

**Znalec:** Ing. Juraj Talian, PhD., Hrobákova 13, 851 02 Bratislava, Tel.: 0903127715  
Znalec v odbore stavebníctvo  
Odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností a Pozemné stavby  
Evidenčné číslo: 914986

**Objednávateľ:** Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava  
Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava

**Odberateľ:** Hlavné mesto SR Bratislava  
Oddelenie majetkových vzťahov  
Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava

**Číslo objednávky:** Rámcová dohoda č. 248800201700 zo dňa 31.01.2017  
Objednávka č. OTS1901818 zo dňa 26.04.2019

## **ZNALECKÝ POSUDOK**

### **číslo 28/2019**

**Vo veci:** Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:  
  
pozemok parcelné číslo 11373, zapísaný na liste vlastníctva číslo 5567, obec Bratislava, katastrálne územie Nové Mesto,  
  
pre účel vysporiadania vlastníckych práv medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku.

**Počet strán (z toho príloh)** : 15 (z toho 8 strán príloh)

**Počet odovzdaných vyhotovení** : 3x v tlačenej forme, 1x na CD

## I. ÚVOD

### 1. Úloha znalca:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:  
pozemok parcelné číslo 11373, zapísaný na liste vlastníctva číslo 5567, obec Bratislava, katastrálne územie Nové Mesto.

### 2. Účel znaleckého posudku:

Vysporiadanie vlastníckych práv medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku..

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

12.02.2019

### 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

22.05.2019

### 5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

#### a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka číslo OTS1901818, zo dňa 26.04.2019(originál).

#### b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 5567, zo dňa 22.05.2019, kat. územie Nové Mesto, (vyhotovený cez katastrálny portál);
- Informatívna kópia z mapy zo dňa 22.05.2019, kat. územie Nové Mesto (vyhotovená cez katastrálny portál);
- Osobná obhliadka a fotodokumentácia vyhotovená v deň obhliadky, dňa 12.05.2019.

### 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 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;
- Vyhláška MS SR 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 MS SR č. 534/2008 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR 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 vyhlášky č. 500/2005 Z. z.;
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov;
- Vyhláška MS SR č. 254/2010, ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku 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.

### 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

- Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnu 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 neprímeranou pohnútkou.

### 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ vo svojej objednávke neuviedol žiadne osobitné požiadavky.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Podľa prílohy č. 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota pozemkov stanoví týmito metódami:

- porovnávací metóda;
- výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
- metóda polohovej diferenciacie.

Všeobecná hodnota môže byť stanovená rôznymi metódami- výber vhodnej metódy vykoná znalec. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne.

#### Všeobecná hodnota pozemkov – porovnávací metóda:

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Podklady na porovnanie musia byť plne identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Pre nedostatok hodnoverných a preskúmateľných podkladov pre dané pozemky, porovnávací metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich predmet znaleckého posudku.

#### Všeobecná hodnota pozemkov – výnosová metóda:

Použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos. Pozemok tvoriaci predmet znaleckého posudku je bez výnosu, preto výnosová metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemku tvoriaceho predmet znaleckého posudku.

#### Všeobecná hodnota pozemkov – metóda polohovej diferenciacie:

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obce, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaného územia obce určených na stavbu je stanovená vynásobením výmery pozemku jednotkovou všeobecnou hodnotou pozemku. Jednotková všeobecná hodnota pozemku je stanovená úpravou jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov koeficientom polohovej diferenciacie, vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, vytvorený cez katastrálny portál, **ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5567**  
 ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:

#### **PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape**

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch. n.
11373	628	Zast. plocha a nádv.	15	1	5	

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 11373 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4085.

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

#### ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

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

#### ČASŤ C: ŤARCHY

Por. č.:

Netýkajú sa predmetu ohodnotenia (pozri list vlastníctva v prílohe).

Iné údaje:

Netýkajú sa predmetu ohodnotenia (pozri list vlastníctva v prílohe).

Poznámka: Bez zápisu.

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

Osobná obhliadka pozemku bola vykonaná dňa 12.05.2019 bez účasti zadávateľa. Bola vykonaná fotodokumentácia skutkového stavu, ktorá je spracovaná v prílohe znaleckého posudku.

