

**Znalec:** Ing. Miloš Golian, Hlaváčikova 23, 841 05 Bratislava  
**Evidenčné číslo:** 913 247  
**Mobil:** 0905 985 337

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

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka zo dňa 14.01.2020

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

číslo 9/2020

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parc.č. 19731/2, katastrálne územie Vinohrady, obec BA - m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III.

**Počet strán (z toho príloh):** 28 (16)  
**Počet vyhotovení:** 2

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku parc.č. 19731/2, katastrálne územie Vinohrady, obec BA - m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III.

**2. Účel znaleckého posudku:** Zmena vlastníckeho práva.

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):** 07.02.2020

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 07.02.2020

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Dodané zadávateľom:

Objednávka zo dňa 14.01.2020,

Územnoplánovacia informácia zo dňa 02.09.2019,

b) Získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 3610 zo dňa 07.02.2020, vytvorené cez katastrálny portál,

Kópia katastrálnej mapy, k.ú. Nové Mesto, zo dňa 07.02.2020, vytvorené cez katastrálny portál,

Zistenie skutkového stavu, obhliadka nehnuteľnosti,

Štúdium dodaných podkladov,

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

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

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. 390/2015 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 420/2004 Z.z. o mediácii a o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 107/2016 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 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.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z.z. ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Zákon č. 65/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 218/2018 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR 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

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

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

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

Výpočet východiskovej hodnoty sa vykoná na báze rozpočtových ukazovateľov. Rozpočtový ukazovateľ musí byť preskúmateľný, tzn. vybraný ukazovateľ sa musí presne identifikovať názvom, zatriedením do číselníka klasifikácie stavieb a jednotkovou hodnotou určenou podľa verejne publikovaných katalógov určených ministerstvom, z ktorého bol vybraný alebo vytvorený.

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby zníženej o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Opotrebenie závisí od veku domu a predpokladanej životnosti domu, ktorá zohľadňuje technický stav domu. Životnosťou stavby sa rozumie celková predpokladaná životnosť stavby pri bežnej údržbe od jej vzniku až do úplného zániku. Určuje sa s prihliadnutím na konštrukčno-materiálové riešenie, technický stav, spôsob a intenzitu užívania a vykonávanú údržbu.

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktoré by tieto mali dosiahnuť 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.

Postupy určenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- a) Porovnávací metóda (použije sa pri stavbách aj pri pozemkoch)
- b) Výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- c) Kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách)
- d) Metóda polohovej diferenciacie (použije sa pri stavbách aj pri pozemkoch)

## **8. Osobitné požiadavky zadávateľa:**

Nie sú.

## 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 diferenciácie z dôvodov neexistencie relevantných a hodnoverných podkladov pre porovnanie a z dôvodu primárnej nevhodnosti použitia kombinovanej metódy pre ohodnotenie. (posudzovaná nehnuteľnosť nie je schopná a vhodná na výnos)

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

podľa listu vlastníctva č. 3610, k.ú. Vinohrady

##### A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parc.č. 19731/2, Zastavané plochy a nádvoría, výmera 26 m<sup>2</sup>, sp. využ. p. 16, um. p. 2, právny vzťah 5, Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 19731/2 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3764.

##### Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

16 - Pozemok na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

##### Poznámka:

Podľa LV č. 3610 v prílohe tohto posudku.

##### Titul nadobudnutia:

Podľa LV č. 3610 v prílohe tohto posudku.

Účastník právneho vzťahu: Správca

2 Mestská časť Bratislava - Nové mesto, Junácka 1, Bratislava, PSČ 831 01, SR

IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

3 Mestské lesy v Bratislave, Cesta mládeže 4, Bratislava, PSČ 831 01, SR

IČO:

##### Tituly nadobudnutia LV:

Podľa LV č. 3610 v prílohe tohto posudku.

##### C. Ťarchy:

Por.č.:

Podľa LV č. 3610 v prílohe tohto posudku.

##### Iné údaje:

Podľa LV č. 1274 v prílohe tohto posudku.

Poznámka:  
Bez zápisu.

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 07.02.2020.

**d) Technická dokumentácia:**

Predmetom ohodnotenia nie sú žiadne stavby. Technická dokumentácia nie je potrebná - jedná sa o pozemky.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Na liste vlastníctva č. 3610 je evidovaný pozemok parc.č. 19731/2, katastrálne územie Vinohrady, obec BA - m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy. Prístup na pozemky je po nespevnenej komunikácii umiestnenej na pozemku parc.č. 2974/23 bez založeného listu vlastníctva.

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

Parc.č. 19731/2, katastrálne územie Vinohrady, obec BA - m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III.

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

Stavby na posudzovanom pozemku evidované na liste vlastníctva č. 3764 k.ú. Lamač.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Predmetom ohodnotenia je pozemok mimo zastavaného územia obce v Bratislave - m.č. Nové Mesto, lokalita les na rozhraní katastrálnych území Lamač - Vinohrady. Pozemky sú situované v svahovitom teréne a je ich možné v obmedzenom rozsahu napojiť na inžinierske siete v rozsahu voda a električka.

