

**Znalec:**

Ing. arch. Milan H a v i a r , evidenčné číslo 914954  
Znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľnosti  
811 04 Bratislava, Pražská 27 tel. 0903 461223, e-mail: milanhaviar@gmail.com

**Zadávateľ:**

Hlavné mesto SR Bratislava  
Primaciálne námestie č.1  
814 99 Bratislava I.

**Číslo spisu (objednávky):** OTS1501603

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

**číslo 28/2015**

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemkov parc. č. 981/23 a 981/24 k. ú. Rača, obec Bratislava - m. č. Rača, okres Bratislava III., pre účel prevodu pozemku podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

**Počet listov (z toho príloh):**  
**Počet odovzdaných vyhotovení:**

18 listov formátu A4 (z toho príloh 9 listov)  
1x rovnopis + 1x CD

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha znalca podľa objednávky:** stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - - pozemkov parc. č. 981/23 a 981/24 k. ú. Rača, obec Bratislava - m. č. Rača, okres Bratislava III..

**2. Dátum vyžiadania posudku:** 24.07.2015

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok** (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 04.08.2015

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 10.07.2015

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### 5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka č. OTS1501603, zo dňa 24.07.2015, SNM/15/39/MD, kópia 1xA4
- Územnoplánovacia informácia, MAGS ORM 35505/15-8998, oddelenie územného rozvoja mesta, zo dňa 21.01.2015, kópia 2xA4
- Grafický podklad vyznačenia lokality pozemkov, kópia 2xA4

### 5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava III, Obec BA-m.č. Rača, katastrálne územie Rača, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 400, vytlačený dňa 04.08.2015, 2xA4
- Informatívna kópia z mapy, parcela reg. C, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava III, Obec BA-m.č. Rača, katastrálne územie Rača, vytlačený dňa 04.08.2015, 1xA4
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti dňa 03.08.2015
- Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke dňa 03.08.2015

## 6. Použitý právny predpis:

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

## 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 v platnom znení.
- 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 v platnom znení.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- 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 platnom znení.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy.
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov 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, ISBN 978-80-971021-0-4, Mipress, 2012

**8. Osobitné požiadavky zadávateľa:** Neboli vznesené.

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

**10. Základné pojmy:**

Všeobecná hodnota (VŠH) -je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti 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 a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

**a) Výber použitej metódy:**

Ohodnotenie predmetnej nehnuteľnosti je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je **metóda polohovej diferenciácie**.

Určenie použitej metódy pre stanovenie VŠH som sa rozhodol po posúdení možnosti použitia ostatných metód:

Pre použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty som nemal k dispozícii potrebné údaje, resp. nájomné zmluvy na podobné pozemky.

Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti. Údaje o skutočne realizovaných kúpnych cenách nehnuteľností nie sú znalcom dostupné a existujúce databázy realitných spoločností nie sú dostatočne preukázateľné, aj keď porovnanie cien nehnuteľnosti v danom mieste a čase pri ich prevodoch je najvhodnejšou metódou pre stanovenie VŠH. V súčasných podmienkach SR však nie sú pre širšie uplatnenie tejto metódy vytvorené potrebné podklady.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

Nehnuteľnosti sú v katastri evidované na **LV č.400-čiasť**, kat. ú. Rača, obec Bratislava - m. č. Rača, okres Bratislava III. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

**A. MAJETKOVÁ PODSTATA**

Parcelné číslo	Výmera m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
981/23	34		34	1		
981/24	73		34	1		

**PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape**

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

34 - Pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**B. VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY**

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
Účastník právneho vzťahu: <b>Vlastník</b>		
1	814 99, SR	1/1

**Titul nadobudnutia** vid' LV v prílohe

**C. ŤARCHY**

Por.č.:

Pre predmetné parcely bez zápisu

Iné údaje:

Pre predmetné parcely bez zápisu

Poznámka:

Bez zápisu

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

- Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal dňa 03.08.2015 bez účasti vlastníkov nehnuteľnosti. Pred obhliadkou boli doložené podklady dodané zadávateľom. Pri obhliadke boli vyhotovené fotografické zábery skutkového stavu pozemku s okolím. Obhliadkou bol zistený stav pozemku, prístup na pozemok rozsah technických sietí a okolia pozemku. Využívanie predmetných pozemkov je súhlasné s údajmi technickej dokumentácie, ktoré sú evidované ako ostatná plocha. Pozemok nie je oplotený. Na pozemku je spevnená plocha s cestnými panelmi využívaná na parkovanie.
- Pri obhliadke posudzovanej nehnuteľnosti a preskúmaní potrebných náležitostí k nehnuteľnosti bol zistený právny súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti vyhotovená pri obhliadke.

**d) Technická dokumentácia:**

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

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Nebol zistený nesúlad popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom.

Prístup k nehnuteľnosti je zabezpečený z komunikácie na pozemku p. č. 1021/6 a chodníka p. č. 982/2, ktoré podľa LV č. 1 má vo vlastníctve Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava.

