

**Ing. Miloslav ILAVSKÝ, PhD.**



Zadávateľ:

**Mgr. Jozef MARUNIAK - Správca**

Číslo spisu / objednávky:

**Objednávka č. 32OdK/114/2020 S 1364 - zo dňa 08.02.2021.**

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

**znalecký úkon číslo: 70/2021**

**vo veci**

## **ODHAD HODNOTY NEHNUTEL'NOSTÍ**

**Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti**

**Pozemok CKN parcelné číslo 7741**

**ulica Na Pántoch, Bratislava**

**katastrálne územie Rača, obec Bratislava - m.č. Rača, okres Bratislava III.**

Počet strán (z toho príloh):

**16 strán formátu A4 (6 strán formátu A4 + 0 strán formátu A3)**

Počet vyhotovení:

**4 exempláre**

# I. ÚVOD

## 1. ÚLOHA ZNALCA A PREDMET ZNALECKÉHO SKÚMANIA

Ohodnotenie nehnuteľností - stanovenie všeobecnej hodnoty - Pozemok CKN parcelné číslo 7741; ulica Na Pántoch, Bratislava; katastrálne územie Rača, obec Bratislava - m.č. Rača, okres Bratislava III.

## 2. ÚČEL ZNALECKÉHO ÚKONU

- Účely zákona č. 7/2005 Z.z. - o konkurze a reštrukturalizácii - § 167k:
  - 6) Zťažený majetok tvorí konkurznú podstatu aj vtedy, ak hodnota zťaženého majetku prevyšuje ťarchy na majetku, do času, kým niektorý zo zabezpečených veriteľov nepristúpi k výkonu zabezpečovacieho práva. Hodnota zťaženého majetku na účely posúdenia, či podlieha konkurzu, sa posúdi podľa znaleckého posudku, ktorého vypracovanie zabezpečí správca na náklady konkurzu. Do času, kým takýto znalecký posudok nie je vyhotovený, má sa za to, že zťažený majetok nepodlieha konkurzu. Ak v konkurznej podstate nie sú peňažné prostriedky na vyhotovenie znaleckého posudku, správca zabezpečí jeho vyhotovenie, ak ktorýkoľvek veriteľ zloží predpoklady na trovy znaleckého posudku.
  - 10) Ak na zťaženom majetku viazne aj iná ťarcha ako zabezpečovacie právo, znalecký posudok musí stanoviť aj hodnotu tejto ťarchy.

## 3. DÁTUM, KU KTORÉMU JE ÚKON VYPRACOVANÝ

dátum rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu: **11.03.2021.**

## 4. DÁTUM, KU KTORÉMU SA NEHNUTEĽNOSŤ ALEBO STAVBA OHODNOCUJE

dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosti ohodnocujú: **11.03.2021.**

## 5. PODKLADY NA VYPRACOVANIE ZNALECKÉHO ÚKONU

### a) PODKLADY DODANÉ ZADÁVATEĽOM

1. Objednávka č. 32OdK/114/2020 S 1364 zo dňa 08.02.2021.

### b) PODKLADY ZÍSKANÉ ZNALCOM

1. Obhliadka nehnuteľností.
2. Zameranie skutkového stavu nehnuteľností.
3. Štúdium archívnych materiálov a dokumentov.
4. Fotodokumentácia posudzovaných nehnuteľností.
5. List vlastníctva číslo 7400, zo dňa 28.01.2021.
6. Kópia katastrálnej mapy zo dňa 09.02.2021.

## 6. POUŽITÉ PRÁVNE PREDPISY A LITERATÚRA

- Zákon číslo 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MS SR číslo 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 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky číslo 492/2004 Z.z. zo dňa 23.08.2004, o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.
- Bradáč A., Ošlejšek J.: Znalecká činnosť ve stavebnictví; CERM Brno, 1994.
- Bradáč A., Fiala J.: Nemovitosti – oceňování a právní vztahy; Linde Praha, a.s., Praha, 1999, ISBN 80-7201-197-9.
- Ilavský M., Nič M., Majdúch D.: Ohodnocovanie nehnuteľností; Mlpress Bratislava 2012; ISBN 978-80-971021-0-4.
- Vyparína M. a kol.: Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, EDIS – vydavateľstvo ŽU, Žilina, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- [www.reality.sk](http://www.reality.sk), [www.trh.sk](http://www.trh.sk), [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk)
- Územný plán Mesta Bratislava ([www.bratislava.sk](http://www.bratislava.sk), <https://mapy.bratislava.sk>)

