2018 (vo formáte PDF).

#### b) podklady získané znalcom:

5. Výpis z katastra nehnuteľností, zo dňa 21.09.2019, kat. územie Záhorská Bystrica, (vyhotovený cez katastrálny portál);
6. Informatívna kópia z mapy zo dňa 21.09.2019, kat. územie Záhorská Bystrica (vyhotovená cez katastrálny portál);
7. Osobná obhliadka a fotodokumentácia vyhotovená v deň obhliadky, dňa 15.08.2019.

### 6. Použité právne predpisy a literatúra:

8. Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
9. Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
10. Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 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;
11. 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;
12. 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.;
13. Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov;
14. Vyhláška MS SR č. 254/2010, ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
15. 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;
16. Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

### 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

17. 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.

### 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ vo svojej objednávke neuviedol žiadne osobitné požiadavky.

## 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. Pozemky tvoriace predmet znaleckého posudku sú podľa zadávateľa bez výnosu, resp. 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.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Pozemky parc. č. 2075/13 a 2075/15 nemajú založený list vlastníctva.

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

Osobná obhliadka pozemku bola vykonaná dňa 15.08.2019 bez účasti zadávateľa. Bola vykonaná fotodokumentácia skutkového stavu, ktorá je spracovaná v prílohe znaleckého posudku.

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

Predmetom ohodnotenia sú pozemky a nie stavba, preto sa neporovnávala projektová a stavebná dokumentácia. Predložená bola územnoplánovacia informácia, z ktorej sú zrejme možnosti využitia územia, ktorého súčasťou sú predmetné pozemky.

#### 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.

V zmysle predloženého geometrického plánu číslo 2207/2016: Novovytvorený pozemok reg. „C“ parc. č. 2075/15 bol odčlenený od pozemku reg. „C“ parc. č. 2075/2 (neevidovaný na LV). Parc. č. 2075/2 je odčlenená od pozemku reg. „E“ parc. č. 2075/4, LV č. 7489 a novovytvorený pozemok reg. „C“ parc. č. 2075/13 je odčlenený od pozemku reg. „C“ parc. č. 2075/3 (neevidovaný na LV). Parc. č. 2075/3 bola odčlenená od pozemku reg. „E“ parc. č. 2075/5, LV č. 7489.

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

- parcelné číslo 2075/13 a 2075/15 vytvorené geometrickým plánom číslo 2207/2016, evidované v katastrálnej mape, nezaložený list vlastníctva, obec Bratislava- m. č. Záhorská Bystrica, katastrálne územie Záhorská Bystrica.

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

-

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemky sa nachádzajú v obci Bratislava, mestská časť Záhorská Bystrica, vo východnej časti od centra obce. V priamom okolí prevládajú stavby na individuálnu bývanie - rodinné domy. Prístup je miestnej asfaltovej komunikácie - Rožického ulice. V mestskej časti je dostatočná kompletná základná občianska vybavenosť dostupná do 15 minút pešo - obchody, služby, zdravotné strediská, materské školy, základné školy, vyššia vybavenosť a dostatočná možnosť športového vyžitia. Dopravné spojenie s centrom mesta je vyhovujúce, zástavka MHD (autobus) do 5 minút pešo. Je vyhovujúce dopravné spojenie do ostatných mestských častí, rýchle napojenie na diaľnicu D2. V lokalite sú všetky inžinierske siete - el. energia, telekomunikácie, vodovod, plyn, kanalizácia. Konfliktne skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú. V budúcnosti sa nepredpokladajú zmeny v okolitej zástavbe, ktoré by mali vplyv na existenciu predmetného pozemku.

### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Podľa predloženej územnoplánovacej informácie zo dňa 17.12.2018, predmetné pozemky sú súčasťou územia s funkčným využitím **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102, stabilizované územie**. Podmienky funkčného využitia plôch - územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelené, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu. Kompletnú územnoplánovaciu informáciu pozri v prílohe znaleckého posudku.

V čase obhliadky boli pozemky zastavané spevnenými plochami, preto iné využitie je možné vylúčiť.

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

Neboli zistené.

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.1.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Pozemky sú geometricky a polohovo určené, zobrazené v katastrálnej mape a označené parcelným číslom (parcela), neevidované na liste vlastníctva, v zastavanom území obce Bratislava, m. č. Záhorská Bystrica.

Parcely sú celoplošne zastavané spevnenými plochami.

Predpokladám, že v prístupovej komunikácii sú všetky inžinierke siete - vodovod, kanalizácia, plyn, el. energia, telekomunikácie.

Vzhľadom na zastavanosť, veľkosť, okolitú zástavbu stanovujem koeficient redukujúcich faktorov 0,85. Koeficient zvyšujúcich faktorov stanovujem vo výške 2,00 - zrealenie východiskovej hodnoty mernej jednotky pozemku.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
2075/13	zastavané plochy a nádvoria	1	1,00	1/1	1,00
2075/15	zastavané plochy a nádvoria	5	5,00	1/1	5,00
Spolu výmera					6,00

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	1,00
$k_v$ 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	1,00
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_F$	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20

koeficient funkčného využitia územia		
$k_t$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
$k_z$ koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,85

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 2,00 * 0,85$	2,6520
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,6520$	176,07 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 6,00 \text{ m}^2 * 176,07 \text{ €/m}^2$	<b>1 056,42 €</b>

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parc. č. 2075/13	$1,00 \text{ m}^2 * 176,07 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	176,07
parc. č. 2075/15	$5,00 \text{ m}^2 * 176,07 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	880,35
Spolu		1 056,42

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

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

pozemky parcelné číslo 2075/13 a 2075/15 vytvorené geometrickým plánom číslo 2207/2016, evidované v katastrálnej mape, nezaložený list vlastníctva, obec Bratislava- m. č. Záhorská Bystrica, katastrálne územie Záhorská Bystrica,

pre účel majetkoprávneho usporiadania.

**ODPOVEĎ:**

Ku dňu 27.09.2019 **stanovujem** odhad všeobecnej hodnoty uvedenej nehnuteľnosti, vo výške:

**1 060,00 Eur**

**2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY**

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Parc. č. 2075/13 a 2075/15, k. ú. Z. Bystrica - parc. č. 2075/13 (1 m <sup>2</sup> )	176,07
Parc. č. 2075/13 a 2075/15, k. ú. Z. Bystrica - parc. č. 2075/15 (5 m <sup>2</sup> )	880,35
Všeobecná hodnota celkom	1 056,42
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlená</b>	<b>1 060,00</b>

Slovom: Jedentisícšesťdesiat Eur

### 3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Neboli zistené.

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

V Bratislave dňa 27.9.2019

Ing. Juraj Talian, PhD.

### IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1902961 (1xA4)
2. Výpis z katastra nehnuteľností (2xA4)
3. Informatívna kópia z katastrálnej mapy (1xA4)
4. Geometrický plán číslo 2207/2016 (4xA4)
5. Výrez z katastrálnej mapy so zaznačením vlastníkov (1xA4)
6. Fotodokumentácia (1xA4)

**SPOLU PRÍLOHY: 10xA4**

Strana č. 7  
Strana č. 8 – 9  
Strana č. 10  
Strana č. 11 -14  
Strana č. 15  
Strana č. 16  
**STRANA č. 7 - 16**