

Znalec:

Ing. Mgr. Jana Pecníková

Znalecký odbor: Stavebníctvo

Odvetvia: Pozemné stavby. Odhad hodnoty nehnuteľností

Znalecký odbor: Ekológia a manažment

Odvetvia: Účtovníctvo a daňovníctvo, Kontroling

Saratovská 26/A, 841 02 Bratislava

Kontakt: 0915 863 070, janapecnikova@gmail.com

Zadávateľ:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Oddelenie majetkových vzťahov

Primaciálne námestie č. 1

814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávka): Objednávka č. OBZ2500886 zo dňa 15.04.2025

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 111/2025

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty časti pozemku reg. "C" parc. č. 1893/5, 1893/4, 1894/3 evidovaného na katastrálnej mape v okrese Bratislava IV, obec Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, kat. územie Záhorská Bystrica.

Uzatvorenie kúpnej zmluvy.

Počet strán (z toho príloh): 26 (15)

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Podľa písomnej objednávky zo dňa 15.04.2025 je úlohou znalca stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností, pričom predmetom znaleckého skúmania je časť pozemku reg. "C" parc. č. 1893/5, 1893/4, 1894/3 evidovaného na katastrálnej mape v okrese Bratislava IV, obec Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, kat. územie Záhorská Bystrica.

2. Účel znaleckého posudku: Uzatvorenie kúpnej zmluvy.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 28.04.2025 (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 14.05.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka č. OBZ2500886 zo dňa 15.04.2025
- Územnoplánovacia informácia zo dňa 22.10.2024, vydaná Magistrátom hl. mesta SR Bratislavy
- Mapové podklady
- Geometrický plán č. 2057/24, zo dňa 24.04.2025, vyhotoviteľ NND Group, s.r.o., Hurbanova 29, Čadca

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis parciel registra "C", kat. ú. Záhorská Bystrica, zo dňa 13.05.2025, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy k. ú. Záhorská Bystrica zo dňa 13.05.2025, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia z obhliadky
- Informácie z internetu - www.reality.sk, www.nehnuteľnosti.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona 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 Slovenskej republiky č. 605/2008 zo dňa 4.12.2008, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 zo dňa 1.7.2010, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 zo dňa 24.8.2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. zo dňa 20.07.2018, 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. 218/2018 Z.z. z 9. júla 2018, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- 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 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)
- Marián Vyparína 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:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

b) Definície použitých postupov

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 m² 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

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:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie a porovnávacia metóda. Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemok nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu.

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 m² pozemku
 k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

Porovnávacia metóda predstavuje metódu stanovenia všeobecnej hodnoty porovnaním hodnoteného pozemku s uskutočnenými reálnymi predajmi pozemkov, ponukami realitných kancelárií alebo inzertných novín.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Podľa údajov z výpisu z katastra nehnuteľností právny vzťah k pozemkom parc. č. 1894/3, 1893/4, 1893/5 nie je evidovaný na liste vlastníctva.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 28.04.2025 za účasti p. Jozefa Pilárika. Fotodokumentácia vyhotovená dňa 28.04.2025.

d) Technická dokumentácia:

-

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Rozdiely zistené neboli.

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

- pozemok reg. "C" parc. č. 1894/3, 1893/4, 1893/5 evidovaný na katastrálnej mape v okrese Bratislava IV, obec Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, kat. územie Záhorská Bystrica

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

Nie sú žiadne.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

Regulácia funkčného využitia plôch: číslo funkcie 102 - málopodlažná zástavba obytného územia

Názov: Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov

Územný plán je zverejnený na stránke: <https://bratislava.sk/zivotne-prostredie-a-vystavba/rozvoj-mesta/uzemnoplánovacie-dokumenty/platnauzemnoplánovacia-dokumentacia/uzemny-plan-mesta-a-jeho-zmeny-a-doplňky>

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotené parcely sa nachádzajú v okrese Bratislava IV, obec BA - Záhorská Bystrica, kat. ú. Záhorská Bystrica, na ul. Čsl. tankistov, v obytnej zóne zastavanej prevažne rodinnými domami.

MČ Záhorská Bystrica sa nachádza v západnej, okrajovej časti mesta, s počtom obyvateľov približne 7,5 tis. je malá mestská časť, ktorá je charakteristická zachovalými sedliackymi domami, ako aj časťou s novými bytovými domami a vilami.

