

Znalecká organizácia: FINDEX s.r.o., Trnavská cesta 50, 82102 Bratislava, ev.č.: 900266

Spracovateľ: Ing. Peter Skákala, PhD., znalec v odbore stavebníctvo

Telefón/mobil: +421 903 221841, e-mail: peter@skakala.sk

Zadávateľ: Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava

Číslo spisu /objednávky: Objednávka č. OTS2300047, SNM/23/001/ZD, zo dňa 13.01.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 6/2023

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku v Bratislave na Hanulovej ulici - parcely číslo 2336-2349 v k.ú. Dúbravka, zapísané na LV č. 5977, v spoluvlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava.

Počet strán (z toho príloh): 27 (12)

Počet vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku v Bratislave na Hanulovej ulici - parcely číslo 2336-2349 v k.ú. Dúbravka, zapísané na LV č. 5977, v spoluvlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava.

2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudok je vyhotovený za účelom vysporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný

Znalecký posudok je vypracovaný ku dňu vykonania miestnej obhliadky 18.01.2023.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje

Nehuteľnosť je ohodnotená ku dňu obhliadky 18.01.2023.

5. Podklady na vypracovanie doplnenia posudku

a) podklady dodané zadávateľom

- Objednávka č. OTS2300047, SNM/23/001/ZD, zo dňa 13.01.2023
- Územnoplánovacia informácia, zo dňa 29.11.2021

b) podklady získané znalcom

- Výpis z LV č. 5977 (pozemok), k.ú. Dúbravka, zo dňa 17.01.2023
- Výpis z LV č. 4069 (garáže), k.ú. Dúbravka, zo dňa 18.01.2023
- Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 17.01.2023
- Situácia lokality podľa mapy ÚGKK SR
- Údaje z internetu o ponukových cenách nehnuteľností v danej lokalite
- Zistenia a fotografie z miestnej obhliadky

6. Použité právne predpisy a literatúra

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov, príloha č. 3.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v platnom znení
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z., o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v platnom znení
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení
- Vecné bremená od A do Z, prof. Ing. A. Bradáč, DrSc. a kol., Linde Praha 2006
- Zborník prednášok zo seminára - Žilinská univerzita v Žiline, november 2010

- Teorie oceňování nemovitostí, prof. Bradáč. a kol. - Akademické nakladatelství CERM, Brno 2008
- Životnosť a opotrebovanie budov v znaleckej praxi - Vyparina, Tomko, Tóth - 2008
- Ohodnocovanie nehnuteľností, Ilavský a kol., 2012

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

Pri vypracovaní znaleckého posudku vychádza znalec z podkladov, ktoré mu predložil zadávateľ znaleckého posudku. Pri stanovení všeobecnej hodnoty majetku, pre ktorý nie je ustanovená metodika podľa vyhlášky alebo pre ktoré nebol vydaný osobitný predpis, znalec primerane použije postup zaužívaný v iných odboroch alebo iný postup, ktorý zodpovedá príslušnému stavu vedy v danom odbore, s prihliadnutím na osobitosti a technicko-ekonomické určenie tohoto majetku.

Všeobecná hodnota (VŠH) - 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.

Všeobecnú hodnotu pozemkov možno zistiť pomocou metódy polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou a výnosovou metódou. Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou. Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vysporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa

Bez osobitných požiadaviek.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy

Všeobecnú hodnotu nehnuteľností možno zistiť pomocou metódy polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou a kombinovanou, resp. výnosovou metódou. Všeobecná hodnota bola stanovená metódou polohovej diferenciácie. Pre použitie výnosovej, prípadne porovnávacej metódy, nie sú dostupné použiteľné podklady.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres : 104 Bratislava IV Dátum vyhotovenia : 17.1.2023
 Obec : 529389 Bratislava-Dúbravka Čas vyhotovenia : 14:29:02
 Katastrálne územie : 806099 Dúbravka Údaje platné k : 16.1.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5977

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 14

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2336	20	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 5501 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2336 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4069.							
Iné údaje: Bez zápisu							
2337	20	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 5501 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2337 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4069.							
Iné údaje: Bez zápisu							
2338	20	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 5501 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2338 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4069.							
Iné údaje: Bez zápisu							
2339	20	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 5501 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2339 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4069.							
Iné údaje: Bez zápisu							
2340	20	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 5501 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2340 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4069.							
Iné údaje: Bez zápisu							