## 7. DEFINÍCIE POSUDZOVANÝCH VELIČÍN A POUŽITÝCH POSTUPOV

**Terminológia / definície posudzovaných / stanovovaných veličín a postupov pri ohodnotení nehnuteľností**

Všeobecná hodnota (VŠH) – je znalecký odhad ceny, ktorá by sa dosiahla pri predajoch rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností a stavieb v bežnom obchodnom styku k dátumu ohodnotenia. Všeobecnou hodnotou majetku je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností 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 i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je *trhová hodnota (market value)* alebo *obecná cena*.

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich očkerpatelných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Metóda nepriameho porovnania. Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

## 8. OSOBITNÉ POŽIADAVKY ZADÁVATEĽA

Ohodnotiť len definovaný pozemok - bez (cudžích) stavieb na pozemku.

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

### a) VÝBER POUŽITEJ METÓDY

Pre ohodnotenie nehnuteľností je aplikovaná príloha číslo 3 Vyhlášky MS SR číslo 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie (= metóda nepriameho porovnania). Ostatné metódy nie sú aplikované z dôvodu neexistencie hodnoverných podkladov a z dôvodu nevhodnosti.

### b) VLASTNÍCKE A EVIDENČNÉ ÚDAJE

List vlastníctva číslo: 7400

Katastrálne územie: Rača

Obec: Bratislava - m.č. Rača

Okres: Bratislava III.

Miesto nehnuteľnosti: Na Pántoch, Bratislava

A. Majetková podstata (len ohodnocované nehnuteľnosti):

Pozemky - parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape:

\* Parcela číslo 7741 - orná pôda o výmere 5957 m<sup>2</sup>

B. Vlastníci:

1 – Občianske združenie Kynologický klub Staré ihrisko,

IČO

podiel: 9/10

6 – Vladimír Lednár,

dátum narodenia:

podiel: 1/10

C. Ťarchy:

- Exekučné záložné právo na parc.č. 7741 v podieli 1/10 v prospech Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s. (IČO: 35937874) podľa EX 898/2015 zo dňa 05.06.2015 (súdny exekútor JUDr. Ladislav Jakubec), Z-11670/15.

**c) ÚDAJE O OBHLIADKE A ZAMERANÍ PREDMETU POSÚDENIA**

Vlastná obhliadka ohodnocovaných nehnuteľností bola vykonaná dňa 11.03.2021, a bola vyhotovená fotodokumentácia nehnuteľností.

**d) ÚDAJE O TECHNICKEJ DOKUMENTÁCII A JEJ POROVNANIE SO SKUTOČNOSŤOU**

Predmetom ohodnotenia / posúdenia sú len pozemky - žiadna technická dokumentácia stavieb nie je potrebná.

**e) POROVNANIE ÚDAJOV KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ SO SKUTOČNOSŤOU**

Pri obhliadke posudzovaných nehnuteľností bol zistený čiastočný právny nesúlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou. Nesúlad spočíva v nasledovnom:

Na pozemku existujú stavby (oplotenie, drobné stavby) nezakresné v dostupnej kópii katastrálnej mapy a nezapísané v majetkovej podstate listu vlastníctva - vlastníctvo stavieb nie je exaktne preukázané.

