

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

**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:** Rámcová dohoda č. 248800201700 zo dňa 31.01.2017  
Objednávka č. OTS1703242 zo dňa 17.10.2017 (schválená 06.11.2017)

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

## **č. 70/2017**

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

pozemok parcelné číslo 513/129, ktorý vznikol oddelením od pozemku parcelné číslo 513/5, v zmysle geometrického plánu číslo 1532/17, nezapísaný na liste vlastníctva, obec Bratislava, katastrálne územie Rača,

pre účel zamýšľaného prevodu nehnuteľností.

**Počet strán posudku (z toho prílohy)** : 19 (z toho 11 strán príloh)

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

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- pozemok parcelné číslo 513/129, ktorý vznikol oddelením od pozemku parcelné číslo 513/5, v zmysle geometrického plánu číslo 1532/17, nezapísaný na liste vlastníctva, obec Bratislava, katastrálne územie Rača,

## 2. Dátum vyžiadania posudku:

06.11.2017 - písomná objednávka

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

27.07.2017- dátum vyhotovenia fotodokumentácie predloženej zadávateľom

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

19.11.2017

## 5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

### 5.1 Poskytnuté zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku č. OTS1703242 (originál);
- Územnoplánovacia informácia, číslo listu MAGS OUIČ 53137/16-350488, zo dňa 9.5.2017, vydaná magistrátom hl. mesta SR Bratislavy (vo formáte PDF);
- Katastrálna mapa s označením polohy časti pozemku parc. č. 513/5 (vo formáte PDF);
- Geometrický plán na oddelenie pozemku p. č. 513/129, číslo plánu 1532/17, vypracovaný dňa 21.09.2017, úradne overený dňa 6.10.2017 (vo formáte PDF).

### 5.2. Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1248, zo 12.11.2017, k. ú. Rača, (vyhotovené cez katastrálny portál)

## 6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

## 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;
- 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;
- 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.;
- Vyhláška MS SR č. 33/2009 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 neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov;
- Vyhláška MS SR č. 565/2008 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení vyhlášky č. 400/2006 Z. z.;
- Vyhláška MS SR č. 34/2009 Z. z., ktorou sa mení 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 MS SR č. 605/2008, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z. z.;
- Vyhláška MS SR č. 254/2010, ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku;
- 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;
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Zbierky zákonov, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov;
- 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, MIPress, 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.

**8. Osobitné požiadavky zadávateľa:**

Neboli vznesené.

**9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:**

Zamýšľaný prevod nehnuteľností.

**10. Základné pojmy:**

- 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 neprímeranou pohnútkou.

**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. Znalcovi nebola zadávateľom poskytnutá informácia či sú predmetné pozemky prenajímané. Aj napriek tomu, že by boli za určitých podmienok čiastočne schopné dosahovať aj výnos formou prenájmu, nepodarilo sa zabezpečiť hodnoverné a preskúmateľné podklady na výpočet ich reálnej výnosovej hodnoty, 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.

**Pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov, ktoré tvoria predmet znaleckého posudku použijem v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity metódu polohovej diferenciacie.**

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

Pozemok parc. č. 513/129 vznikol oddelením od pozemku parc. č. 513/5, ktorý je evidovaný na liste vlastníctva č. 1248:

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, vytvorený cez katastrálny portál, **ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1248 ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:**

**PARCELA registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape**

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využitia	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch. n
513/5	3148	Ostatné plochy	37	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

37 – Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Umiestnenie pozemku:

1 – Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY**

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 811 01, SR  
Spoluvlastnícky podiel 1/1

Poznámky- pozri list vlastníctva v prílohe.

**ČASŤ C: ŤARCHY**

Por. č.:

- 1 Vecné bremeno - právo uloženia a užívania inžinierskych sietí-teplovodu cez časti pozemkov parc. č. 2875/1, 2875/75 v rozsahu vyznačenom geometrickým plánom č. 146/2008 v prospech Račianska teplárenská, a.s. (IČO 35886781) podľa V-1860/10 zo dňa 22.2.2010
- 1 Vecné bremeno - povinnosť strpieť na pozemku parc. č.475/43, 513/3 zriadenie, uloženie a prevádzku teplovodnej prípojky k stavbe Teplovodná prípojka pre polyfunkčný súbor Rustaveliho Bratislava-Rača v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom č. 13/2014, úradne overeným pod č.1135/2014 v prospech Račianska teplárenská, a.s. (IČO 35886781) podľa V-19805/15 zo dňa 20.10.2015
- 1 Vecné bremeno podľa § 66 ods. 1, písm. a) zákona č. 351/2011 Z.z. na pozemok registra C KN parc.č. 2875/1 v prospech oprávneného Slovak Telekom, a.s. (IČO: 35763469), Z-23807/15
- 1 Vecné bremeno in personm spočívajúce v povinnosti strpieť na pozemku registra CKN parc.č. 475/32
  - a) zriadenie a uloženie teplovodnej prípojky
  - b) užívanie, prevádzkovanie, opravy a odstránenie teplovodnej prípojky
  - c) vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie teplovodnej prípojky k stavbe 'Pripojenie objektu Športového klubu na sekundárne rozvody ÚK' v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom č. 07/2016 overovacie č. 1084/2016 v prospech Račianska teplárenská, a.s., IČO: 35886781 podľa V- 13172/2017 zo dňa 25.08.2017