V popisných údajoch LV je stav pozemkov nasledujúci:

**Pozemok** parc. č. 981/23, k. ú. Rača, výmera 34 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatné plochy  
parc. č. 981/24, k. ú. Rača, výmera 73 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatné plochy

Vlastníkom je Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR so spoluvlastníckym podielom 1/1.

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

**Pozemok:** parc. č. 981/23, k. ú. Rača, výmera 34 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatné plochy  
parc. č. 981/24, k. ú. Rača, výmera 73 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatné plochy

**g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:**

Nevyskytujú sa takéto nehnuteľnosti.

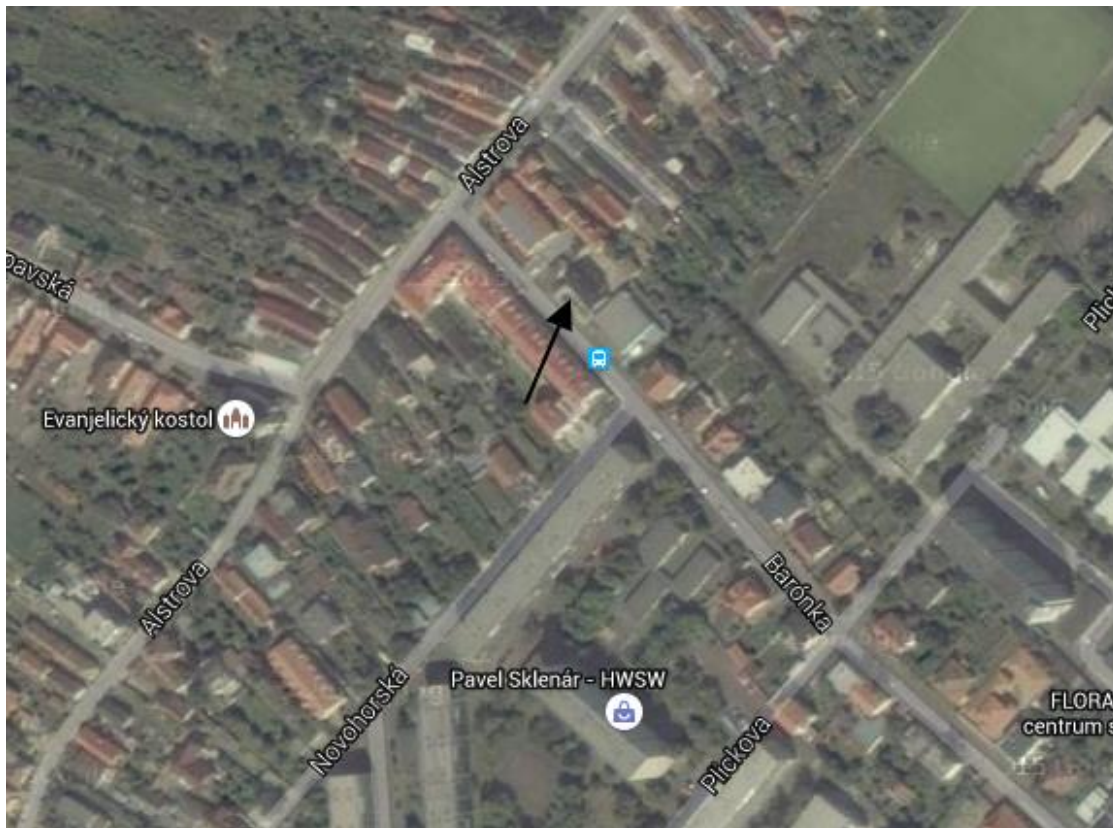
## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Rača, v mestskej časti Bratislava – Rača v okrese Bratislava III., v hlavnom meste SR v lokalite starej Rače medzi ulicou Barónka a predzáhradkou RD.. V lokalite je hlavne obytná zástavba. Jedná sa o mestskú časť Bratislavy s polyfunkčnou zástavbou v kontakte s Bratislavským lesoparkom. Pozemok je svažitý. V mestskej časti je dobre rozvinutá občianska vybavenosť. V mestskej časti je dostatočná kompletná základná občianska vybavenosť - obchody, služby, zdravotné strediská, materské školy, základné školy, vyššia vybavenosť - centrálné úrady a dostatočná možnosť športového vyžitia. Dopravné spojenie s centrom mesta je vyhovujúce, zástavky MHD sú v dostatočnej blízkosti v pešej vzdialenosti cca 10-15min. (autobus, električka). Je výborné dopravné spojenie do ostatných mestských častí, rýchle napojenie na diaľničnú sieť, nakoľko nehnuteľnosť sa

nachádza pri východnej radiále – Račianskej ulici smerom na Pezinok. V lokalite sú všetky inžinierske siete.

Konfliktné skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú. V budúcnosti v zmysle ÚPI možno počítať so zvýšenou stavebnou aktivitou a intenzifikáciou zástavby, pretože funkčné využitie je určené pre málopodlažnú zástavbu obytného územia, avšak limitovanú rozsahom, pretože sa jedná o stabilizované územie – kód funkcie 102.



