

**Znalec:** Ing. Miloš Golian, Hlaváčikova 23, 841 05 Bratislava  
**Evidenčné číslo:** 910 918

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

**Číslo spisu** (objednávky): Objednávka č. OTS1303886 zo dňa 17. 12. 2013

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 3/2014

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov reg. "C" parc. č. 1121/5, 1121/8, 1121/10, 1121/13, 1121/16, 1121/18, 1121/20, katastrálne územie Vajnory, obec BA-m.č. Vajnory, okres Bratislava III.

**Počet listov** (z toho príloh): 21 (12)  
**Počet odovzdaných vyhotovení:** 2  
V Bratislave: 10.01.2014

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha znalca:** Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov - stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov reg. "C" parc. č. 1121/5, 1121/8, 1121/10, 1121/13, 1121/16, 1121/18, 1121/20, katastrálne územie Vajnory, obec BA-m.č. Vajnory, okres Bratislava III.

**2. Dátum vyžiadania posudku:** 17.12.2013

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok** (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 07.01.2014

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 07.01.2014

## **5. Podklady na vypracovanie posudku:**

5.1 Dodané zadávateľom:

Objednávka,  
Územnoplánovacia informácia,

5.2 Získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 249 zo dňa 07.01.2014, vytvorené cez katastrálny portál,  
Informatívna kópia z mapy zo dňa 07.01.2014, vytvorené cez katastrálny portál,  
Obhliadka nehnuteľností,  
Fotodokumentácia,

## **6. Použitý právny predpis:**

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

## **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  
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. 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

#### 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nie sú.

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

Zmena vlastníckych práv.

## 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 diferenciacie. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku vierohodných podkladov porovnateľných nehnuteľností pre danú lokalitu a typ pozemkov.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

podľa listu vlastníctva č.249, k. ú. Vajnory

#### A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parc. č. 1121/5, výmera 3089 m<sup>2</sup>, druh pozemku Ostatné plochy, sp. využ. p. 30, um.p. 1,  
Parc. č. 1121/8, výmera 962 m<sup>2</sup>, druh pozemku Ostatné plochy, sp. využ. p. 30, um.p. 1,  
Parc. č. 1121/10, výmera 280 m<sup>2</sup>, druh pozemku Ostatné plochy, sp. využ. p. 30, um.p. 1,  
Parc. č. 1121/13, výmera 244 m<sup>2</sup>, druh pozemku Ostatné plochy, sp. využ. p. 30, um.p. 1,  
Parc. č. 1121/16, výmera 813 m<sup>2</sup>, druh pozemku Ostatné plochy, sp. využ. p. 30, um.p. 1,  
Parc. č. 1121/18, výmera 1738 m<sup>2</sup>, druh pozemku Ostatné plochy, sp. využ. p. 30, um.p. 1,  
Parc. č. 1121/20, výmera 2737 m<sup>2</sup>, druh pozemku Ostatné plochy, sp. využ. p. 30, um.p. 1,

Ostatné parcely podľa LV č. 249 v prílohe tohto posudku.

#### Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

30 - Pozemok, na ktorom je ihrisko, štadión, kúpalisko, športová dráha, autokemp, táborisko a iné

Kód umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

#### Stavby

Zápisy nesúvisia s ohodnocovanými pozemkami a sú uvedené na LV č. 249 v prílohe tohto posudku.

#### B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Poľnohospodárske družstvo VAJNORY, Hospodárska 9, Bratislava, PSČ 831 07, SR

IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

#### Poznámka:

Podľa LV č. 249 v prílohe tohto posudku.

Titul nadobudnutia:

Podľa LV č. 249 v prílohe tohto posudku.

Tituly nadobudnutia LV:

Podľa LV č. 249 v prílohe tohto posudku.

C. Ťarchy:

Podľa LV č. 249 v prílohe tohto posudku. Žiaden zápis nesúvisí s ohodnocovanými pozemkami.

Iné údaje

Podľa LV č. 249 v prílohe tohto posudku.

Poznámka:

Bez zápisu.

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 07.01.2014.

**d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutočným stavom:**

Technická dokumentácia nebola poskytnutá.

**e) Porovnanie právnej dokumentácie so skutočným stavom:**

Na liste vlastníctva č. 249 (v prílohe tohto posudku) sú evidované pozemky parc. č. 1121/5, 1121/8, 1121/10, 1121/13, 1121/16, 1121/18, 1121/20, k.ú. Vajnory.

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

Pozemky parc. č. 1121/5, 1121/8, 1121/10, 1121/13, 1121/16, 1121/18, 1121/20, k.ú. Vajnory,

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

Všetky pozemky evidované na LV. č. 249 mimo ohodnocovaných,

Všetky stavby evidované na LV. č. 249.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v obci Bratislava m. č. Vajnory, v zastavanom území obce.

Pozemky sú vzdialené od centra mesta Bratislava do 20 min. jazdy osobným automobilom, od centra mestskej časti Vajnory cca 800 m. MHD je dostupná pešou chôdzou. Pozemky sú umiestnené v časti zastavanej prevažne rodinnými domami, na jej okraji.

V mestskej časti je primeraná občianska vybavenosť, obchody, služby, banky, ubytovacie možnosti, školy, 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:**

Na ohodnocovaných pozemkoch je umiestnené futbalové ihrisko s hygienickým a sociálnym zázemím.