Iné údaje: Pozri list vlastníctva v prílohe.

Poznámka: Bez zápisu.

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

Osobná obhliadka predmetnej časti pozemku nebola znalcom vykonaná. Zadávatel predložil fotodokumentáciu, ktorá sa nachádza v prílohe znaleckého posudku.

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

Predmetom ohodnotenia je pozemok a nie stavba, preto sa neporovnávala projektová a stavebná dokumentácia.

**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. Vlastníctvo k predmetnému pozemku parcelné číslo 513/5 je usporiadané- vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy.

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

- pozemok parcelné číslo 513/129, ktorý vznikol oddelením od pozemku parcelné číslo 513/5, v zmysle geometrického plánu číslo 1532/17, nezapísaný na liste vlastníctva, obec Bratislava, katastrálne územie Rača.

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

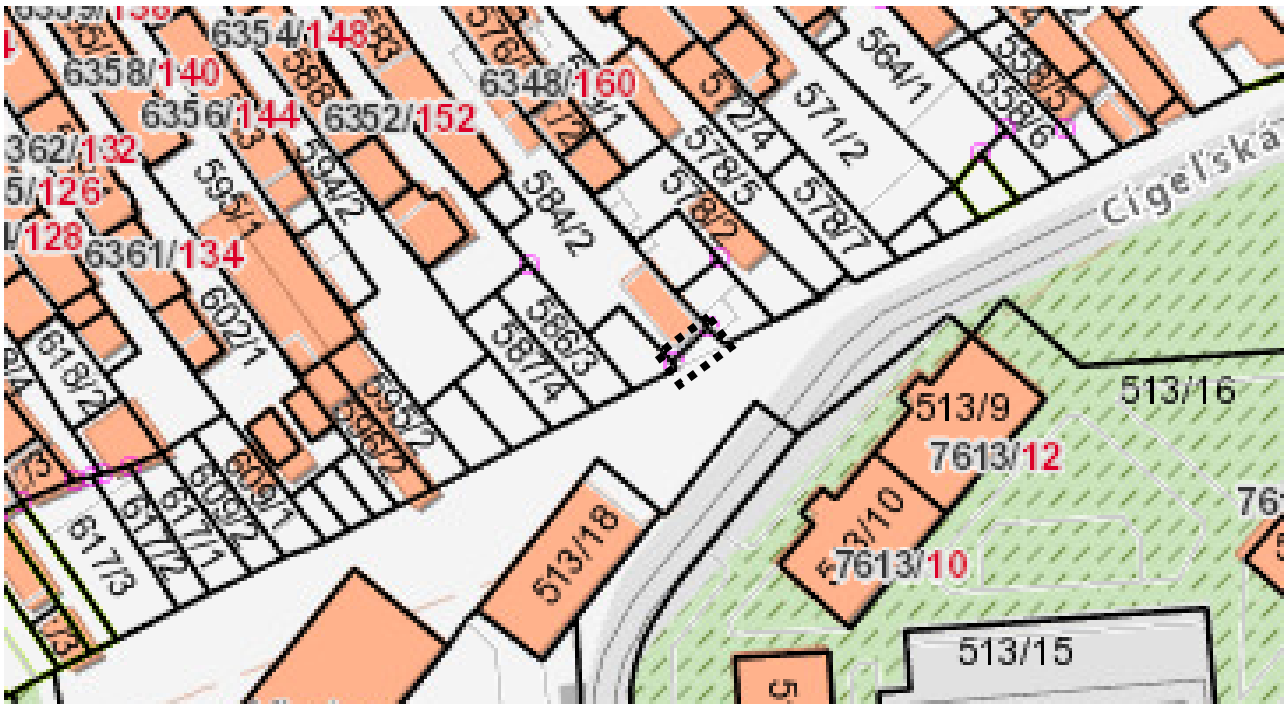
-

**2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**

**a) Analýza polohy nehnuteľnosti:**

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza v Bratislave v mestskej časti Rača, v zástavbe rodinných domov so záhradkami a bytových domov.