2341	20	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 5501 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2341 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4069.						
Iné údaje: Bez zápisu						
2342	20	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 5501 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2342 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4069.						
Iné údaje: Bez zápisu						
2343	20	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 5501 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2343 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4069.						
Iné údaje: Bez zápisu						
2344	20	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 5501 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2344 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4069.						
Iné údaje: Bez zápisu						
2345	20	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 5501 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2345 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4069.						
Iné údaje: Bez zápisu						
2346	20	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 5501 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2346 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4069.						
Iné údaje: Bez zápisu						
2347	20	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 5501 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2347 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4069.						
Iné údaje: Bez zápisu						
2348	20	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 5501 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2348 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4069.						
Iné údaje: Bez zápisu						
2349	20	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 5501 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2349 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4069.						
Iné údaje: Bez zápisu						

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTELNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 10

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481	10870/25310
	Titul nadobudnutia	
	Žiadosť o zápis č. OSMM-5844/98/Ja z 16.11.1998 - Vz 124/99	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
2	Ambra Tomáš r. Ambra, Bagarova 22, Bratislava, PSČ 841 01, SR, Dátum narodenia: 11.08.1971	1785/25310
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V-15886/13 zo dňa 31.07.2013	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
3	Beňo Richard r. Beňo, Ing., Beniakova 2, Bratislava, PSČ 841 05, SR, Dátum narodenia: 13.03.1970	1785/25310
	Titul nadobudnutia	
	Darovacia zmluva V-19815/2021 zo dňa 21.07.2021	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
4	Bočkay Emil r. Bočkay a Eva Bočkayová r. Piškiteľová, Bezekova 18, Bratislava, PSČ 841 02, SR, Dátum narodenia: 22.10.1951, Dátum narodenia: 31.08.1955, BSM	1785/25310
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V- 18593/13 zo dňa 03.09.2013	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
5	Prekop Emil r. Prekop a Oľga Prekopová r. Tóthová, Hantulova 11, Bratislava, PSČ 841 01, SR, Dátum narodenia: 09.09.1946, Dátum narodenia: 15.01.1946, BSM	1785/25310
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V- 18633/13 zo dňa 05.09.2013	

	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
6	Konečný Ľubomír r. Konečný a Eva Konečná r. Dalíkova, Hanzlova 9, Bratislava, PSČ 841 01, SR, Dátum narodenia: 24.07.1932, Dátum narodenia: 24.12.1932, BSM	1785/25310
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V-25351/13 zo dňa 20.11.2013	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
7	Mikuš Dušan r. Mikuš, Božského 13, Bratislava, PSČ 841 01, SR, Dátum narodenia: 18.07.1956	1945/25310
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V-19710/13 zo dňa 16.09.2013	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
8	Žilincár Stanislav r. Žilincár a Beata Žilincárová r. Koloňová, Landasova 3144/8, Bratislava, PSČ 841 01, SR, Dátum narodenia: 17.01.1971, Dátum narodenia: 17.09.1975, BSM	1785/25310
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva podľa V- 14771/2020 zo dňa 06.07.2020.	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
9	Bagár Patrik r. Bagár, Hanzlova 9, Bratislava, PSČ 841 01, SR, Dátum narodenia: 16.01.1974	1785/50620
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V- 25445/16 zo dňa 14.09.2016	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
10	Bagár Róbert r. Bagár, Hanzlova 9, Bratislava, PSČ 841 01, SR, Dátum narodenia: 01.08.1971	1785/50620
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V- 25445/16 zo dňa 14.09.2016	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez ťarch.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia

Miestna obhliadka nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 18.01.2023. Na miestnej obhliadke bol zistený skutkový stav nehnuteľností, vrátane situácie okolia.

d) Technická dokumentácia, porovnanie súladu dokumentácie so zisteným stavom

Predmetom ohodnotenia je pozemok, nebola posudzovaná žiadna projektová dokumentácia.

e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu údajov katastra so zisteným stavom

Údaje katastra nehnuteľností sú v súlade so zisteným stavom.

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

Predmetom ohodnotenia je pozemok v k.ú. Dúbravka - parcely číslo 2336-2349.