V Záhorskej Bystrici sa nachádza sieť obchodov a služieb obyvateľstvu primeraná veľkosti sídla, v blízkosti sa nachádzajú veľké nákupné centrá. Nachádza sa tu materská škola, základná škola, stredné a vysoké školy sa nachádzajú v ostatných mestských častiach. Z historických pamiatok sú významnejšie baroková fara, rímskokatolícky a niekoľko kaplniek. Blízkosť Malých Karpát ponúka možnosť turistiky a športu.

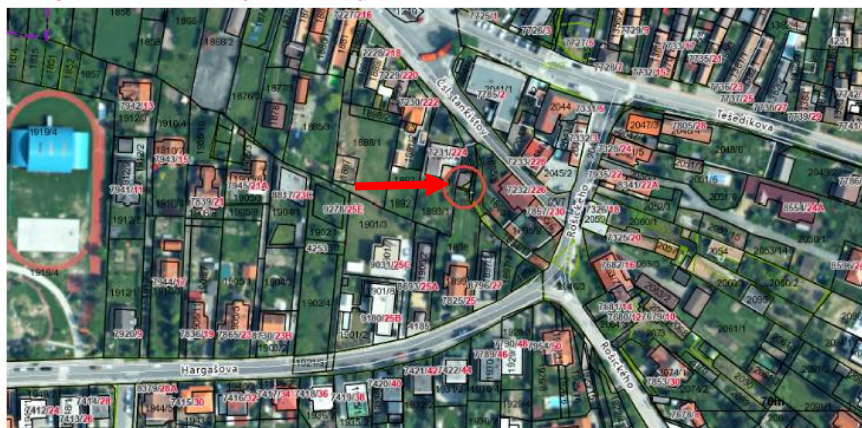
Záhorská Bystrica je dobre spojená s ostatnými časťami Bratislavy prostredníctvom mestskej hromadnej dopravy. V hl. meste je k dispozícii železničná, autobusová, letecká a lodná doprava.

Obyvateľstvu Bratislavy sú k dispozícii štátne úrady, úrady mestskej a miestnej samosprávy, základné, stredné a vysoké školy, banky a pobočky bánk, sieť obchodov, nemocnice, polikliniky, kiná, domy kultúry, reštaurácie a sieť ďalších služieb obyvateľstvu.

V blízkosti hodnoteného pozemku sa nachádzajú prevažne rodinné domy, základná sieť obchodov a služieb obyvateľstvu, v dosahu je zastávka MHD. V tejto lokalite je možné napojenie na všetky inžinierske siete.

V mieste situovania pozemku hodnotím kvalitu životného prostredia ako bežný hluk a prašnosť z dopravy bez ďalších negatívnych vplyvov.

Bratislavský > Bratislava IV > Bratislava-Záhorská Bystrica > k.ú. Záhorská Bystrica



Vytlačené z aplikácie MAPKA. Nepoužiteľné na právne účely.

(1/1)



Obr. 1: Umiestnenie pozemku v lokalite

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Územný plán hl. mesta SR Bratislavy určuje funkčné využitie území - OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie.

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových 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 zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu. V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Hodnotené parcely č. 1894/3 a 1893/4 sú využívané ako dvor pri rodinnom dome, parcela č. 1893/5 je zastavaná stavbou bez súp. čísla.

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

Rizikom spojeným s využívaním hodnotených parciel je skutočnosť, že sa nachádzajú v oplotenom dvore pri rodinnom dome súp. č. 7231 na parc. č. 1893/2. Na parc. č. 1893/5 sa nachádza stavba bez súpisného čísla tvoriaca príslušenstvo k uvedenému rodinnému domu. Na parc. č. 1894/3 je spevnená plocha vybudovaná nad miestnym potokom, ktorá v súčasnej dobe slúži ako prístup k rodinnému domu bez zriadeného vecného bremena práva prechodu a prejazdu.

2.1 POZEMKY**2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****2.1.1.1 Pozemok, k.ú. Záhorská Bystrica**

Hodnotenou je časť pozemku reg. "C" parc. č. 1893/4 o výmere 1 m² (celková výmera parcely je 4 m²) a parc. č. 1893/5 o výmere 8 m² (celková výmera parcely je 11 m²) evidovaného na katastrálnej mape v okrese Bratislava IV, obec Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, kat. územie Záhorská Bystrica. Právny vzťah k hodnoteným parcelám nie je evidovaný na liste vlastníctva.

Na pozemku parc. č. 1893/4 sa nachádza časť dvora pri rodinnom dome, na parc. č. 1893/5 sa nachádza časť stavby bez súpisného čísla, tvoriaca príslušenstvo k rodinnému domu súp. č. 7231 na parc. č. 1893/2.