**f) VYMENOVANIE JEDNOTLIVÝCH POZEMKOV A STAVIEB, KTORÉ SÚ PREDMETOM OHODNOTENIA**

1. Pozemok CKN p.č. 7741

**g) VYMENOVANIE JEDNOTLIVÝCH POZEMKOV A STAVIEB, KTORÉ NIE SÚ PREDMETOM OHODNOTENIA**

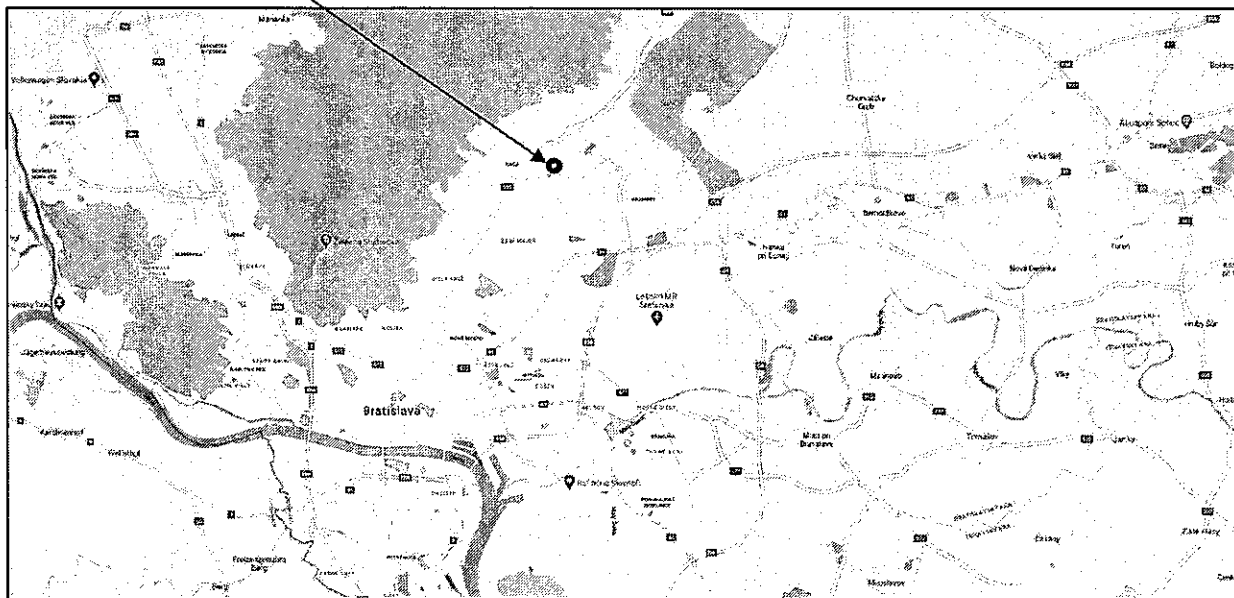
1. Stavby na pozemku

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a) ANALÝZA POLOHY NEHNUTEĽNOSTI**

Predmetom ohodnotenia je pozemok na ulici Na Pántoch v Bratislave - Rači. Pozemok sa nachádza mimo zastavaného územia obce v lokalite určenej územným plánom na výstavbu. V lokalite sa nachádzajú vybrané inžinierske siete (v lokalite existujú).

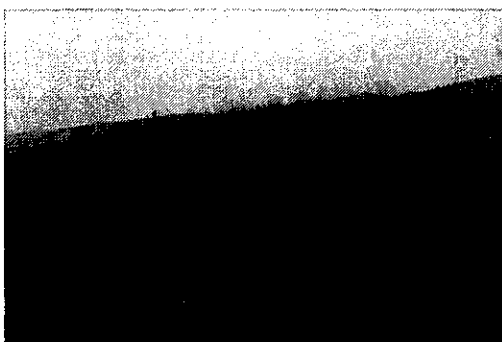
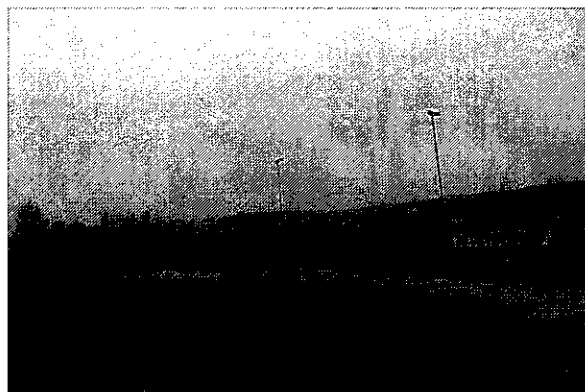
Orientačná poloha nehnuteľnosti v meste:



Orientačná poloha nehnuteľnosti v meste:



Fotodokumentácia nehnuteľnosti:



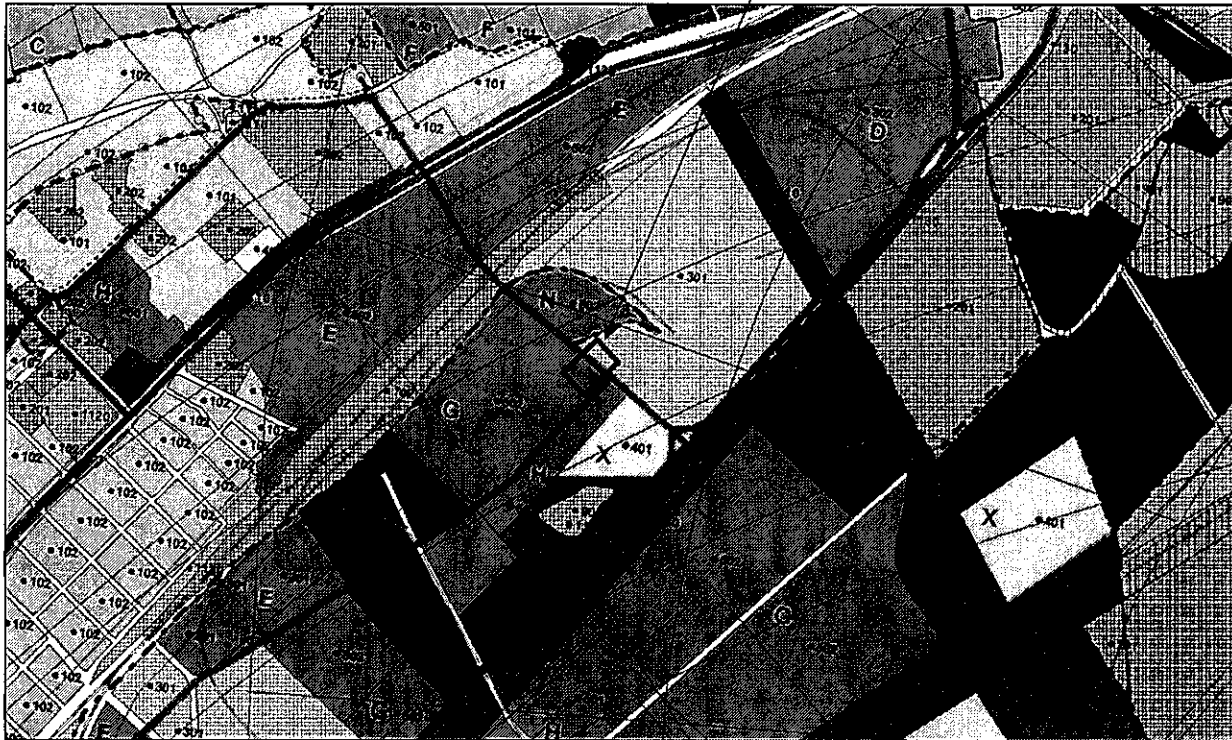
Prístupová komunikácia, cudzí pozemok

## b) ANALÝZA VYUŽITIA NEHNUTEĽNOSTI

V súčasnosti je pozemok užívaný pre účely Kynologického klubu. V zmysle platného územného plánu mesta je posudzovaná lokalita určená pre nasledovné funkčné využitia:

- funkčná plocha 301 - územia výroby - priemyselná výroba
- funkčná plocha 502 - zmiešané územia - zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných

Detail grafickej časti územného plánu - regulácia - posudzovaná lokalita:



Identifikácia parcely v územnom pláne mesta (<https://mapy.bratislava.sk>):



## c) ANALÝZA PRÍPADNÝCH RIZÍK SPOJENÝCH S VYUŽÍVANÍM NEHNUTEĽNOSTI

Riziká spojené s nehnuteľnosťou sú nasledovné:

- Na pozemku existujú stavby (oplotenie, drobné stavby) nezakresné v dostupnej kópii katastrálnej mapy a nezapísané v majetkovej podstate listu vlastníctva, ktoré sú (pravdepodobne) vo vlastníctve len spoluvlastníka B1 (OZ Kynologický klub Staré ihrisko).

