

**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):** OTS1703652

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

---

**číslo 39/2017**

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parc. č. 890/2 vytvoreného GP č. 37/2017 k. ú. Dúbravka, obec Bratislava - m. č. Dúbravka, okres Bratislava IV., pre účel prevodu pozemku.

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

20 listov formátu A4 (z toho príloh 10 listov)  
3x rovnopis + 1xCD

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha znalca podľa objednávky:** stanovenia všeobecnej pozemku parc. č. 890/2 vytvoreného GP č. 37/2017 k. ú. Dúbravka, obec Bratislava - m. č. Dúbravka, okres Bratislava IV..

**2. Dátum vyžiadania posudku:** 06.11.2017

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok** (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 23.11.2017

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 23.11.2017

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### 5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka č. OTS1703652, zo dňa 22.11.2017, SNM/17/117/SBa, kópia 1xA4
- Územnoplánovacia informácia, MAGS OUIČ 39634/17-332765, oddelenie usmerňovania investičných činností, zo dňa 22.05.2017, kópia 4xA4
- Geometrický plán na oddelenie pozemkov p. č. 890/2, , č. plánu 37/2017, obec Bratislava – m. č. Dúbravka, zo dňa 02.11.2017, autorizačne overil Ing. Juraj Prachár, úradne overil Ing. Monika Vlčková, , kópia 2xA4
- Grafický podklad vyznačenia pozemkov, kópia 2xA4

### 5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, List vlastníctva č. 847, k. ú. Dúbravka, obec Bratislava -m. č. Dúbravka, okres Bratislava IV, dátum vyhotovenia 30.11.2017, 1xA4
- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape, List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nezaložený, , k. ú. Dúbravka, obec Bratislava-m. č. Dúbravka, okres Bratislava IV, dátum vyhotovenia 30.11.2017, 1xA4
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava IV., obec BA-m. č. k. ú. Dúbravka, k. ú. Dúbravka, dátum vyhotovenia 30.11.2017, 1xA4
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti dňa 23.11.2017
- Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke

## 6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku 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. 213/2017 a 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.
- 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 výrobnéj 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, 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 neprímeranou pohnútkou.

Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Východisková hodnota (VH) - je znalecký odhad, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcej výške opotrebenia.

Technický stav (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

## 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.

Porovnávaciu metódu 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:**

Predmetný pozemok parc. č. 890/2 k. ú. Dúbravka vznikol oddelením úradne overeným geometrickým plánom od pôvodnej parcely 890.

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

**b1)**

Nehnuteľnosti sú v katastri evidované na **LV č. 847-**, kat. ú. Dúbravka, obec Bratislava - m. č. Dúbravka, okres Bratislava IV. V popisných údajoch katastra sú predmetné nehnuteľnosti evidované nasledovne:

**A. MAJETKOVÁ PODSTATA**

**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.
890	353	Zastavaná plocha a nádvorie	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 súčasť

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**B. VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY**

Por.číslo                      Vlastník-----a Spoluvlastnícky podiel

1	Hlavné Mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR	1/1
---	--	-----

**Titul nadobudnutia** podľa LV

**C. ŤARCHY**

Bez zápisu pre parcelu.

Iné údaje:

Bez zápisu pre parcelu.

Poznámka:

Bez zápisu pre parcelu.

**b2)**

**Geometrický plán č. plánu 37/2017** na oddelenie pozemku parc. č. 890/2 k. ú. Dúbravka

VÝKAZ VÝMER														
Doterajší stav					Zmeny					Nový stav				
Číslo		Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m <sup>2</sup>	od parcely číslo	m <sup>2</sup>	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK vložky	parcely	ha	m <sup>2</sup>								ha	m <sup>2</sup>		
LV	PK	KN	ha	m <sup>2</sup>										
	847			353	zast.pl.					890/1	222	zast.pl. 22		Doterajší
										890/2	131	zast.pl. 18		Horniak Peter Vendelínska 12 Bratislava
Spolu:				353							353			

Legenda: kód spôsobu využívania 18 – pozemok, na ktorom je dvor

22 – pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba – účelová komunikácia

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

- Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal bez účasti vlastníka 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 predmetného pozemku je súhlasné s údajmi GP. Pozemok je užívaný ako dvor na ktorom je nespevnená plocha – záhrada.
- Pri obhliadke posudzovanej nehnuteľnosti a preskúmaní potrebných náležitostí k nehnuteľnosti bol zistený právny súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou.