**d) Porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:**

Predmetom ohodnotenia sú pozemky a nie stavba, preto sa neporovnávala projektová a stavebná dokumentácia. Územnoplánovacia informácia nebola predložená.

**e) Údaje katastra nehnuteľnosti, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:**

Poskytnuté údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutkovým stavom. Nie sú zistené žiadne rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra. Vlastníctvo k parcele je usporiadané- vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy.

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

- parcelné číslo 11373, zapísaný na liste vlastníctva číslo 5567, obec Bratislava, katastrálne územie Nové Mesto.

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

-

**2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY****a) Analýza polohy nehnuteľnosti:**

Pozemok sa nachádza v zastavanom území obce Bratislava, v mestskej časti Nové Mesto. Jedná sa o rovinné územie, so zástavbou bytových domov a stavieb občianskej vybavenosti, asi 350m severovýchodne od dôležitého bratislavského dopravného uzla Trnavské mýto. Pozemok je prístupný priamo po jednosmernej miestnej asfaltovej komunikácii- Robotníckej ulice. V pešej dostupnosti do 156 minút je veľmi dobrá občianska vybavenosť mestskej časti. Historické centrum mesta sa nachádza juhozápadne asi 3,5 km- autom asi 10 minút.

**b) Analýza využitia nehnuteľnosti:**

V čase obhliadky bol pozemok zastavaný stavbou- bytovým domom, preto iné využitie je možné vylúčiť.

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

Neboli zistené.

**2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****2.1.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU**

Pozemok je geometricky a polohovo určený, zobrazený v katastrálnej mape a označený parcelným číslom (parcely), vedený na liste vlastníctva ako zastavané plochy a nádvorie v zastavanom území obce Bratislava, m. č. Nové Mesto.

Parcela sú celoplošne zastavená stavbou bytového domu, ktorá je súčasťou radovej zástavby bytových domov- Predpokladám, že v prístupovej miestnej komunikácii sú všetky inžinierke siete- vodovod, kanalizácia, plyn, el. energia, telekomunikácie popr. teplovod.

Vzhľadom na zastavanosť, veľkosť, okolitú zástavbu stanovujem koeficient redukujúcich faktorov 0,50. Koeficient zvyšujúcich faktorov stanovujem vo výške 2,00- zrealnenie východiskovej hodnoty mernej jednotky pozemku.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
11373	zastavané plochy a nádvoria	628	628,00	1/1	628,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,60
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,	1,00

	- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty )	1,40
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,50

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,00 * 1,00 * 1,40 * 1,50 * 2,00 * 0,50$	3,3600
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 3,3600$	223,07 Eur/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 628,00 \text{ m}^2 * 223,07 \text{ Eur/m}^2$	<b>140 087,96 Eur</b>

### III. ZÁVER

#### 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

##### ÚLOHA:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

pozemok parcelné číslo 11373, zapísaný na liste vlastníctva číslo 5567, obec Bratislava, katastrálne územie Nové Mesto, pre účel vysporiadania vlastníckych práv medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku.

##### ODPOVEĎ:

Ku dňu 22.05.2019 **stanovujem** odhad všeobecnej hodnoty uvedenej nehnuteľnosti, vo výške:

**140 000,00 Eur**

#### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Pozemky	
Pozemok parc č. 11373, k. ú. Nové Mesto - parc. č. 11373 (628 m <sup>2</sup> )	140 087,96
Všeobecná hodnota celkom	140 087,96
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>140 000,00</b>

Slovom: Jedenstoštyridsaťtisíc Eur

#### 3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Neboli zistené.

Znalecký úkon (znalecký posudok) bol vypracovaný v štyroch vyhotoveniach, z ktorých tri odovzdané Objednávateľovi a jeden ostáva v archíve Znalca.

V Bratislave dňa 22.5.2019

Ing. Juraj Talian, PhD.

### IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. OTS1803949 (1xA4)
  - Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 5567 (5xA4)
  - Informatívna kópia z katastrálnej mapy (1xA4)
  - Fotodokumentácia (1xA4)
- SPOLU PRÍLOHY: 8xA4**

Strana č. 7  
Strana č. 8 – 12  
Strana č. 13  
Strana č. 14  
**STRANA č. 7 - 14**