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

- Bez záznamu.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mohli 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, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

a) Analýza polohy nehnuteľnosti

Hodnotená nehnuteľnosť sa nachádza v Bratislave, v k.ú. Dúbravka, na Hanulovej ulici. Jedná sa o pozemok zastavaný stavbou prízemnej radovej garáže. Pozemok leží v svahovitom upravenom teréne. Predmetné parcely majú priamy prístup z verejnej komunikácie a sú prístupné cez pozemky vo vlastníctve mesta. Dopravné možnosti v tejto lokalite ponúka mestská hromadná doprava so zastávkami MHD v blízkosti (autobus, električka). Dostupnosť centra mesta Bratislavy, jej mestských častí a dôležitých lokalít, zabezpečujú miestne komunikácie mesta. Hustá sieť hromadnej dopravy zabezpečuje pomerne rýchle spojenie s celou Bratislavou. V danom mieste a v dosahu dopravy sú dostatočné možnosti zamestnania a nezamestnanosť sa pohybuje v rozsahu do 5 %. V Bratislave je dopyt po podobných nehnuteľnostiach vyšší ako ponuka. Na pozemku sú dostupné pripojenia na inžinierske a komunikačné siete (voda, kanalizácia, elektrika, plyn, telekomunikácie).

b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Predmetné parcely, v počte 14 s rovnakou výmerou 20 m², sú v spoluvlastníctve mesta a 9 súkromných osôb (vlastníkov garáží, ktorými je pozemok zastavaný). Využitie pozemku je v súčasnosti dané skutkovým stavom, jedná sa o pozemok zastavaný stavbou radovej garáže na Hanulovej ulici v Bratislave. Podľa územného plánu mesta sa jedná o stabilizované obytné územie, s funkčným využitím na viacpodlažnú zástavbu.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti

Na liste vlastníctva nie sú zapísané žiadne ťarchy pre hodnotený pozemok.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Pozemok v k.ú. Dúbravka

Koeficient všeobecnej situácie vyjadruje umiestnenie pozemku v danej lokalite na území hlavného mesta. Koeficient intenzity využitia zohľadňuje súčasné využívanie pozemku. Koeficient dopravných vzťahov vyjadruje možnosti využívaniaestskej hromadnej dopravy na území hlavného mesta. Koeficient funkčného využitia územia vyjadruje súčasnú funkciu používania pozemku, na ktorom je postavená radová garáž. Koeficient technickej infraštruktúry pozemku zohľadňuje možnosti napojenia na všetky dostupné inžinierske siete. Povyšujúce a redukujúce faktory boli zohľadnené v predchádzajúcich koeficientoch.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2336	zastavaná plocha a nádvorie	20,00	1/1	20,00
2337	zastavaná plocha a nádvorie	20,00	1/1	20,00
2338	zastavaná plocha a nádvorie	20,00	1/1	20,00
2339	zastavaná plocha a nádvorie	20,00	1/1	20,00
2340	zastavaná plocha a nádvorie	20,00	1/1	20,00
2341	zastavaná plocha a nádvorie	20,00	1/1	20,00
2342	zastavaná plocha a nádvorie	20,00	1/1	20,00
2343	zastavaná plocha a nádvorie	20,00	1/1	20,00
2344	zastavaná plocha a nádvorie	20,00	1/1	20,00
2345	zastavaná plocha a nádvorie	20,00	1/1	20,00
2346	zastavaná plocha a nádvorie	20,00	1/1	20,00
2347	zastavaná plocha a nádvorie	20,00	1/1	20,00
2348	zastavaná plocha a nádvorie	20,00	1/1	20,00
2349	zastavaná plocha a nádvorie	20,00	1/1	20,00
Spolu výmera				280,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	5. obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov	1,35
k _V koeficient intenzity využitia	3. nebytové budovy	0,95
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,35
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	$k_{PD} = 1,35 * 0,95 * 1,00 * 1,30 * 1,35 * 1,00 * 1,00$	2,2508
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,2508$	149,43 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 2336	$20,00 \text{ m}^2 * 149,43 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 988,60
parcela č. 2337	$20,00 \text{ m}^2 * 149,43 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 988,60
parcela č. 2338	$20,00 \text{ m}^2 * 149,43 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 988,60
parcela č. 2339	$20,00 \text{ m}^2 * 149,43 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 988,60
parcela č. 2340	$20,00 \text{ m}^2 * 149,43 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 988,60
parcela č. 2341	$20,00 \text{ m}^2 * 149,43 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 988,60
parcela č. 2342	$20,00 \text{ m}^2 * 149,43 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 988,60
parcela č. 2343	$20,00 \text{ m}^2 * 149,43 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 988,60
parcela č. 2344	$20,00 \text{ m}^2 * 149,43 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 988,60
parcela č. 2345	$20,00 \text{ m}^2 * 149,43 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 988,60
parcela č. 2346	$20,00 \text{ m}^2 * 149,43 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 988,60
parcela č. 2347	$20,00 \text{ m}^2 * 149,43 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 988,60
parcela č. 2348	$20,00 \text{ m}^2 * 149,43 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 988,60
parcela č. 2349	$20,00 \text{ m}^2 * 149,43 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 988,60
Spolu		41 840,40

