

**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):** OTS1601893

# ZNALCKÝ POSUDOK

---

**číslo 24/2016**

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku parc. č. 1488/11 k. ú. Rača, obec Bratislava - m. č. Rača, okres Bratislava III, Bratislavský kraj, pre účel prevodu pozemku podľa § 9a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

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

19 listov formátu A4 (z toho príloh 9 listov)  
3x rovnopis

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha znalca podľa objednávky:** stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku parc. č. 1488/11 k. ú. Rača, obec Bratislava - m. č. Rača, okres Bratislava III, Bratislavský kraj

**2. Dátum vyžiadania posudku:** 17.08.2016

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok** (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 03.09.2016

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 03.09.2016

**5. Podklady na vypracovanie posudku:**

**5.1 Dodané zadávateľom:**

- Objednávka č. OTS1601893, zo dňa 17.8.2016, kópia 1xA4
- Grafický podklad vyznačenia pozemkov, kópia 2xA4
- Geometrický plán na zameranie prístavby na p. č. 1295/6 a 1488/11, Č. plánu 73/2014, obec Bratislava - m.č. Rača, zo dňa 4.7.2014, Peter Formanko, 919 42 Pavlice 173, úradne overil Ing. Jaroslav Hraška, autorizačne overil Ing. Cipová Magdaléna, kópia 1xA4
- Územnoplánovacia informácia, oddelenie usmerňovania investičných činností, Magistrát hl. mesta SR Bratislava, zo dňa 12.4.2016, kópia 3xA4

**5.2 Získané znalcom:**

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 1, okres Bratislava III, Obec BA-m.č. Rača, katastrálne územie Rača, vytlačený dňa 29.8.2016
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava III., Obec BA-m.č. Rača, katastrálne územie Rača, vytlačený dňa 29. 8. 2016
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti dňa 03. 09. 2016
- Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke

**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.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 107/2016 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa 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 znení neskorších predpisov.
- 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 Vyparina 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, Mlpress, 2012

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

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

**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 diferenciacie**.

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:**

Parc. č. 1488/11 vznikla odčlenením od pozemku parc. č. 1488/1 na podklade GP č. 73/2014.

**b1) Geometrický plán** na zameranie prístavby na p. č. 1295/6 a 1488/11

Doterajší stav					Zmeny				Nový stav			
Číslo		Výmera	Druh pozemku	k parc. číslo	m <sup>2</sup>	od parc. číslo	m <sup>2</sup>	Číslo parc.	Výmera	Druh pozemku	Vlastník, iná opráv. osoba, adresa, sídlo	
PK vložky	Parcely											ha
LV	PK	KN-E	KN-C									
Stav právny je totožný s registrom C KN												
			1295/6		178	Zast. pl.			1295/6	219	Zast.pl. 15 10	Emil Vladár Vítazná 1 Bratislava
			1295/7		268	Zast. pl.			1295/7	227	Zast. pl. 18	detto
	1		1488/1		2062	Zast. pl.			1488/1	2060	Zast.pl. 22	Doterajší
									1488/1 1	2	Zast.pl. 15 10	Emil Vladár Vítazná 1 Bratislava
Spolu					2508					2508		

#### Výkaz výmer

Legenda:

Kód spôsobu využívania:

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

Kód druhu stavby:

10 - Rodinný dom

**b2) Výpis z listu vlastníctva č. 1**

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

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

Parcelné číslo	Výmera m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
1488/1	2062	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

22 – Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

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	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR	1/1

**Titul nadobudnutia**      vid' LV

**C. ŤARCHY**

Por.č.:

1            pre parc. č. 1488/1 bez zápisu

Iné údaje:

pre parc. č. 1488/1 bez zápisu

Poznámka:

Bez zápisu

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

- Obhliadku spojenú s miestnym štetrením som vykonal dňa 3. 9. 2016 bez účasti objednávateľa posudku. K obhliadke boli investorom doložené podklady. Pri obhliadke boli vyhotovené fotografické zábery skutkového stavu pozemku s okolím. K obhliadke nehnuteľností som zabezpečil výpis z katastra nehnuteľnosti a kópiu katastrálnej mapy zabezpečenú z katastrálneho portálu. Využívanie pozemku parc. č. 1488/1 k. ú. Rača je súhlasné s údajmi z katastra nehnuteľností, ktorý je evidovaný ako zastavané plochy a nádvoria. Obhliadkou bol zistený skutkový stav pozemku, prístup na pozemok, rozsah technických sietí a okolia pozemku. Na pozemku je časť prístavby RD.
- Po obhliadke posudzovanej nehnuteľnosti a preskúmaní potrebných náležitostí k nehnuteľnosti bol zistený súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti – pozemku bola 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 geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom.