**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 okrem popísaného spôsobu využívania.

V popisných údajoch geometrického plánu je nový stav pozemkov nasledujúci:

**Pozemok** parc. č. 890/2, k. ú. Dúbravka, výmera 131 m<sup>2</sup>, druh pozemku zast. plochy (18)

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

**Pozemok:** parc. č. 890/2 k. ú. Dúbravka

**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 Dúbravka, v mestskej časti Bratislava – Dúbravka v okrese Bratislava IV., v hlavnom meste SR v lokalite obytnej zástavby na rozhraní zástavby objektmi RD a sídliskovej zástavby objektmi BD v blízkosti okrskového centra pri ulici Pod záhradami. Jedná sa o mestskú časť Bratislavy s polyfunkčnou zástavbou v kontakte s masívom Devínskej Kobyly. Pozemok je mierne 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 a dostatočná možnosť športového vyžitia. Dopravné spojenie s centrom mesta je vyhovujúce, zástavky MHD sú v dostatočnej blízkosti v pešej vzdialenosti cca 10 - 15 min. (autobus, električka). Je dobré dopravné spojenie do ostatných mestských častí, rýchle napojenie na diaľničnú sieť. V lokalite sú všetky inžinierske siete. Konfliktne skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú.



### b) Analýza využitia nehnuteľností:

V čase obhliadky bol pozemok užívaný ako dvor a záhrada vlastníka susednej nehnuteľnosti.

Podľa územnoplánovacej informácie Územný plán HL. mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je novovytvorený pozemok parc. č. 890/2, funkčné využitie územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie. Nepredpokladá sa iné využitie pozemku oproti súčasnému.

### 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 pozemkov susedných vlastníkov pozemkov parc. č. 890/1 a 891/1, ktoré sú prístupné z miestnej komunikácie umiestnenej na parc. č. 1003/2 vo vlastníctve - Hlavné Mesto SR Bratislava.

Na nehnuteľnostiach neviazne ťarcha a ani vecné bremeno.

## 2.1 Identifikácia pozemku: k. ú. Dúbravka

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
890/2	zastavané plochy a nádvorcia	131	131,00	1/1	131,00

### 2.1.1 Metóda polohovej diferenciácie

#### POPIS

Pozemok **parc. č. 890/2 k. ú. Dúbravka** je v zastavanom území hl. mesta SR Bratislavy v mestskej časti Bratislava - m. č. Dúbravka. Dúbravka je lokalita so záujmom o kúpu nehnuteľností. Pozemok sa nachádza v stabilizovanom území. Je to lokalita s vybudovanou infraštruktúrou s kvalitnou možnosťou rekreačného a športového využitia. Územie je zaujímavé aj pre investorov. V okolí prebieha výstavba bytových stavieb, pretože okolie umožňuje kludné bývanie v obytnom území s dobrou dostupnosťou občianskej vybavenosti a dobré dopravné napojenie na zberné komunikácie. Pozemky sú situované v centrálnej časti obce, v lokalite sa nachádzajú štandardné rodinné domy. Pozemok je mierne svažité.