Výsledná všeobecná hodnota sa zaokrúhľuje do 100 eur na celé eurá, nad 100 eur do 500 eur na celých päť eur, nad 500 eur do 5000 eur na celých desať eur, nad 5000 eur do 100.000 eur na celých sto eur, nad 100.000 eur do 1.000.000 eur na celých tisíc eur, nad 1.000.000 eur na celých desaťtisíc eur.

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku v Bratislave na Hanulovej ulici - parcely číslo 2336-2349 v k.ú. Dúbravka, zapísané na LV č. 5977, v spoluvlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava. Znalecký posudok je vyhotovený za účelom vysporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku.

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

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; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vysporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku).

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemok v k.ú. Dúbravka - parc. č. 2336 (20 m ²)	2 990
Pozemok v k.ú. Dúbravka - parc. č. 2337 (20 m ²)	2 990
Pozemok v k.ú. Dúbravka - parc. č. 2338 (20 m ²)	2 990
Pozemok v k.ú. Dúbravka - parc. č. 2339 (20 m ²)	2 990
Pozemok v k.ú. Dúbravka - parc. č. 2340 (20 m ²)	2 990
Pozemok v k.ú. Dúbravka - parc. č. 2341 (20 m ²)	2 990
Pozemok v k.ú. Dúbravka - parc. č. 2342 (20 m ²)	2 990
Pozemok v k.ú. Dúbravka - parc. č. 2343 (20 m ²)	2 990
Pozemok v k.ú. Dúbravka - parc. č. 2344 (20 m ²)	2 990
Pozemok v k.ú. Dúbravka - parc. č. 2345 (20 m ²)	2 990
Pozemok v k.ú. Dúbravka - parc. č. 2346 (20 m ²)	2 990
Pozemok v k.ú. Dúbravka - parc. č. 2347 (20 m ²)	2 990
Pozemok v k.ú. Dúbravka - parc. č. 2348 (20 m ²)	2 990
Pozemok v k.ú. Dúbravka - parc. č. 2349 (20 m ²)	2 990
Spolu pozemky (280 m², 149,50 €/m²)	41 860
Všeobecná hodnota slovom: Štyridsaťjedentisícosemstošesťdesiat Eur	

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti, stanovená podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z., obsahuje obvykle aj daň z pridanej hodnoty. Aktuálna sadzba DPH je 20 % zo zdaniteľného plnenia (podľa zákona č. 222/2004 Z.z. v platnom znení).

.....
Znalecký posudok vypracoval, môže potvrdiť jeho správnosť a podať žiadané vysvetlenia v zmysle §17 ods. 7 zákona č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch, v znení neskorších predpisov a §16 ods. 2 Vyhlášky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch: Ing. Peter Skákala, PhD.
.....

