

**Znalec:** STATUS Plus, s.r.o., ul. 29. augusta č. 32/B, 811 09 Bratislava, IČO: 45 549 192, zápis v OR Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č:65263/B, znalecká organizácia z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností, zapísaná v zozname znalcov Ministerstva spravodlivosti SR pod e.č. 900247  
[www.statusplus.sk](http://www.statusplus.sk) , [grebac@statusplus.sk](mailto:grebac@statusplus.sk) , mobil 0905 305 820.

**Zadávateľ:** Mesto Modra, Dukelská 941/38, 900 01 Modra, IČO: 00 304 956.

**Číslo spisu (objednávky):** písomná objednávka č. 202400067 zo dňa 29.2.2024.

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

číslo 15/2024

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty vonkajšej spevnenej plochy miestnej cestnej komunikácie, chodníka a parkoviska na pozemku parc.č. 1325/2, k.ú. Modra a pozemkov registra C-KN parc.č. 1325/2 a 1325/4, k.ú. Modra, obec Modra, okres Pezinok za účelom zamýšľaného prevodu nehnuteľností.

Počet strán (z toho príloh): 31 ( 16 )

Počet vyhotovení: 4

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu vonkajšej spevnenej plochy miestnej cestnej komunikácie, chodníka a parkoviska na pozemku parc.č. 1325/2, k.ú. Modra a pozemkov registra C-KN parc.č. 1325/2 a 1325/4, k.ú. Modra, obec Modra, okres Pezinok za účelom zamýšľaného prevodu nehnuteľností.

**2. Účel znaleckého posudku:** Zamýšľaný prevod nehnuteľností.

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):** 4.3.2024.

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 4.3.2024.

## 5. Podklady na vypracovanie posudku :

### 5.1. dodané zadávateľom:

Potvrdenie o veku stavby vydané mestom Modra č. Maj.0613/2024/370-MBI zo dňa 4.3.2024,

Potvrdenie o veku stavby vydané mestom Modra č. Maj.992/2024/370-MBI zo dňa 29.1.2024,

Objednávka znaleckého posudku.

### 5.2. získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 5917, k.ú. Modra vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR dňa 1.3.2024,

Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Modra vytvorenej cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR dňa 1.3.2024,

5 x mapa ZBIGS,

Fotodokumentácia zo dňa 4.3.2024.

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

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

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

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,

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 160/2023 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa 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,

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov,

Zákon č. 162/1995 Z.z. Národnej rady Slovenskej republiky o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon),

Zákon č. 212/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov,

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 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,  
Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb,  
Stránka na internete: <https://www.modra.sk/mesto/o-modre/dokumenty/uzemne-planovanie/>

#### 7. Definície dôležitých pojmov:

Definície podľa prílohy č.3 Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb.

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

#### 1. Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota 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 neprímeranou pohnútkou.

#### 2. Východisková hodnota stavieb (VH)

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.

Východisková hodnota pozemkov (VH). Východisková hodnota je definovaná vyhláškou 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.

Všeobecná hodnota pozemkov (VŠH<sub>POZ</sub>) metódou polohovej diferenciacie sa vypočíta zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} \text{ [€]}$$

M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>

VŠH<sub>MJ</sub> - jednotková všeobecná hodnota pozemku v € / m<sup>2</sup>

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * K_{PD} \text{ [€ / m}^2\text{]}$$

VH<sub>MJ</sub> - jednotková východisková hodnota pozemku sa určí podľa tabuľky uvedenej v prílohe č. 3 Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Východisková hodnota pozemkov (VH). Východisková hodnota je definovaná vyhláškou 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.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2023 ( $K_{Cu} = 3,661$ ) na základe zverejnenej hodnoty koeficientu cenovej úrovne na internetovej stránke Ústavu súdneho znalectva STU Bratislava.

### 3. Technická hodnota (TH)

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

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov bola určená metódou polohovej diferenciacie. Kombinovaná metóda nebola použitá z dôvodu nedostatku porovnateľných ponúk na trhu z nehnuteľnosťami pre nájom porovnateľných nehnuteľností. Porovnávací metóda nebola použitá z dôvodu nedostatku ponúk na predaj porovnateľných nehnuteľností na trhu nehnuteľností.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Nie sú.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * K_{PD} \quad [€],$$

kde: TH - technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

$K_{PD}$  - koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda nebola použitá z dôvodu nedostatku porovnateľných ponúk na trhu z nehnuteľnosťami pre nájom porovnateľných nehnuteľností.

Porovnávací metóda nebola použitá z dôvodu nedostatku podrobných informácií zo strany realitných kancelárií, ktoré ponúkajú porovnateľné nehnuteľnosti priamo v lokalite.