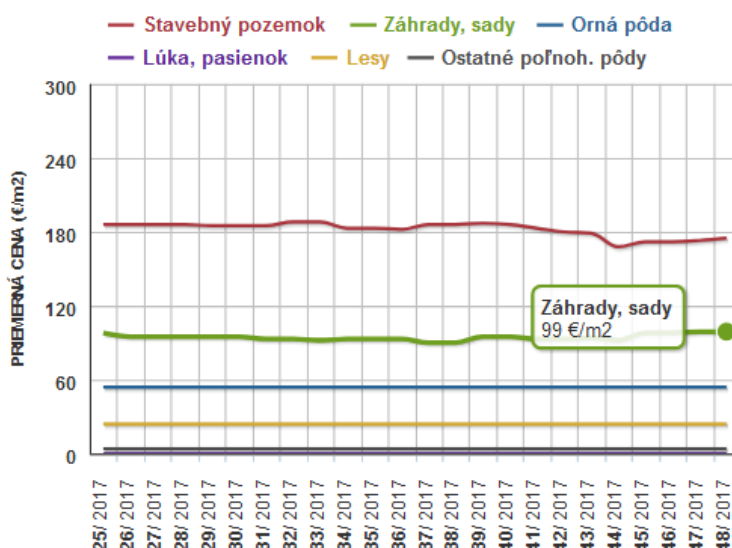
Pozemok parc. č. 890/2 s výmerou 131m<sup>2</sup> vznikol podľa GP odčlenením od pôvodnej parcely parc. č. 890 s výmerou 353 m<sup>2</sup>. Pozemok má pravidelný obdĺžnikový tvar dĺžky cca 37,0m a šírky cca 3,50m. Zvyšná časť pozemku po odčlenení tvorí parc. č. 890/1 s výmerou 222m<sup>2</sup>. Tento pozemok tvorí prístup k traťovej stanici na susednom pozemku.

Koeficient povyšujúcich faktorov určujem hodnotou 1,5 na podklade územnoplánovacej informácie, ktorá pre dané územie umožňuje vyššiu mieru využitia územia ako je v súčasnosti.

Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,35 z nasledujúcich dôvodov: pozemok má malú plochu, konfiguráciu pozemku a na obmedzenú možnosť výstavby na pozemku vzhľadom na existujúce objekty na susedných pozemkoch.

Priemerné ceny pozemkov segmentu záhrad sú na realitnom trhu v okrese BA IV. na úrovni cca 99 EUR/m<sup>2</sup> a pre segment stavebných pozemkov na úrovni cca 175 EUR/m<sup>2</sup>.

#### Bratislava IV - Pozemky



Zobrazit' inzeráty: [Pozemky Bratislava IV](#)

Priemerné ceny nehnuteľností za m<sup>2</sup> sú počítané z databázy inzerátov [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk).

**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. 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	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,10
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k <sub>Z</sub> koeficient zvyšujúcich faktorov	1. 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 redukovujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, nobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,35

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,40 * 1,50 * 0,35$	0,9702
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 0,9702$	64,41 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 131,00 \text{ m}^2 * 64,41 \text{ €/m}^2$	8 437,71 €

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku parc. č. 890/2 vytvoreného GP č. 37/2017 k. ú. Dúbravka, obec Bratislava - m. č. Dúbravka, okres Bratislava IV..

V posudku bola použitá **metóda polohovej diferenciácie**, 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:

#### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

8 437,71 €

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

## 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
k. ú. Dúbravka - parc. č. 890/2 (131 m <sup>2</sup> )	8 437,71
<b>Spolu VŠH</b>	<b>8 437,71</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>8 400,00</b>

**Slovom: Osemtisícštyristo Eur**

V Bratislave dňa 30.11.2017

Ing. arch. Milan Haviar



## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1703652, zo dňa 22.11.2017, SNM/17/117/SBa, kópia 1xA4
2. Grafický podklad vyznačenia pozemkov, kópia 1xA4
3. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, List vlastníctva č. 847, k. ú. Dúbravka, obec Bratislava -m. č. Dúbravka, okres Bratislava IV, dátum vyhotovenia 30.11.2017, 1xA4
4. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape, List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nezaložený,, k. ú. Dúbravka, obec Bratislava-m. č. Dúbravka, okres Bratislava IV, dátum vyhotovenia 30.11.2017, 1xA4
5. Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava IV., obec BA-m. č. k. ú. Dúbravka, k. ú. Dúbravka, dátum vyhotovenia 30.11.2017, 1xA4
6. Geometrický plán na oddelenie pozemkov p. č. 890/2, , č. plánu 37/2017, obec Bratislava – m. č. Dúbravka, zo dňa 02.11.2017, autorizačne overil Ing. Juraj Prachár, úradne overil Ing. Monika Vlčková, 1 2xA4
7. Územnoplánovacia informácia, MAGS OUIČ 39634/17-332765, oddelenie usmerňovania investičných činností, zo dňa 22.05.2017, 2xA4
8. Fotodokumentácia,1xA4

---

prílohy spolu: 10 listov formátu A4

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

3Znalecký 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 39/2017.

Ing. arch. Milan Haviar