#### **b) Analýza využitia nehnuteľností:**

V čase obhliadky bol pozemok užívaný ako plocha pre statickú dopravu pred objektami dvoch RD.

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

Po obhliadke konštatujem, že neboli zistené žiadne riziká, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť súčasné využívanie nehnuteľnosti, vlastníctvo k nehnuteľnosti je vysporiadané. Z hľadiska ohodnocovania nehnuteľnosti, jej ďalšie využívanie nie je spojené s rizikami. Prístup na pozemok je z miestnej komunikácie cez chodník.

## **2.1 POZEMKY**

### **2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

#### **2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU**

##### **2.1.1.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemok k. ú. Rača**

##### **POPIS**

Pozemok **parc. č. 981/23 a 24 k. ú. Rača** je v zastavanom území hl. mesta SR Bratislavy v mestskej časti Bratislava - m. č. Rača. Lokalita starej Rače je lokalita so záujmom o kúpu nehnuteľností. Pozemok sa nachádza v stabilizovanom území zmiešanej obytnej zástavby RD a bytových domov. Je to lokalita s vybudovanou infraštruktúrou, s vybavenosťou mestského charakteru, s kvalitnou možnosťou

rekreačného využitia. Územie je zaujímavé aj pre investorov. Predmetná lokalita umožňuje kludné bývanie v obytnom území s dobrou dostupnosťou občianskej vybavenosti, dobré dopravné napojenie na zberné komunikácie.

Pozemky sú situované v severozápadnej časti obce, v lokalite sa nachádzajú štandardné rodinné a bytové domy.

Predmetný pozemok je v súčasnosti súčasťou verejných priestorov. Pozemok hraničí jednou stranou s plotom pred RD, ďalšej strany s asfaltovým chodníkom, plotom na SZ strane pozemku a na JV strane susedným pozemkom. Obidve parcely majú obdĺžnikový tvar. Pozemok je svažité na pozemku je spevnená plocha z cestných železobetónových panelov. Pozemok nie je oplotený a je prístupný z verejného chodníka.

Podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie (viď Územnoplánovacia informácia v prílohe) je funkčné využitie územia malopodlažná zástavba obytného územia, kód 102, stabilizované územie.

Koeficient zvyšujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 1,50 z nasledujúcich dôvodov:

jedná sa o pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti.

Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,70 z nasledujúcich dôvodov:

obmedzené využitie pozemku z hľadiska jeho tvaru, polohy, svažitosti a výmery.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
981/23	ostatná plocha	34	34,00	1/1	34,00
981/24	ostatná plocha	73	73,00	1/1	73,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>107,00</b>

**Obec:**

Bratislava

**Východisková hodnota:**

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>S</sub> koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k <sub>V</sub> koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k <sub>D</sub> 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 <sub>P</sub> koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,10
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,30
k <sub>Z</sub> koeficient zvyšujúcich faktorov	2. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,50
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,70

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 0,90 * 1,10 * 1,30 * 1,50 * 0,70$	1,7568
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,7568$	116,63 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 107,00 \text{ m}^2 * 116,63 \text{ €/m}^2$	12 479,41 €

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parc. č. 981/23	3 965,42
parc. č. 981/24	8 513,99
<b>Spolu</b>	<b>12 479,41</b>

## III. ZÁVER

### 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu - pozemkov parc. č. 981/23 a 981/24 k. ú. Rača, obec Bratislava - m. č. Rača, okres Bratislava III..

V posudku bola použitá **metóda polohovej diferenciacie**, v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 254/2010 Z. z., ktorou sa menila vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

### 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

**Rekapitulácia:****Stavby:****Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 12 479,41 €

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

### 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
<b>Pozemky</b>	
Pozemok k. ú. Rača - parc. č. 981/23 (34 m <sup>2</sup> )	3 965,42
Pozemok k. ú. Rača - parc. č. 981/24 (73 m <sup>2</sup> )	8 513,99
<b>Spolu pozemky (107,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>12 479,41</b>
<b>Spolu VŠH</b>	<b>12 479,41</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>12 500,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **12 500,00 €**

Slovom: **Dvanásťtisícpäťsto Eur**

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1501603, zo dňa 24.07.2015, SNM/15/39/MD, kópia 1xA4
2. Územnoplánovacia informácia, MAGS ORM 35505/15-8998, oddelenie územného rozvoja mesta, zo dňa 21.01.2015, kópia 2xA4
3. Grafický podklad vyznačenia lokality pozemkov, kópia 2xA4
4. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava III, Obec BA-m.č. Rača, katastrálne územie Rača, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 400, vytlačený dňa 04.08.2015, 2xA4
5. Informatívna kópia z mapy, parcela reg. C, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava III, Obec BA-m.č. Rača, katastrálne územie Rača, vytlačený dňa 04.08.2015, 1xA4
6. Fotodokumentácia, 1xA4

---

prílohy spolu: 9 listov formátu A4



## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 914954 zo dňa 5. marca 2013 pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 914954.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 28/2015 znaleckého denníka č. 1.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 28/2015.

Ing. arch. Milan Haviar