

**Znalec:** Ing. Miloš Golian, Hlaváčikova 23, 841 05 Bratislava  
**Evidenčné číslo:** 913 247  
**Mobil:** 0905 985 337

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

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka zo dňa 23.07.2020

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 77/2020

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov parc.č. 2437/3, 2437/4, katastrálne územie Záhorská Bystrica, obec BA - m.č. Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV.

**Počet strán (z toho príloh):** 20 (10)  
**Počet vyhotovení:** 2

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov parc.č. 2437/3, 2437/4, katastrálne územie Záhorská Bystrica, obec BA - m.č. Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV.

**2. Účel znaleckého posudku:** Vysporiadanie vlastníckych práv.

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):** 23.07.2020

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 23.07.2020

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Dodané zadávateľom:

Ústna objednávka zo dňa 23.07.2020,

GP č. 129/2017

Územnoplánovacia informácia zo dňa 11.10.2017,

b) Získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 7186 zo dňa 21.07.2020, vytvorené cez katastrálny portál,

Kópia katastrálnej mapy, k.ú. Nové Mesto, zo dňa 21.07.2020, vytvorené cez katastrálny portál,

Zistenie skutkového stavu, obhliadka nehnuteľnosti,

Štúdium dodaných podkladov,

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Zákon č. 93/2006 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z.

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

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 500/2005 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 490/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 400/2006 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 491/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 626/2007 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 492/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 534/2008 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 490/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 565/2008 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 491/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 605/2008 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 492/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z.z. ktorou sa mení vyhláška 490/2004 Z.z. a ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 34/2009 Z.z. ktorou sa mení vyhláška 491/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z.z. ktorou sa mení vyhláška 492/2004 Z.z.

Zákon č. 390/2015 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 420/2004 Z.z. o mediácii a o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 107/2016 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 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 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z.z. ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Zákon č. 65/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 218/2018 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa 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 Ministerstva spravodlivosti SR 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

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam.

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.

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:**

Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Výpočet východiskovej hodnoty sa vykoná na báze rozpočtových ukazovateľov. Rozpočtový ukazovateľ musí byť preskúmateľný, tzn. vybraný ukazovateľ sa musí presne identifikovať názvom, zatriedením do číselníka klasifikácie stavieb a jednotkovou hodnotou určenou podľa verejne publikovaných katalógov určených ministerstvom, z ktorého bol vybraný alebo vytvorený.

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby zníženej o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Opotrebenie závisí od veku domu a predpokladanej životnosti domu, ktorá zohľadňuje technický stav domu. Životnosťou stavby sa rozumie celková predpokladaná životnosť stavby pri bežnej údržbe od jej vzniku až do úplného zániku. Určuje sa s prihliadnutím na konštrukčno-materiálové riešenie, technický stav, spôsob a intenzitu užívania a vykonávanú údržbu.

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktoré 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.

Postupy určenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- a) Porovnávací metóda (použije sa pri stavbách aj pri pozemkoch)
- b) Výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- c) Kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách)
- d) Metóda polohovej diferenciacie (použije sa pri stavbách aj pri pozemkoch)

### **8. Osobitné požiadavky zadávateľa:**

Nie sú.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie z dôvodov neexistencie relevantných a hodnoverných podkladov pre porovnanie a z dôvodu primárnej nevhodnosti použitia kombinovanej metódy pre ohodnotenie. (posudzovaná nehnuteľnosť nie je schopná a vhodná na výnos)

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

podľa listu vlastníctva č. 7186, k.ú. Záhorská Bystrica

##### A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parc.č. 2437/3, Zastavané plochy a nádvoria, výmera 51 m<sup>2</sup>, sp. využ. p. 18, um. p. 1,

Parc.č. 2437/4, Zastavané plochy a nádvoria, výmera 7 m<sup>2</sup>, sp. využ. p. 15, um. p. 1,

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 2437/4 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1525.

Ostatné pozemky evidované na LV č. 7186 nie sú predmetom posudzovania.

##### Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

15 - Pozemok na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie 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. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

##### Poznámka:

Podľa LV č. 7186 v prílohe tohto posudku.

##### Titul nadobudnutia:

Podľa LV č. 7186 v prílohe tohto posudku.

##### C. Ťarchy:

Por.č.:

Podľa LV č. 7186 v prílohe tohto posudku.

##### Iné údaje:

Podľa LV č. 7186 v prílohe tohto posudku.

##### Poznámka:

Bez zápisu.

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 23.07.2020.

#### d) Technická dokumentácia:

Predmetom ohodnotenia nie sú žiadne stavby. Technická dokumentácia nie je potrebná - jedná sa o pozemky.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Na liste vlastníctva č. 7186 sú evidované pozemky parc.č. 2437/3, 2437/4, katastrálne územie Záhorská Bystrica, obec BA - m.č. Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy. Prístup na pozemky je z verejnej komunikácie, (Donská ulica) umiestnenej na pozemku parc.č. 2046/1 bez založeného listu vlastníctva.

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

Pozemky parc.č. 2437/3, 2437/4, katastrálne územie Záhorská Bystrica, obec BA - m.č. Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV.