Východisková hodnota mernej jednotky pozemku je stanovená v zmysle vyhlášky MS SR č. 213/2017 Z.z. v sume 66,39 €/m², ktorá je upravená príslušnými koeficientami polohovej diferenciácie. Povyšujúce a redukovujúce faktory sa nevyskytujú.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1893/4	zastavaná plocha a nádvorie	1,00	1/1	1,00
1893/5	zastavaná plocha a nádvorie	8,00	1/1	8,00
Spolu výmera				9,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy 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 území (obytná poloha)	1,30
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	2,5350
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,5350$	168,30 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 1893/4	$1,00 \text{ m}^2 * 168,30 \text{ €/m}^2 * 1/1$	168,30
parc. č. 1893/5	$8,00 \text{ m}^2 * 168,30 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 346,40
Spolu		1 514,70

2.1.1.2 Pozemok, k.ú. Záhorská Bystrica

Hodnotenou je časť pozemku reg. "C" parc. č. 1894/3 o výmere 113 m² (celková výmera parcely je 120 m²), ktorá je vedená ako vodná plocha, evidovaná na katastrálnej mape v okrese Bratislava IV, obec Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, kat. územie Záhorská Bystrica. Právny vzťah k hodnotenej parcele nie je evidovaný na liste vlastníctva.

Na pozemku parc. č. 1894/3 sa nachádza časť dvora pri rodinnom dome súp. č. 7231 na parc. č. 1893/2. Spevnenú plochu vybudoval vlastník rodinného domu, pričom je spevnená plocha umiestnená nad miestnym potokom, ktorý preteká pod touto spevnenou plochou. Hodnotená časť parcely slúži ako prístup k rodinnému domu a časť dvora, nachádza sa za oplotením.

Východisková hodnota mernej jednotky pozemku je stanovená v zmysle vyhlášky MS SR č. 213/2017 Z.z. v sume 66,39 €/m², ktorá je upravená príslušnými koeficientami polohovej diferenciácie. Povyšujúce faktory sa nevyskytujú. Redukujúcim faktorom je existencia potoka pod spevnenou plochou, ktorý znemožňuje využiť parcelu na iný účel než na aký slúži v súčasnosti (pre ohodnotenie je použitý redukujúci faktor - hladina podzemnej vody).

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1894/3	vodná plocha	113,00	1/1	113,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V_{HMJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	5. obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov	1,30
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy 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 území (obytná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	6. hladina podzemnej vody	0,50

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 0,50$	1,2675
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}_{H MJ} = V_{H MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,2675$	84,15 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1894/3	$113,00 \text{ m}^2 * 84,15 \text{ €/m}^2 * 1/1$	9 508,95
Spolu		9 508,95

III. ZÁVER

Podľa písomnej objednávky zo dňa 15.04.2025 bolo úlohou znalca stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností, pričom predmetom znaleckého skúmania bol pozemok reg. "C" parc. č. 1893/5, 1893/4, 1894/3 evidovaný na katastrálnej mape v okrese Bratislava IV, obec Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, kat. územie Záhorská Bystrica.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemok, k.ú. Záhorská Bystrica - parc. č. 1893/4 (1 m ²)	168,30
Pozemok, k.ú. Záhorská Bystrica - parc. č. 1893/5 (8 m ²)	1 346,40
Pozemok, k.ú. Záhorská Bystrica - parc. č. 1894/3 (113 m ²)	9 508,95
Všeobecná hodnota celkom	11 023,65
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	11 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenásťtisíc Eur	

V Bratislave, dňa 13.05.2025

Ing. Mgr. Jana Pecníková

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OBZ2500886 zo dňa 15.04.2025
2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis parciel registra "C", kat. ú. Záhorská Bystrica, zo dňa 13.05.2025, vytvorený cez katastrálny portál
3. Kópia z katastrálnej mapy k. ú. Záhorská Bystrica zo dňa 13.05.2025, vytvorená cez katastrálny portál
4. Geometrický plán č. 2057/24, zo dňa 24.04.2025, vyhotoviteľ NND Group, s.r.o., Hurbanova 29, Čadca
5. Mapové podklady
6. Územnoplánovacia informácia zo dňa 22.10.2024, vydaná Magistrátom hl. mesta SR Bratislavy
7. Fotodokumentácia z obhliadky

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odboroch Stavebníctvo a Ekológia a manažment, odvetviach Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, Účtovníctvo a daňovníctvo, Kontroling, pod evidenčným číslom 915853.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 111/2025.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.