

Znalec: Ing. Viliam ANTAL, Bratislava 851 01, Levočská ul. 11, evid. číslo 910034,  
tel. 0905 624 128, e - mail : viloantal@stonline.sk

Zadávateľ: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primacialne nám. č. 1

Číslo objednávky: Obj. OTS2001761 SNM/20/057/AL

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

---

číslo 83/ 2020

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov KN reg. C p.č. 1874/5 a 1870/2 zastavaná plocha a nádvoría , katastrálne územie Záhorská Bystrica, podľa geometrického plánu číslo 25/2018 , pre účel plánovaného prevodu vlastníctva

Počet listov (z toho príloh): 20 (11)

Počet vyhotovení: 4 ks

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku KN reg. C p.č. 1874/5 a 1870/2 katastrálne územie Záhorská Bystrica, podľa geometrického plánu číslo 25 /2018, z pôvodnej parcely E č. 652/2 pre účel plánovaného uzatvorenie zmluvy o prevode vlastníctva

## 2. Účel znaleckého posudku:

Plánované uzavretie zmluvy o prevode vlastníctva

## 3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

25.7.2020

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

25.7.2020

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku

Geometrický plán č. 25/2018

Územnoplánovacia informácia - stanovisko z územného hľadiska č. MAGSOMV/43257/2020 z 4.5.2020

### b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 7186 k. ú. Záhorská Bystrica zo dňa 31.7.2020, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 1870/2 k. ú. Záhorská Bystrica zo dňa 31.7.2020, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu [www.reality.sk](http://www.reality.sk); [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk);

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### a) Definície pojmov

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),

- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:  
Nie sú

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Ako najvhodnejšia metóda pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov v danom prípade je metóda polohovej diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde  $M$  - počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
 $VH_{MJ}$  - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku  
 $k_{PD}$  - koeficient polohovej diferenciacie

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

$M$  - výmera hodnoteného pozemku v m<sup>2</sup>,

$V\dot{S}H_{MJ}$  - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností sú evidované na liste vlastníctva číslo 7186 - časť v k. ú. Záhorská Bystrica

A. Majetková podstata:

Parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu

parc. č. 652/2 ostatná plocha o výmere 35 704 m<sup>2</sup>

B. Vlastníci:

1. Hlavné mesto SR Bratislava vlastnícky podiel 1/1

C. Ťarchy:

Podľa zápisu na liste vlastníctva v prílohe znaleckého posudku , vecné bremená pre elektroenergetické zariadenie

Iné údaje:

Podľa zápisu na liste vlastníctva v prílohe znaleckého posudku

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 2.8.2020 bez účasti zástupcu zadávateľa

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 2.8.2020

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom nebola poskytnutá žiadna projektová dokumentácia,. Pre stanovenie VŠH pozemkov sa nevyžaduje,

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom.

Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra, neboli.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov , ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Pozemky:

- parc. KN reg. C číslo 1874/5 a 1870/2 , podľa geom. plánu č. 25/2018 z 9.5.2018

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemok sa nachádza v Bratislave , MČ Záhorská Bystrica , a je umiestnený súbežne s komunikáciou ulica Československých tankistov . V predmetnom území sa nachádza stabilizovaná zástavba pôvodných rodinných domov.

Lokalita , kde sa pozemok nachádza je dostupná MHD, autobus

Dopravné spojenie s centrom mesta Bratislavy je autobusovou dopravou, pričom čas jazdy je približne 15 min.

V okolí pozemku, prípadne krátkej dostupnej vzdialenosti je kompletná občianska vybavenosť, v blízkosti sú obchody Billa , reštaurácia a ďalšia občianska vybavenosť Mestskej časti Záhorská Bystrica

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok parcela číslo 1878/2 je využívaný ako predzáhradka a pozemok parc.č. 1874/5 je súčasťou dvora pri rodinnom dome.

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

Riziká spojené s využívaním pozemku podľa súčasného stavu neboli zistené.

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.1.1.1 Zastavaná plocha

##### POPIS

Pozemok parcela KN registra E , číslo 652/2 sa nachádza v intraviláne Mestskej časti Záhorská Bystrica , k.ú. Záhorská Bystrica v Bratislave, a je umiestnený súbežne mestskou komunikáciou ul. Československých tankistov.