Prístup k nehnuteľnosti je zabezpečený z miestnej komunikácie.

V popisných údajoch LV je stav pozemkov nasledujúci:

**Pozemok**            parc. č. 1488/1, parcely registra "C" k. ú. Rača, výmera 2062 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvoria.

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. 1488/11, k. ú. Rača, výmera 2 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha**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 Rača, v okrese Bratislava III, v hlavnom meste SR. Jedná sa o oblúbenú mestskú časť Bratislavy s kombinovanou obytnou zástavbou rodinnými domami a zástavbou sídliskového charakteru, v tesnej blízkosti mestského lesoparku oblasti Malé Karpaty. V mestskej časti je dobre rozvinutá občianska vybavenosť. Dopravné spojenie s centrom mesta vyhovujúce, zástavky MHD sú v dostatočnej blízkosti v pešej vzdialenosti 5-15 min. (autobus, električka).

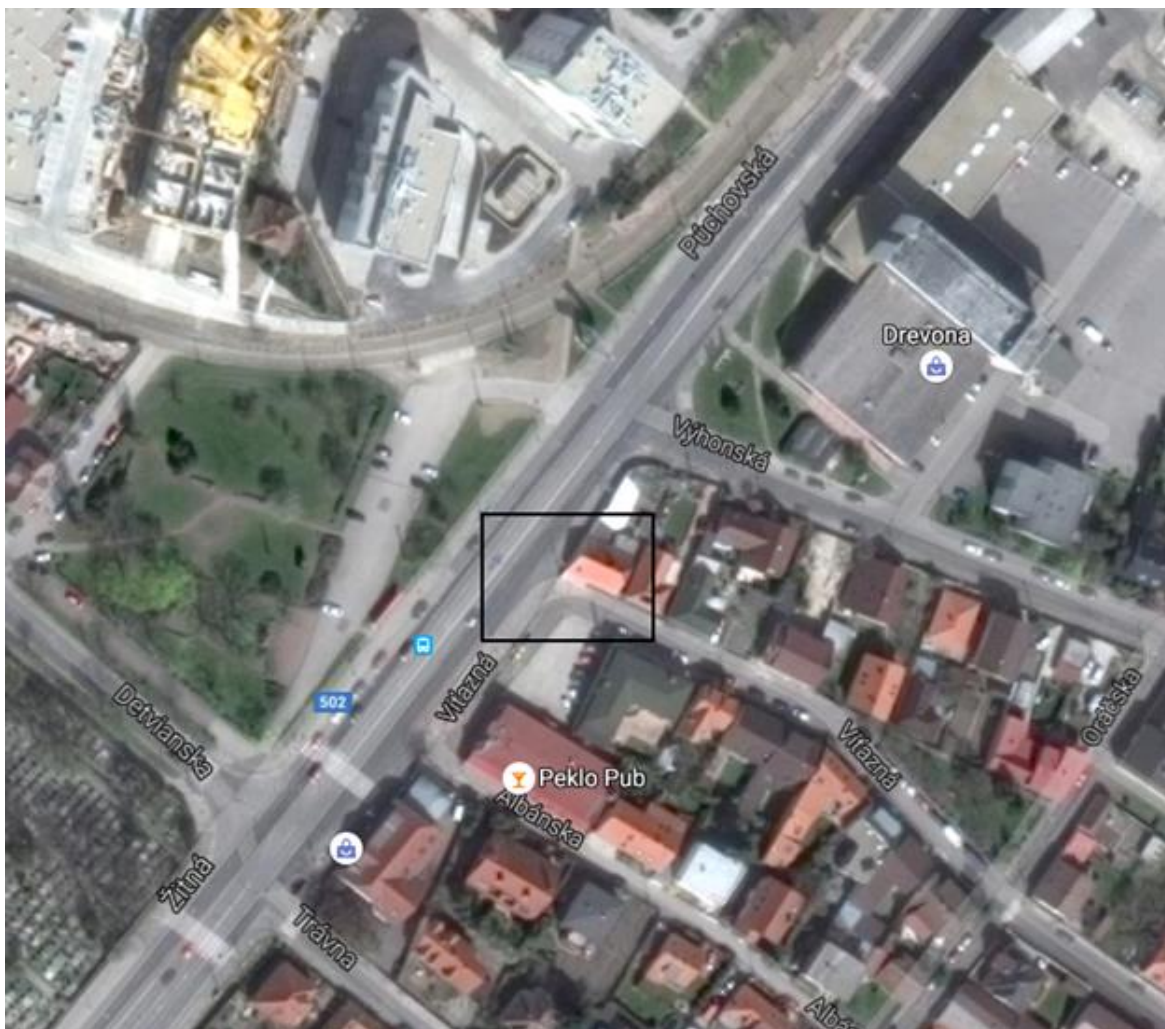
Konfliktné skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú, V budúcnosti sa nepredpokladajú výraznejšie zmeny v okolitej zástavbe, ktoré by mali vplyv na existenciu predmetnej nehnuteľnosti.