Prístup na pozemok je po nespevnenej lesnej ceste umiestnenej na pozemku parc.č. 2974/23 bez založeného listu vlastníctva. Napojenie na verejnú asfaltovú komunikáciu je vo vzdialenosti cca 1 km. Zastávka MHD je v dosahu pešej chôdze v trvaní okolo 20 minút, odkiaľ je možné s využitím MHD pokračovať do centra mesta v trvaní cca 35 minút.

Priamo v mestskej časti Lamač, odkiaľ je ľahší prístup k ohodnocovanému pozemku je primeraná občianska vybavenosť, obchody, služby, banky, ubytovacie možnosti, 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:**

Funkčné využitie pozemku je v zmysle územného plánu mesta určené ako plochy s lesným porastom alebo bez porastov slúžiace na hospodárske, rekreačné, vodohospodárske, ekostabilizačné a hygienické funkcie. Z hľadiska intenzity využitia a funkčného využitia sa jedná o územie na rozhraní s obmedzenou možnosťou výstavby - územia slúžiace ako les, lesný porast, lesné škôlky, lesné cesty, rozdeľovacie pasienky, a s možnosťou umiestňovania stavieb pre individuálnu rekreáciu a záhrady. Na posudzovanom pozemku je umiestnená stavba s názvom podľa listu vlastníctva - Budova pre šport a na rekreačné účely.

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

Na pozemok parc.č. 19731/2 nie je zriadené žiadne záložné právo ani vecné bremeno. Na pozemku je ale stavba súp.č. 271 ktorej vlastníkom nie je vlastníkom pozemku. S využívaním nehnuteľností nie je spojené žiadne iné známe riziko.

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### POPIS

Pozemok parc.č. 19731/2 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3610, k.ú. Vinohrady, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III. Umiestnený je mimo zastavaného územia obce, v lese, na hranici katastrálnych území Lamač a Vinohrady. Funkčné využitie pozemku je v zmysle územného plánu mesta určené ako plochy s lesným porastom alebo bez porastov slúžiace na hospodárske, rekreačné, vodohospodárske, ekostabilizačné a hygienické funkcie.

Terén v území je svahovitý. V lokalite je možnosť napojenia na rozvody inžinierskych sietí v rozsahu elektriny a vody, jedná sa však o podmienenú možnosť z hľadiska kapacity a pri vodovode aj bez možnosti samostatného merania. Na pozemku je umiestnená stavba s.č. 271 Budova pre šport a rekreačné účely.

Prístup na pozemok je po nespevnenej lesnej ceste umiestnenej na pozemku parc.č. 2974/23 bez založeného listu vlastníctva. Napojenie na verejnú asfaltovú komunikáciu je vo vzdialenosti cca 1 km. Zastávka MHD je v dosahu pešej chôdze v trvaní okolo 20 minút, odkiaľ je možné s využitím MHD pokračovať do centra mesta v trvaní cca 35 minút.

Určené jednotlivé koeficienty všeobecnej hodnoty vystihujú všeobecnú situáciu, funkčné využitie, dopravné napojenie aj možnosti napojenia na existujúcu infraštruktúru daného územia. Z hľadiska všeobecnej situácie sa jedná o územie s lesným porastom, na rozhraní mestských častí Bratislava - Nové Mesto a Lamač v oblasti s využitím na rekreačné účely. Z hľadiska intenzity využitia a funkčného využitia sa jedná o územie na rozhraní s obmedzenou možnosťou výstavby - územia slúžiace ako les, lesný porast, lesné škôlky, lesné cesty, rozdeľovacie pasienky, a s možnosťou umiestňovania stavieb pre individuálnu rekreáciu a záhrady. Koeficienty povyšujúcich a redukujuúcich faktorov nie sú uplatňované.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
19731/2	zastavané plochy a nádvoría	26,00	1/1	26,00

**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	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 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	1. pozemky v odľahlých lokalitách bez možnosti využitia hromadnej dopravy, cesty bez dokončovacích prác (nespevnené a pod.), cesta do obce alebo mesta v trvaní viac ako 30 min. pri bežnej premávke	0,80
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00

$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,00
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

## JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 0,80 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00$	0,9600
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 0,9600$	<b>63,73 €/m<sup>2</sup></b>

## VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 19731/2	$26,00 \text{ m}^2 * 63,73 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 656,98
Spolu		1 656,98

## III. ZÁVER

### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Parcely registra "C evidované na katastrálnej mape - parc. č. 19731/2 (26 m <sup>2</sup> )	1 656,98
Všeobecná hodnota celkom	1 656,98
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	1 660,00

**Slovom: Jedentisícšesťstošestdesiat Eur**

### MIMORIADNE RIZIKÁ

Na pozemok parc.č. 19731/2 nie je zriadené žiadne záložné právo ani vecné bremeno. Na pozemku je ale stavba súp.č. 271 ktorej vlastník nie je vlastníkom pozemku. S využívaním nehnuteľností nie je spojené žiadne iné známe riziko.

V Bratislave dňa 11.02.2020

Ing. Miloš Golian



## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka OTS2000127
2. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 3610 zo dňa 07.02.2020, vytvorené cez katastrálny portál,
3. Kópia katastrálnej mapy, k.ú. Nové Mesto, zo dňa 07.02.2020, vytvorené cez katastrálny portál,
4. Územnoplánovacia informácia zo dňa 5.12.2018,
5. Fotodokumentácia,