Vzdialenosť do historického centra mesta je asi 9 km resp. 20 min autom, kde sa nachádza kompletná občianska vybavenosť hlavného mesta SR.



Mapa širšieho územia s označením polohy časti pozemku parc. č. 513/5 (Zdroj: <https://zbgis.skgeodesy.sk/>)

#### b) Analýza využitia nehnuteľností:

V zmysle predloženej územnoplánovacej informácie, pozemok parc. č. 513/5 je súčasťou územia s funkčným využitím časť málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102- územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutne zariadenia a časť viacpodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 101- územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia, časť občianska vybavenosť lokálneho významu, kód funkcie 202- územia občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu.

Podľa zistení z dostupných máp a ortofotomáp, predmetný pozemok 513/5 tvorí verejný komunikačný priestor- prevažne spevnené plochy- asfaltová komunikácia a chodník a trávnaté plochy, parková zeleň. Iné využitie ako v súčasnosti je možné vylúčiť. Novovzniknutý pozemok parc. č. 513/129 tvorí malú plochu- z juhovýchodnej strany v dotyku s verejným chodníkom resp. izolačným zeleným pásom a z ostatných strán priamo hraničí s parcelami v súkromnom vlastníctve- využívané ako záhrady alebo dvory.

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

Neboli zistené riziká.

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### 2.1.1.1.1 Parcela č. 513/129, k. ú. Rača

Novovzniknutý pozemok parc. č. 513/129 ako celok geometricky a polohovo určený v geometrickom pláne číslo 1532/17. Je situovaný v zastavanom území obce, druh ostatné plochy, rovinný, z časti podľa predloženej fotodokumentácie zastavaný drobnou stavbou- drevený „prístrešok, pokrytý nespevnenou trávnatou plochou a vymývaným štrkom. V blízkosti sú všetky inžinierske siete.

Výhľadovo podmienky stabilné. Iné využitie vzhľadom k polohe, veľkosti a tvaru nie je možné predpokladať, preto z týchto dôvodov použijem koeficient redukujúcich faktorov vo výške 0,60. Koeficient zvyšujúcich faktorov je použitý v hodnote 2,00 z dôvodu polohy posudzovaného pozemku- na území Hlavného mesta SR Bratislavy- s trvale zvýšeným záujmom o kúpu pozemkov.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
513/129	ostatná plocha	10	10,00	1/1	10,00

**Obec:**  
**Východisková hodnota:**

Bratislava  
VH<sub>MJ</sub> = 66,39 Eur/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	1,20
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	2. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,20
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k <sub>Z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené vo zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívny zástavby a pod.)	0,60

#### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 2,00 * 0,60$	2,2464
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 2,2464$	149,14 Eur/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 10,00 \text{ m}^2 * 149,14 \text{ Eur/m}^2$	1 491,40 Eur

### III. ZÁVER

#### 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

##### ÚLOHA:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

pozemok parcelné číslo 513/129, ktorý vznikol oddelením od pozemku parcelné číslo 513/5, v zmysle geometrického plánu číslo 1532/17, nezapísaný na liste vlastníctva, obec Bratislava, katastrálne územie Rača,

pre účel zamýšľaného prevodu nehnuteľnosti.

##### ODPOVEĎ:

Ku dňu 19.11.2017 **stanovujem** odhad všeobecnej hodnoty uvedenej nehnuteľnosti, vo výške:

**1 490,00 Eur**

**2. VŠEOBECNÁ HODNOTA****Rekapitulácia :****Stavby:****Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

1 491,40 Eur

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

**3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY**

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
<b>Stavby</b>	
<b>Pozemky</b>	
Parcela č. 513/129, k. ú. Rača - parc. č. 513/129 (10 m <sup>2</sup> )	1 491,40
<b>Spolu VŠH</b>	<b>1 491,40</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>1 490,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **1 490,00 Eur**Slovom: **Jedentisícštyristodevätdesiat Eur****4. MIMORIADNE RIZIKÁ**

Neboli zistené.

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

V Bratislave dňa 19.11.2017

Ing. Juraj Talian, PhD.

**IV. PRÍLOHY**

- Objednávka č. OTS1703242 zo dňa 06.11.2017 (1xA4)
- Geometrický plán č. 1532/17 (3xA4)
- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1248 (2xA4)
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy (1xA4)
- Územnoplánovacia informácia zo dňa 09.05.2017 (3xA4)
- Fotodokumentácia (1xA4)

Strana č. 8  
 Strana č. 9 - 11  
 Strana č. 12 - 13  
 Strana č. 14  
 Strana č. 15 - 17  
 Strana č. 18

**SPOLU PRÍLOHY: 11xA4****STRANA č. 8 - 18**