V Bratislave, dňa 19.01.2023

.....
Ing. Peter Skákala, PhD.

osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti
a štatutárny orgán

IV. PRÍLOHY

Č. Popis	počet strán
1. Objednávka č. OTS2300047, SNM/23/001/ZD, z 13.01.2023	1
2. Výpis z LV č. 5977, k.ú. Dúbravka, z 17.01.2023	5
3. Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 17.01.2023	1
4. Situácia lokality a hodnotených parciel	1
5. Územnoplánovacia informácia, zo dňa 29.11.2021	3
6. Fotografie z miestnej obhliadky	1
Spolu	12



Objednávka číslo OTS2300047

SNM/23/001/ZD

Odberateľ: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava Oddelenie majetkových vzťahov Primaciálne námestie č. 1 814 99 Bratislava IČO: 00603481 DIČ: 2020372596	Dodávateľ: FINDEX, s.r.o. Trnavská cesta 50/A 82102 Bratislava - mestská časť Ružinov IČO: 31403271 DIČ: 2020347857 IČ DPH: SK2020347857
Dodacia lehota: ihneď	Prenesená daňová povinnosť: Nie

Objednávame si u Vás vyhotovenie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov v k. ú. Dúbravka parc. č. 2336 o výmere 20 m², č. 2337 o výmere 20 m², č. 2338 o výmere 20 m², č. 2339 o výmere 20 m², č. 2340 o výmere 20 m², č. 2341 o výmere 20 m², č. 2342 o výmere 20 m², č. 2343 o výmere 20 m², č. 2344 o výmere 20 m², č. 2345 o výmere 20 m², č. 2346 o výmere 20 m², č. 2347 o výmere 20 m², č. 2348 o výmere 20 m², č. 2349 o výmere 20 m, všetko zast. plochy a nádvorí. Účel vyhotovenia znaleckého posudku - vysporiadanie vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku.

Čís. r.	Názov položky	Počet	JC s DPH	Celkom s DPH
1	Služby znalcov (expertíza)	1,00		

bez DPH:

DPH

Spolu s DPH:

Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne nám. č.1
814 99 Bratislava
-14-

zodpovedná osoba
podpis

Vyhotovil: Rožňovcová Monika

Telefón č.:

Mobil č.:

Na schválenie v súlade s podpisovým poriadkom: Lušpaiová Klaudia

V Bratislave dňa: 10.01.2023

Schválené dňa: 13.01.2023

Za dodávateľa: Meno, priezvisko
podpis

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 104 Bratislava IV Dátum vyhotovenia : 17.1.2023
 Obec : 529389 Bratislava-Dúbravka Čas vyhotovenia : 14:29:02
 Katastrálne územie : 806099 Dúbravka Údaje platné k : 16.1.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5977

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 14

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2336	20	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 5501 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2336 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4069.							
Iné údaje: Bez zápisu							
2337	20	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 5501 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2337 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4069.							
Iné údaje: Bez zápisu							
2338	20	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 5501 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2338 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4069.							
Iné údaje: Bez zápisu							
2339	20	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 5501 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2339 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4069.							
Iné údaje: Bez zápisu							
2340	20	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 5501 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2340 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4069.							
Iné údaje: Bez zápisu							

2341	20	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 5501 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2341 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4069.							
Iné údaje: Bez zápisu							
2342	20	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 5501 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2342 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4069.							
Iné údaje: Bez zápisu							
2343	20	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 5501 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2343 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4069.							
Iné údaje: Bez zápisu							
2344	20	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 5501 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2344 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4069.							
Iné údaje: Bez zápisu							
2345	20	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 5501 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2345 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4069.							
Iné údaje: Bez zápisu							
2346	20	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 5501 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2346 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4069.							
Iné údaje: Bez zápisu							
2347	20	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 5501 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2347 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4069.							
Iné údaje: Bez zápisu							
2348	20	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 5501 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2348 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4069.							
Iné údaje: Bez zápisu							
2349	20	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 5501 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2349 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4069.							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI**Vlastník**

Počet vlastníkov: 10

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481	10870/25310
	Titul nadobudnutia	
	Žiadosť o zápis č. OSMM-5844/98/Ja z 16.11.1998 - Vz 124/99	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
2	Ambra Tomáš r. Ambra, Bagarova 22, Bratislava, PSČ 841 01, SR, Dátum narodenia: 11.08.1971	1785/25310
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V-15886/13 zo dňa 31.07.2013	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
3	Beňo Richard r. Beňo, Ing., Beniaková 2, Bratislava, PSČ 841 05, SR, Dátum narodenia: 13.03.1970	1785/25310
	Titul nadobudnutia	
	Darovacia zmluva V-19815/2021 zo dňa 21.07.2021	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
4	Bočkay Emil r. Bočkay a Eva Bočkayová r. Piškiteľová, Bezekova 18, Bratislava, PSČ 841 02, SR, Dátum narodenia: 22.10.1951, Dátum narodenia: 31.08.1955, BSM	1785/25310
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V- 18593/13 zo dňa 03.09.2013	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
5	Prekop Emil r. Prekop a Oľga Prekopová r. Tóthová, Hanulova 11, Bratislava, PSČ 841 01, SR, Dátum narodenia: 09.09.1946, Dátum narodenia: 15.01.1946, BSM	1785/25310
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V- 18633/13 zo dňa 05.09.2013	

