

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

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

Číslo objednávky: Obj. OTS2101917 SNM/21/044/AL

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

---

číslo 58/ 2021

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov KN reg. C p.č. 33/5, 33/6 a 33/7 zastavaná plocha a  
nádvorí, katastrálne územie Záhorská Bystrica, pre účel plánovaného prevodu vlastníctva

Počet listov (z toho príloh): 16 (7)

Počet vyhotovení: 4 ks

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku KN reg. C p. č. 33/5, 33/6 a 33/7 katastrálne územie Záhorská Bystrica, pre účel plánovaného uzatvorenie zmluvy o prevode vlastníctva

## 2. Účel znaleckého posudku:

Plánovaný prevod vlastníctva nehnuteľnosti

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

23.6.2021

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

23.6.2021

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku

Územnoplánovacia informácia - stanovisko z územného hľadiska č. MAGSOMV/30769/2021 zo 24.5.2021

### b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 7186 k. ú. Záhorská Bystrica zo dňa 23.6.2021, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 33/6 k. ú. Záhorská Bystrica zo dňa 23.6.2021, 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<sub>MJ</sub> - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku  
k<sub>PD</sub> - 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>,

VŠH<sub>MJ</sub> - 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 "C" evidované na katastrálnej mape

parc. č. 33/5 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2 m<sup>2</sup>

parc. č. 33/6 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1 m<sup>2</sup>

parc. č. 33/7 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3 m<sup>2</sup>

právnny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 33/7 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1067

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 23.6.2021 bez účasti zástupcu zadávateľa  
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 23.6.2021

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 33/5, 33/6 a 33/7

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemok sa nachádza v Bratislave , MČ Záhorská Bystrica , a je umiestnený súbežne s komunikáciou ulica Jána Raka . 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:

Pozemky parcela číslo 33/5, 33/6 sú užívané ako časť záhrady a pozemok parc.č. 33/7 je zastavaná časťou rodinného domu.

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

Pozemok p.č. 33/7 je zastavaný stavbou iného vlastníka. Iné riziká spojené s využívaním pozemkov p.č. 33/5 a 33/6, podľa súčasného stavu neboli zistené.

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.1.1.1 Zastavaná plocha

##### POPIS

Pozemky parcela KN registra C , číslo 33/5, 33/6 a 33/7 sa nachádzajú v intraviláne Mestskej časti Záhorská Bystrica , k.ú. Záhorská Bystrica v Bratislave, a sú umiestnené súbežne mestskou komunikáciou ul. Jána Raka. Podľa predloženého stanoviska Magistrátu Hl.m. SR Bratislavy , územie kde s pozemky nachádzajú, je územie s funkčným využitím : **námestia a ostatné komunikačné plochy**

Stanovenie koeficientov polohovej diferenciácie 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 v kombinácii s administratívou.

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 1,3 z dôvodu, že MC Záhorská Bystrica pretrváva zvýšený záujem o kúpu pozemkov.

Koeficient negatívnych faktorov 0,2 - 1,0

Hodnotu koeficientu upravujem 0,85, z dôvodu malej výmery pozemku .

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
33/5	zastavaná plocha a nádvorie	2,00	1/1	2,00
33/6	zastavaná plocha a nádvorie	1,00	1/1	1,00
33/7	zastavaná plocha a nádvorie	3,00	1/1	3,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>6,00</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 obyvateľ'ov,	1,40
$k_V$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	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	1,20
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	0,85

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,45 * 1,20 * 0,85$	2,6918
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,6918$	<b>178,71 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 33/5	$2,00 \text{ m}^2 * 178,71 \text{ €/m}^2 * 1/1$	357,42
parcels č. 33/6	$1,00 \text{ m}^2 * 178,71 \text{ €/m}^2 * 1/1$	178,71
parcels č. 33/7	$3,00 \text{ m}^2 * 178,71 \text{ €/m}^2 * 1/1$	536,13
<b>Spolu</b>		<b>1 072,26</b>

# III. ZÁVER

## OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku KN reg. C p. č.33/5, 33/6 a 33/7 katastrálne územie Záhorská Bystrica , pre plánovaný prevod 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 179,0 eur/m<sup>2</sup> , čo odzrkadľuje polohu v danom území a veľkosť pozemkov / menšia výmera/ .

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
Zastavaná plocha - parc. č. 33/5 (2 m <sup>2</sup> )	357,42
Zastavaná plocha - parc. č. 33/6 (1 m <sup>2</sup> )	178,71
Zastavaná plocha - parc. č. 33/7 (3 m <sup>2</sup> )	536,13
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>1 072,26</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>1 070,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Jedentisícisedemdesiat Eur</b>	

V Bratislava, dňa 23.06.2021

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; M 1:500 a 1: 2000
3. Fotodokumentácia časti pozemku - KN reg. C parc.č. 33/5, 33/6 a 33/7 k.ú. Záhorská Bystrica
4. Územnoplánovacia informácia č. MAGS OMV/30769/2021 z 7.6.2021



## 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 58/2021 znaleckého denníka