- Prístup na pozemok nie je priamo z verejnej komunikácie ale je prístupný po nespevnenej komunikácii - p.č. 7710, ktorá je vo vlastníctve veľkého množstva prevažne fyzických osôb; pre relevantný prístup na pozemok neexistuje zriadený žiaden zákonný dôvod - napr. vecné bremeno práva prechodu a prejazdu pre vlastníka alebo užívateľa posudzovanej parcely (spoluvlastník B1 je aj spoluvlastníkom tejto parcely, spoluvlastník B6 nie je spoluvlastníkom tejto parcely).
- Pozemok je v podielovom spoluvlastníctve - podielovní spoluvlastníci majú predkupné právo (§140 OZ).

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.1.1.1 Pozemok, LV č. 7400

Podľa predloženého Listu vlastníctva číslo 7400 ide o pozemky mimo zastavaného územia obce. Pozemky je možné napojiť na vybrané inžinierske siete. Prístup na pozemok je po nespevnenej komunikácii.

| Parcela | Druh pozemku | Spolu výmera [m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera [m <sup>2</sup> ] |
|---------|--------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| 7741    | orná pôda    | 5957,00                        | 1/1                    | 5957,00                  |

Obec: Bratislava  
 Východisková hodnota:  $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

| Označenie a názov koeficientu                         | Hodnotenie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Hodnota koeficientu |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| $k_s$<br>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 | 1,00                |
| $k_v$<br>koeficient intenzity využitia                | 4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia,<br>- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia,<br>- nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu                                                                                                                                 | 0,95                |
| $k_D$<br>koeficient dopravných vzťahov                | 4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 1,00                |
| $k_F$<br>koeficient funkčného využitia územia         | 4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie                                                                                                                                                                                                                                     | 0,95                |
| $k_i$<br>koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0,90                |
| $k_z$<br>koeficient povyšujúcich 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                |
| $k_R$<br>koeficient redukujúcich faktorov             | 11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)<br><i>bez prístupu z verejnej komunikácie</i>                                                                                                                                                 | 0,80                |

#### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov                                | Výpočet                                                      | Hodnota                |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------|------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie   | $K_{PD} = 1,00 * 0,95 * 1,00 * 0,95 * 0,90 * 1,50 * 0,80$    | 0,9747                 |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $VSH_{MJ} = VH_{MJ} * K_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 0,9747$ | 64,71 €/m <sup>2</sup> |

#### VYHODNOTENIE

| Názov           | Výpočet                                             | Všeobecná hodnota [€] |
|-----------------|-----------------------------------------------------|-----------------------|
| parcela č. 7741 | $5\,957,00 \text{ m}^2 * 64,71 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 385 477,47            |
| Spolu           |                                                     | 385 477,47            |

### III. ZÁVER

## ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnuteľnosť: Pozemok p.č. CKN 7441 s príslušenstvom

Adresa: ul. Na Pántoch, Bratislava

Vlastník: OZ Kynologický klub Staré ihrisko

Vladimír Lednár

1 (1/10)

... 9/10)

Užívateľ:

Výpis z KN: LV číslo 7400 - k.ú. Bratislava III - Rača

Pozemky:

| Názov pozemku       | Číslo parcely | Výmera (m <sup>2</sup> ) |
|---------------------|---------------|--------------------------|
| Pozemok, LV č. 7400 | 7741          | 5 957,00                 |

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov                                                       | Všeobecná hodnota [€] |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Pozemky                                                     |                       |
| Pozemok, LV č. 7400 - parc. č. 7741 (5 957 m <sup>2</sup> ) | 385 477,47            |
| <b>Všeobecná hodnota celkom</b>                             | <b>385 477,47</b>     |
| <b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>                        | <b>385 000,00</b>     |
| Všeobecná hodnota slovom: Tristoosemdesiatpäťtisíc Eur      |                       |

### Spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnosti

#### Spoluvlastnícke podiely spoluvlastníkov - pozemok

| Spoluvlastník                     | Spoluvlastnícky podiel |                  | VŠH spoluvlastníckeho podielu |                     |
|-----------------------------------|------------------------|------------------|-------------------------------|---------------------|
|                                   |                        |                  | z nezaokrúhlenej VŠH          | zo zaokrúhlenej VŠH |
| OZ Kynologický klub Staré ihrisko | 9 / 10                 | 90,0000%         | 346 929,72 €                  | 346 500,00 €        |
| Vladimír Lednár                   | 1 / 10                 | 10,0000%         | 38 547,75 €                   | 38 500,00 €         |
| <b>SPOLU:</b>                     | <b>1 / 1</b>           | <b>100,0000%</b> | <b>385 477,47 €</b>           | <b>385 000,00 €</b> |

#### Spoluvlastnícke podiely spoluvlastníkov spolu - celkom - zaokrúhlene

| Spoluvlastník                            | Spoluvlastnícky podiel |          | VŠH spoluvlastníckeho podielu |                     |
|------------------------------------------|------------------------|----------|-------------------------------|---------------------|
|                                          |                        |          | z nezaokrúhlenej VŠH          | zo zaokrúhlenej VŠH |
| <b>OZ Kynologický klub Staré ihrisko</b> | 9 / 10                 | 90,0000% | <b>346 929,72 €</b>           | <b>346 500,00 €</b> |
| <b>zaokrúhlene:</b>                      |                        |          | <b>347 000,00 €</b>           |                     |
| Slovom: Tristoštyridsaťsedemtisíc Eur    |                        |          |                               |                     |
| <b>Vladimír Lednár</b>                   | 1 / 10                 | 10,0000% | <b>38 547,75 €</b>            | <b>38 500,00 €</b>  |
| <b>zaokrúhlene:</b>                      |                        |          | <b>38 500,00 €</b>            |                     |
| Slovom: Tridsaťosemtisícpäťsto Eur       |                        |          |                               |                     |

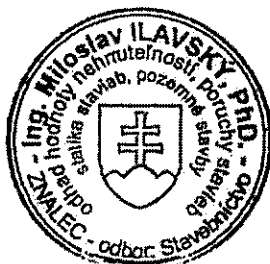


# POSÚDENIE ZÁVAD / TIARCH NA NEHNUTEĽNOSTI

Zákon č. 7/2005 Z.z. - o konkurze a reštrukturalizácii v § 167k ods. 10) predpisuje ohodnotiť v znaleckom posudku aj ťarchy / závady (ak také závaďay existujú), okrem zabezpečovacích práv.

V posudzovanom prípade neboli znalcom identifikované žiadne také závady, ktoré by bolo možné v posúdení ohodnotiť – s pravdepodobnosťou hraničiacou s istotou je možné konštatovať, že neexistujú ťarchy / závady ktoré by sa mali ohodnocovať, čiže všeobecná hodnotá závad v posudzovanom prípade = 0,00 Eur.

Znalecký úkon (znalecký posudok) obsahuje 10 strán formátu A4 a 6 strán formátu A4 zviazaných príloh. Bol vypracovaný v 4 exemplároch, z ktorých jeden ostáva v archíve znalca.



V Bratislave, dňa 29.03.2021.

*Ing. Miloslav Ilavský, PhD.*

## IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. 32OdK/114/2020 S 1364 zo dňa 08.02.2021. 1A4
- List vlastníctva číslo 7400, zo dňa 28.01.2021. 1A4
- Kópia katastrálnej mapy zo dňa 09.02.2021. 2A4
- Územný plán Mesta Bratislava - Charakteristika funkčnej plochy 301, 502. 2A4

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

*Znalecký úkon (znalecký posudok) som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky*

|           |          |                                    |
|-----------|----------|------------------------------------|
| v odbore: | 37 00 00 | <b>STAVEBNÍCTVO</b>                |
| odvetvia: | 37 01 00 | <b>Pozemné stavby</b>              |
|           | 37 07 00 | <b>Statika stavieb</b>             |
|           | 37 09 00 | <b>Odhad hodnoty nehnuteľností</b> |
|           | 37 13 00 | <b>Poruchy stavieb</b>             |

*pod evidenčným číslom znalca: 911326*

*Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom:* **70/2021**

**Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého úkonu.**

*Ing. Milošlav Ilavský, PhD.*