	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
6	Konečný Ľubomír r. Konečný a Eva Konečná r. Dulíková, Hanulova 9, Bratislava, PSČ 841 01, SR, Dátum narodenia: 24.07.1932, Dátum narodenia: 24.12.1932, BSM	1785/25310
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V-25351/13 zo dňa 20.11.2013	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
7	Mikuš Dušan r. Mikuš, Bošániho 13, Bratislava, PSČ 841 01, SR, Dátum narodenia: 18.07.1956	1945/25310
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V-19710/13 zo dňa 16.09.2013	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
8	Žilinčár Stanislav r. Žilinčár a Beata Žilinčárová r. Kelešiová, Landauova 3144/8, Bratislava, PSČ 841 01, SR, Dátum narodenia: 17.01.1971, Dátum narodenia: 17.09.1975, BSM	1785/25310
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva podľa V- 14771/2020 zo dňa 06.07.2020.	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
9	Bugár Patrik r. Bugár, Hanulova 9, Bratislava, PSČ 841 01, SR, Dátum narodenia: 16.01.1974	1785/50620
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V- 25445/16 zo dňa 14.09.2016	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
10	Bugár Róbert r. Bugár, Hanulova 9, Bratislava, PSČ 841 01, SR, Dátum narodenia: 01.08.1971	1785/50620
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V- 25445/16 zo dňa 14.09.2016	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

Správca

Poradové	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov	K nehnuteľnosti
----------	---	-----------------

číslo	Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K vlastníkovi
Neevidovaní		

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



25441/21

OEP a TSN

Ing. Zuzana Danišková
oddelenie ekonomickej a technickej
správy nehnuteľností
TU

519920/2021

Váš list číslo/zo dňa
3.11.2021

Naše číslo
MAGS OUPD
65614/2021-498461

Vybavuje/linka
Ing. arch. Jakušová

Bratislava
29.11.2021

Vec: Územnoplánovacia informácia

žiadosť zo dňa, vaše číslo:	3.11.2021, MAGS OSIM 43195/21
Stanovisko RTI doručené dňa:	12.11.2021
pozemok parc. číslo:	parc. č. 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, reg. C
katastrálne územie:	Dúbravka
bližšia lokalizácia pozemku:	Hanulova ul.
zámer žiadateľa:	Vyhotovenie znaleckého posudku

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je predmetný pozemok, **funkčné využitie územia: viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, stabilizované územie.**

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: viacpodlažné bytové domy

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä :stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania, zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu, zariadenia

Stanovisko referátu technickej infraštruktúry

Žiadateľ	SSN vlastný	Referent : Droz
Predmet podania	Vyhotovenie znaleckého posudku	
Katastrálne územie	Dúbravka	Parc.č.: 2336 - 2349
Č.j.	PID – MAG0X03QT8Q9 MAGS OOUPD 65614/21	
TI č.j.	TI/1173/21	EIA č. /21
Dátum prijmu na TI	10.11.2021	Podpis ved. ref.
Dátum exped. z TI	11.11.2021	Komu :

Zásobovanie vodou a odkanalizovanie : Ing. Daniel Pospíšil

Bez pripomienok.

Zásobovanie elektrickou energiou : Ing. Peter Hreško

Neevidujeme zariadenia elektrickej siete.

Zásobovanie plynom, teplom, produktovody : Ing. Peter Tahotný

Bez pripomienok.

Vodné toky a protipovodňová ochrana : Ing. Elena Pospíšilová

Bez pripomienok.

FOTOGRAFIE Z OBHLIADKY

Pohľad na predmetný pozemok a okolie



Pohľad zo zadnej strany garáží



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, Odhad hodnoty stavebných prác, pod evidenčným číslom 900266.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 6/2023.

Znalecká organizácia si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku /znaleckého úkonu.

Podpis štatutárneho orgánu