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú aj ohodnocované pozemky funkčné využitie územia: Šport, telovýchova a voľný čas. Jedná sa prevažne o plochy areálového charakteru s využitím pre šport a telesnú výchovu tvorené krytými športovými zariadeniami, športovými otvorenými ihriskami a zariadeniami, špecifickými zariadeniami športu slúžiacimi pre organizovanú telovýchovu, výkonnostný šport, amatérsky šport a územia slúžiace športovým aktivitám vo voľnom čase. Súčasťou územia je dopravné a technické vybavenie a plochy líniovej a plošnej zelene.

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

Na výpise z katastra nehnuteľností, LV č. 249 nie je v časti ťarchy žiaden zápis súvisiaci s ohodnocovanými nehnuteľnosťami. Z využívaním nehnuteľnosti nie sú spojené žiadne známe riziká.

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### 2.1.1.1.1 Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

#### POPIS

Pozemky parc. č. 1121/5 výmera 3089 m<sup>2</sup>, parc. č. 1121/8 výmera 962 m<sup>2</sup>, parc. č. 1121/10 výmera 280 m<sup>2</sup>, parc. č. 1121/13 výmera 244 m<sup>2</sup>, parc. č. 1121/16 výmera 813 m<sup>2</sup>, parc. č. 1121/18 výmera 1738 m<sup>2</sup>, parc. č. 1121/20 výmera 2737 m<sup>2</sup>, druh Ostatné plochy, sú evidované na liste vlastníctva č. 249, k. ú. Vajnory.

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v obci Bratislava - m.č. Vajnory, okres Bratislava II v zastavanom území obce, na jej okraji. Pozemky sú prístupné z ulice Pri struhe v časti zastavanej prevažne rodinnými domami. Terén v území kde sa pozemky nachádzajú je rovinný. V danej lokalite je možnosť napojenia na rozvody elektriny, vodovodu, kanalizácie, zemného plynu a telefónu. Dostupnosť do centra mesta Bratislava je osobným automobilom do 20 minút, v rámci mestskej časti cca 800 m. Zastávka MHD je v pešej dosažiteľnosti.

Na ohodnocovaných pozemkoch je umiestnené futbalové ihrisko s hygienickým a sociálnym zázemím. Určené jednotlivé koeficienty všeobecnej hodnoty vystihujú všeobecnú situáciu, funkčné využitie, dopravné napojenie aj možnosti napojenia na existujúcu infraštruktúru daného územia. Redukujúci faktor je uvažovaný 0,8 z dôvodu že sa jedná z hľadiska širších vzťahov o obytné územie v rámci mesta Bratislava ale konkrétne pozemky je možné využiť iba na zástavbu s funkciou športu. (bývanie je neprípustné)

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú aj ohodnocované pozemky funkčné využitie územia: Šport, telovýchova a voľný čas. Jedná sa prevažne o plochy areálového charakteru s využitím pre šport a telesnú výchovu tvorené krytými športovými zariadeniami, športovými otvorenými ihriskami a zariadeniami, špecifickými zariadeniami športu slúžiacimi pre organizovanú telovýchovu, výkonnostný šport, amatérsky šport a územia slúžiace športovým aktivitám vo voľnom čase. Súčasťou územia je dopravné a technické vybavenie a plochy líniovej a plošnej zelene.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1121/5	ostatná plocha	3089	3089,00	1/1	3089,00
1121/8	ostatná plocha	962	962,00	1/1	962,00
1121/10	ostatná plocha	280	280,00	1/1	280,00
1121/13	ostatná plocha	244	244,00	1/1	244,00
1121/16	ostatná plocha	813	813,00	1/1	813,00
1121/18	ostatná plocha	1738	1738,00	1/1	1738,00
1121/20	ostatná plocha	2737	2737,00	1/1	2737,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>9 863,00</b>

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 66,39 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks koeficient všeobecnej situácie	6. obytné časti 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

$k_v$ koeficient intenzity využitia	1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 - 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí	0,90
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
$k_P$ koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,10
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,80

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 0,90 * 0,90 * 1,10 * 1,40 * 1,00 * 0,80$	1,1975
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,1975$	79,50 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 9\,863,00 \text{ m}^2 * 79,50 \text{ €/m}^2$	784 108,50 €

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 1121/5	245 575,50
parcels č. 1121/8	76 479,00
parcels č. 1121/10	22 260,00
parcels č. 1121/13	19 398,00
parcels č. 1121/16	64 633,50
parcels č. 1121/18	138 171,00
parcels č. 1121/20	217 591,50
<b>Spolu</b>	<b>784 108,50</b>

# III. ZÁVER

## 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 784 108,50 €  
 Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

## 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
<b>Pozemky</b>	
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 1121/5 (3 089 m <sup>2</sup> )	245 575,50
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 1121/8 (962 m <sup>2</sup> )	76 479,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 1121/10 (280 m <sup>2</sup> )	22 260,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 1121/13 (244 m <sup>2</sup> )	19 398,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 1121/16 (813 m <sup>2</sup> )	64 633,50
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 1121/18 (1 738 m <sup>2</sup> )	138 171,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 1121/20 (2 737 m <sup>2</sup> )	217 591,50
<b>Spolu pozemky (9 863,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>784 108,50</b>
<b>Spolu VŠH</b>	<b>784 108,50</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>784 000,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **784 000,00 €**

Slovom: **Sedemstoosemdesiatštyritisíc Eur**

## 3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na výpise z katastra nehnuteľností, LV č. 249 nie je v časti ťarchy žiaden zápis súvisiaci s ohodnocovanými nehnuteľnosťami. Z využívaním nehnuteľnosti nie sú spojené žiadne známe riziká.

V Bratislave dňa 10.1.2014



Ing. Miloš Golian