V danej lokalite je dostatočná kompletná základná občianska vybavenosť - obchody, služby, zdravotné strediská, materské školy, základné školy, dostatočná možnosť športového vyžitia.

Pozemok sa nachádza na rohu ulice Víťazná a Púchovská ulica, ktorá je mestskou východnou radiálou smerom na Pezinok a zdrojom zvýšeného hluku z dopravy.

V lokalite sú všetky inžinierske siete - elektrina, vodovod, kanalizácia, plyn, telefón, káblová televízia, internet.

Podľa platnej ÚPD pozemok sa nachádza v stabilizovanom území a funkčné využitie je určené pre málopodlažnú zástavbu.



**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

V čase obhliadky bol pozemok zastavaný jednopodlažnou prístavbou rodinného domu, ktorá hraničí s verejným priestorom - chodníkom.

**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. Na pozemok par. č. 1488/11 je vypracovaný GP, ktorý ešte nebol vložený do KN a nie je evidovaný na LV. Prístup na pozemok je z komunikácie.

**2.1 POZEMKY****2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU****2.1.1.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemky k. ú. Rača****POPIS**

Pozemok parc. č. 1488/11 k. ú. Rača sú v zastavanom území hl. mesta SR Bratislavy v mestskej časti Rača. Predmetný pozemok bol súčasťou verejného priestoru. Parcela tvorí ucelený pozemok lichobežníkového tvaru rozmerov cca 0,50x5,00m dlhšou stranou orientovanou súbežne s Vítaznou ulicou. Pozemok je rovinný pri terénnom zlome. Pozemok bol v čase obhliadky zastavaný prístavbou RD. Je prístupný z obslužnej komunikácie. Koeficient povyšujúcich faktorov určujem hodnotou 1,4 na podklade územnoplánovacej informácie, ktorá pre dané územie umožňuje vyššiu mieru využitia územia ako je v súčasnosti. Koeficient redukovujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,75 z nasledujúcich dôvodov: pozemok je zaťažovaný hlukom zo zbernej komunikácie - Púchovská ulica na severozápadnej strane, má malú plochu a je zastavaný prístavbou k hlavnej stavbe.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1488/11	zastavané plochy a nádvoria	2	2,00	1/1	2,00

**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	1,20
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	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k <sub>P</sub> koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,00
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k <sub>Z</sub> koeficient povyšujúcich 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.)	1,40

$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,75
-------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------	------

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 1,40 * 0,75$	1,8900
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,8900$	125,48 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 2,00 \text{ m}^2 * 125,48 \text{ €/m}^2$	250,96 €

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - - pozemku parc. č. 1488/11 k. ú. Rača, obec Bratislava - m. č. Rača, okres Bratislava III, Bratislavský kraj.

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:

250,96 €

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>	
Pozemky k. ú. Rača - parc. č. 1488/11 (2 m <sup>2</sup> )	250,96
<b>Spolu VŠH</b>	<b>250,96</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>250,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **250,00 €**

Slovom: **Dvestopäťdesiat Eur**



## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1601893, zo dňa 17.8.2016, kópia 1xA4
2. Grafický podklad vyznačenia pozemkov, kópia 1xA4
3. Územnoplánovacia informácia, oddelenie usmerňovania investičných činností, Magistrát hl. mesta SR Bratislava, zo dňa 12.4.2016, kópia 2xA4
4. Geometrický plán na zameranie prístavby na p. č. 1295/6 a 1488/11, Č. plánu 73/2014, obec Bratislava – m.č. Rača, zo dňa 4.7.2014, Peter Formanko, 919 42 Pavlice 173, úradne overil Ing. Jaroslav Hraška, autorizačne overil Ing. Cipová Magdaléna, kópia 1xA4
5. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 1, okres Bratislava III, Obec BA-m.č. Rača, katastrálne územie Rača, vytlačený dňa 29.8.2016, 2xA4
6. Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava III., Obec BA-m.č. Rača, katastrálne územie Rača, vytlačený dňa 29. 8. 2016, 1xA4
7. Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke dňa 03. 09. 2016, 1xA4

---

prílohy spolu: 9 listov formátu A4

# V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 37 00 00 Stavebníctvo a odvetvie 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 914954.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 24/2016.

Ing. arch. Milan Haviar