Podľa predloženého stanoviska Magistrátu Hl.m. SR Bratislavy , územie kde s pozemky nachádzajú, je územie s funkčným využitím : **malopodlažná zástavba obytného územia , kód funkcie 102 , stabilizované územie.**

Na základe geometrického plánu č. 25/2018 boli novovytvorené parcely číslo 1874/5 o výmere 4m<sup>2</sup> a 1870/2 o výmere 19 m<sup>2</sup>

Stanovenie koeficientov polohovej diferenciacie pre určenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Koeficient všeobecnej situácie, pre predmetnú lokalitu je v intervale 1,2 - 1,6

- jedná sa o obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov , pre uvedenú lokalitu stanovujem hodnotu 1,4 , stred intervalu

Koeficient intenzity využitia je v intervale 1,0 - 1,05

územie určené na pre zmiešanú zástavbu bytových, rodinných domov

Koeficient stanovujem hodnotou 1,0

Koeficient dopravných vzťahov pre dané územie daný hodnotou 1,0

Lokalita je dostupná mestskou hromadnou dopravou - autobus

Koeficient funkčného využitia , interval je 1,20 až 1,50

Pre predmetné územie stanovujem hodnotu 1,4,

Jedná sa o územie v ktorom sú umiestnené stavby s intenzívnym využitím pre bývanie rodinné a čiastočne bytové domy

Koeficient technickej infraštruktúry - interval 1,3 -1,5

Pozemky sú napojené na všetky inžinierske siete vybudované v okolí - vodovod, kanalizácia, plyn a elektrina

Koeficient stanovujem v hodnote 1,45

Koeficient pozitívnych faktorov 1,0 - 3,0

Hodnotu koeficientu stanovujem na 1,1 z dôvodu, že MC Záhorská Bystrica pretrváva zvýšený záujem o kúpu pozemkov

Koeficient negatívnych faktorov 0,2 - 1,0

Hodnotu koeficientu neupravujem

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1874/5	zastavaná plocha a nádvorie	4,00	1/1	4,00
1870/2	zastavaná plocha a nádvorie	19,00	1/1	19,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>23,00</b>

Obec: Bratislava

Východisková hodnota:  $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	5. obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov,	1,40
$k_V$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,	1,00
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,45
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,10
$k_R$ koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

#### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,45 * 1,10 * 1,00$	2,9029
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,9029$	<b>192,72 €/m<sup>2</sup></b>

#### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1874/5	$4,00 \text{ m}^2 * 192,72 \text{ €/m}^2 * 1/1$	770,88
parcela č. 1870/2	$19,00 \text{ m}^2 * 192,72 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 661,68
<b>Spolu</b>		<b>4 432,56</b>

# III. ZÁVER

## OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku KN reg. C p. č. 1870/2 a 1874/5 katastrálne územie Záhorská Bystrica , podľa geometrického plánu číslo 25/2018 , pre účel plánovaného prevodu vlastníctva

Všeobecná hodnota pozemkov bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Podľa ponukových cien realitných kancelárií , stavebné pozemky určené na zástavbu rodinných domov, prípadne rekreačných objektov pohybujú v intervale 190 až 270 eur/m<sup>2</sup>. V určitej časti Záhorskej Bystrice /Strmé vršky/ pohybujú v úrovni 345 až 420 eur/m<sup>2</sup>. Uvedené ponukové ceny sú závislé najmä od technickej infraštruktúry danej lokality a polohy pozemkov.

Pre posudzované pozemky , bola stanovená všeobecná hodnota v úrovni 193,0 eur/m<sup>2</sup> , čo odzrkaluje polohu v danom území a veľkosť pozemkov / menšia výmera/ . Pozemky je možné využívať len spoločne s vedľajšími pozemkami iných vlastníkov, budúcich kupujúcich.

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
Zastavaná plocha - parc. č. 1874/5 (4 m <sup>2</sup> )	770,88
Zastavaná plocha - parc. č. 1870/2 (19 m <sup>2</sup> )	3 661,68
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>4 432,56</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>4 430,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Štyritisícštyristotridsať Eur</b>	

V Bratislava, dňa 01.08.2020

Ing. Viliam Antal

## IV. PRÍLOHY

1. Aktuálna kópia výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností - list vlastníctva č. 7186 kat. územie Záhorská Bystrica
2. Kópia aktuálneho výpisu zo súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností, - kópia katastrálnej mapy;
3. Fotodokumentácia časti pozemku - KN reg. C parc.č. 1874/5 a 1870/2 k.ú. Záhorská Bystrica
4. Geometrický plán č. 25/2018
5. Územnoplánovacia informácia č. MAGSOMMV/43257/2020 z 4.5.2020



## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie

Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľnosti, evidenčné číslo znalca 910034

Vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome podaného nepravdivého znaleckého posudku

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 83/2020 znaleckého denníka