Pre potreby tohto znaleckého posudku som sa rozhodol uprednostniť metódu polohovej diferenciacie ako najobjektívnejšiu metódu pre stanovenie VŠH posudzovaných nehnuteľností a pretože je to preferovaný postup pri posudzovaní VŠH zo strany finančných ústavov.

v okolí sú vybudované prípojky inžinierskych sietí a vybudovaná je príjazdová komunikácia, prípojky sú z verejného vodovodu a kanalizácie, NN elektro a plynovodu.

Východiskovú hodnotu pozemku volím ako 60% z východiskovej hodnoty pozemkov v Bratislave, vzhľadom na relatívnu blízkosť Hlavného mesta SR Bratislavy a mesta Modra (40 km), čo je dôležitý faktor ovplyvňujúci hodnotu nehnuteľností a dopyt po nehnuteľnostiach v meste Modra.

Predpokladám, že ohodnocované pozemky nemajú budúce možné využitie vyššie ako doteraz - koeficient povyšujúcich faktorov 1,00.

Nepredpokladám žiadne významné riziká spojené s využitím ohodnocovaných pozemkov a ani mi nie sú žiadne riziká známe - koeficient redukujúcich faktorov 1,00.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1325/2	zastavané plochy a nádvorcia	602	602,00	1/1	602,00
1325/4	zastavané plochy a nádvorcia	80	80,00	1/1	80,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>682,00</b>

Obec: Modra

Východisková hodnota:  $VH_{MJ} = 60,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 39,83 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ 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	1,30
$k_v$ koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,90
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
$k_F$ 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	1,10
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 0,90 * 0,90 * 1,10 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	1,7375
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 39,83 \text{ €/m}^2 * 1,7375$	69,20 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 682,00 \text{ m}^2 * 69,20 \text{ €/m}^2$	47 194,40 €

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 1325/2	41 658,40
parcelsa č. 1325/4	5 536,00
<b>Spolu</b>	<b>47 194,40</b>

## III. ZÁVER

Úlohou tohto znaleckého posudku je stanovenie všeobecnej hodnoty vonkajšej spevnenej plochy miestnej cestnej komunikácie, chodníka a parkoviska na pozemku parc.č. 1325/2, k.ú. Modra a pozemkov registra C-KN parc.č. 1325/2 a 1325/4, k.ú. Modra, obec Modra, okres Pezinok za účelom zamýšľaného prevodu nehnuteľností.

### 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

#### Rekapitulácia:

#### Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 7 298,50 €

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

#### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 47 194,40 €

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

### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Spevnené plochy cestnej komunikácie, chodníka a parkoviska	6 581,09
Dažďová kanalizácia	717,41
<b>Spolu stavby</b>	<b>7 298,50</b>
<b>Pozemky</b>	
pozemky v k.ú. Modra - parc. č. 1325/2 (602 m <sup>2</sup> )	41 658,40
pozemky v k.ú. Modra - parc. č. 1325/4 (80 m <sup>2</sup> )	5 536,00
<b>Spolu pozemky (682,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>47 194,40</b>
<b>Spolu VŠH</b>	<b>54 492,90</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>54 500,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 54 500,00 €

**Slovom: Päťdesiatštyritisícpäťsto Eur**

Znalecký úkon vypracoval: Ing. Igor Grebáč.

Pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci môže osobne potvrdiť správnosť a podľa žiadanej vysvetlenia: Ing. Igor Grebáč.

V Bratislave dňa 5.3.2024.



STATUS Plus, s.r.o.  
Ing. Igor Grebáč, znalec,  
konateľ spoločnosti,

STATUS Plus, s.r.o.  
Ing. Iveta Grebáčová, znalkyňa,  
osoba zodpovedná za výkon znaleckej  
činnosti.

## IV. PRÍLOHY

Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 5917, k.ú. Modra vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR dňa 1.3.2024,

Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Modra vytvorenej cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR dňa 1.3.2024,

5 x mapa ZBIGS,

Potvrdenie o veku stavby vydané mestom Modra č. Maj.0613/2024/370-MBI zo dňa 4.3.2024,

Potvrdenie o veku stavby vydané mestom Modra č. Maj.992/2024/370-MBI zo dňa 29.1.2024,

Fotodokumentácia zo dňa 4.3.2024,

Objednávka znaleckého posudku.



## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou STATUS Plus, s.r.o. zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore: STAVEBNÍCTVO, odvetviach: POZEMNÉ STAVBY, ODHAD HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ, pod evidenčným číslom 900247.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 15/2024.

Znalecká organizácia si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.



STATUS Plus, s.r.o.  
Ing. Igor Grebáč,  
znalec, konateľ spoločnosti,



STATUS Plus, s.r.o.  
Ing. Iveta Grebáčová,  
znalec, osoba zodpovedná za  
výkon znaleckej činnosti.