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

Stavby na pozemkoch parc.č. 2437/3, 2437/4.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce v Bratislave - m.č. Záhorská Bystrica. Pozemky sú situované v svahovitom teréne a je ich možné napojiť na inžinierske siete v rozsahu voda, električka, plyn a kanalizácia. Prístup na pozemky je z verejnej komunikácie - Donská ulica. Zastávka MHD je v dosahu pešej chôdze. Pozemky sú vzdialené do 20 min. jazdy autom do centra mesta Bratislava. Orientácia k svetovým stranám je vyvážená. Priamo v mestskej časti je primeraná občianska vybavenosť, obchody, služby, banky, ubytovacie možnosti, avšak dostupnosť celého mesta Bratislava zabezpečuje v dosahu osobného auta ako aj mestskej hromadnej dopravy služby a vybavenosť na úrovni hlavného mesta SR.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

Funkčné využitie územia, kde sa nachádzajú aj ohodnocované pozemky, v zmysle územného plánu mesta je určené na bývanie v rodinných domoch. Na pozemku parc.č. 2437/3 je umiestnený dvor k rodinného domu, na parc.č. 2437/4 je umiestnená časť rodinného domu.

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

Na pozemky parc.č. 2437/3, 2437/4 nie je zriadené záložné právo ani vecné bremeno. Na pozemku parc.č. 2437/3 je dvor pri RD, na parc.č. 2437/4 je časť stavby rodinného domu súč. 7534. Vlastník stavby nie je vlastníkom pozemkov. S využívaním nehnuteľností nie je spojené žiadne iné známe riziko.

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.1.1.1 Identifikácia pozemku: Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

##### POPIS

Pozemky parc.č. 2437/3, 2437/4, sú evidované na liste vlastníctva č. 7186, k.ú. Záhorská Bystrica, obec BA-m.č. Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV. Pozemky sú umiestnené v zastavanom území obce, v časti s prevládajúcou výstavbou rodinnými domami. Funkčné využitie územia kde sa nachádzajú posudzované pozemky je v zmysle územného plánu mesta určené na málopodlažnú zástavbu obytného územia, stabilizované územie.

Terén v území je mierne svahovitý. V lokalite je možnosť napojenia na rozvody inžinierskych sietí v rozsahu elektriny, vody, kanalizácie a plynu. Na pozemku parc.č. 2437/3 je umiestnený dvor k rodinného domu, na parc.č. 2437/4 je umiestnená časť rodinného domu s.č. 7534, adresa Donská 24.

Prístup na pozemky je z verejnej komunikácie, (Donská ulica) umiestnenej na pozemku parc.č. 2046/1, bez založeného listu vlastníctva. Zastávka MHD je v dosahu pešej chôdze.

Určené jednotlivé koeficienty všeobecnej hodnoty vystihujú všeobecnú situáciu, funkčné využitie, dopravné napojenie aj možnosti napojenia na jestvujúcu infraštruktúru daného územia. Z hľadiska všeobecnej situácie sa jedná o územie mestskej časti Bratislava - Záhorská Bystrica s výstavbou rodinných domov. Z hľadiska intenzity využitia a funkčného využitia sa jedná o územie určené pre málopodlažnú výstavbu. Koeficient zvyšujúcich faktorov je stanovený na úrovni 1,5 z dôvodu zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľnosti v danej lokalite. Koeficient redukujúcich faktorov je na úrovni 0,7 nakoľko tvar a umiestnenie pozemkov neumožňuje žiadnu zmysluplnú výstavbu.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
2437/3	zastavaná plocha a nádvorie	51,00	1/1	51,00
2437/4	zastavaná plocha a nádvorie	7,00	1/1	7,00
Spolu výmera				58,00

**Obec:**

Bratislava

**Východisková hodnota:**V<sub>H<sub>MJ</sub></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 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	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)	1,20
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k <sub>Z</sub> koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,70

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 1,50 * 0,70$	2,6460
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,6460$	<b>175,67 €/m<sup>2</sup></b>

## VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 2437/3	51,00 m <sup>2</sup> * 175,67 €/m <sup>2</sup> * 1/1	8 959,17
parc. č. 2437/4	7,00 m <sup>2</sup> * 175,67 €/m <sup>2</sup> * 1/1	1 229,69
Spolu		10 188,86

## III. ZÁVER

### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Parcely registra "C evidované na katastrálnej mape - parc. č. 2437/3 (51 m <sup>2</sup> )	8 959,17
Parcely registra "C evidované na katastrálnej mape - parc. č. 2437/4 (7 m <sup>2</sup> )	1 229,69
Spolu pozemky (58,00 m <sup>2</sup> )	10 188,86
Všeobecná hodnota celkom	10 188,86
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	10 200,00
Všeobecná hodnota slovom: Desat'tisícdeväť Eur	

### MIMORIADNE RIZIKÁ

Na pozemky parc.č. 2437/3, 2437/4 nie je zriadené záložné právo ani vecné bremeno. Na pozemky parc.č. 2437/3, 2437/4 nie je zriadené záložné právo ani vecné bremeno. Na pozemku parc.č. 2437/3 je dvor pri RD, na parc.č. 2437/4 je časť stavby rodinného domu súp.č. 7534. Vlastník stavby nie je vlastníkom pozemkov. S využívaním nehnuteľností nie je spojené žiadne iné známe riziko.

## IV. PRÍLOHY

1. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 7186 zo dňa 21.07.2020, vytvorené cez katastrálny portál,
2. Kópia katastrálnej mapy, k.ú. Záhorská Bystrica, zo dňa 21.07.2020, vytvorené cez katastrálny portál,
3. GP č. 129/2017 na oddelenie pozemkov 2437/1-6,
4. Územnoplánovacia informácia zo dňa 11.10.2017,
5. Fotodokumentácia,