

**Znalecká organizácia:** FINDEX s.r.o., Čajakova 21, 811 05 Bratislava, ev.č.: 900266

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

Telefón/mobil: +421 903 221841, e-mail: [peter@skakala.sk](mailto:peter@skakala.sk)

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

Číslo spisu /objednávky: Objednávka č. OTS1903169, SNM/19/073/MR, zo dňa 27.08.2019

# **ZNALCKÝ POSUDOK**

číslo 90/2019

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku v Bratislave III na Hečkovej ulici - parcely registra „C“ č. 1606 s výmerou 1901 m<sup>2</sup>, zapísanej na LV č. 4164 v k.ú. Rača.

Počet strán (z toho príloh): 20 (11)

Počet vyhotovení: 3

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku v Bratislave III na Hečkovej ulici - parcely registra „C“ č. 1606 s výmerou 1901 m<sup>2</sup>, zapísanej na LV č. 4164 v k.ú. Rača.

## 2. Účel znaleckého posudku

Posudok je vypracovaný pre účel zamýšľanej kúpy pozemku.

## 3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný

Znalecký posudok je vypracovaný ku dňu vykonania miestnej obhliadky 09.10.2019.

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje

Nehuteľnosť je ohodnotená ku dňu vykonania miestnej obhliadky 09.10.2019.

## 5. Podklady na vypracovanie posudku

### a) podklady dodané zadávateľom

- Objednávka č. OTS1903169, SNM/19/073/MR, zo dňa 27.08.2019
- Situácia umiestnenia predmetného pozemku
- Územnoplánovacia informácia, zo dňa 02.10.2019

### b) podklady získané znalcom

- List vlastníctva č. 4164, k.ú. Rača, zo dňa 08.10.2019
- Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 08.10.2019
- Situácia okolia podľa satelitnej mapy z internetu
- Situácia pozemku podľa úradného portálu [www.mapka.gku.sk](http://www.mapka.gku.sk)
- Realitné ponuky podobných pozemkov z internetu
- Zistenia a fotografie získané na miestnej obhliadke

## 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
- Zborník prednášok zo seminára - Žilinská univerzita v Žiline, november 2010
- Ohodnocovanie nehnuteľností, Ilavský a kol., 2012

## 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 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 pohnutkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je trhovú hodnotu. Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou. Všeobecnú hodnotu pozemkov možno zistiť pomocou metódy polohovej diferenciacie, porovnávacou metódou a výnosovou metódou.

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa

Bez osobitných požiadaviek.

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

### a) Výber použitej metódy

Ohodnotenie pozemku je vykonané v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Všeobecnú hodnotu pozemkov možno zistiť pomocou metódy polohovej diferenciacie, porovnávacou metódou a výnosovou metódou. Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Pre výnosovú, resp. porovnávaciu metódu stanovenia všeobecnej hodnoty nie je dostatok preskúmateľných podkladov pre danú lokalitu a typ pozemku.

### b) Vlastnícke a evidenčné údaje

*- Vypis z LV č. 4164, k.ú. Rača, okres Bratislava III*

#### ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

- Parcelné číslo 1606, výmera 1901 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie

Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti.

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

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

Por.č. Názov

Spoluvlastnícky

podiel

1 VI GROUP Rača, spol. s r.o., Dorastenecká 46, Bratislava

1/1

Poznámka: Poznamenáva sa začatie súdneho konania na Okresnom súde Bratislava III č. 9C/69/2009 zo dňa 08.06.2009 o zriadenie vecného bremena v prospech vlastníkov bytov a nebyt. priestorov zapísaných na liste vlastníctva 5330 v práve cesty cez p.č. 1606, P-507/15.

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-10297/08, zo dňa 28.04.2008.

#### ČASŤ C: ŤARCHY

- Vecné bremená, Iné údaje a Poznámky: Bez zápisu.

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

Miestna obhliadka nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 09.10.2019. Na miestnej obhliadke bol zistený skutkový stav nehnuteľnosti a jej využitia. Súčasťou miestneho zisťovania bolo vyhotovenie fotografickej dokumentácie pozemku, zistenie jeho súčasného využívania, dosiahnuteľnosť inžinierskych sietí, a využívanie susediacich pozemkov.

### **d) Technická dokumentácia, porovnanie súladu dokumentácie so zisteným stavom**

Predmetom posudzovania je pozemok, nebola posudzovaná žiadna stavebno-technická, resp. 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**

Pozemok v Bratislave, k.ú. Rača, parcela číslo 1606, s výmerou 1901 m<sup>2</sup>.

### **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. Všeobecnú hodnotu pozemkov možno zistiť pomocou metódy polohovej diferenciacie, porovnávacou metódou a výnosovou metódou.

### **METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

#### **a) Analýza polohy nehnuteľnosti**

Hodnotený pozemok sa nachádza v Bratislave, mestskej časti Rača, na Hečkovej ulici. Pozemok tvorí parcela s celkovou výmerou 1901 m<sup>2</sup>, ktorá vytvára bezprostredné okolie stavby bytového domu na Hečkovej 18. Pozemok leží v rovinnom území v upravenom teréne, situovaný je v blízkosti Hečkovej ulice. Na hodnotenom pozemku je umiestnené výtvarné dielo - plastika "Astronaut". V okolí sú postavené prevažne bytové domy, garáže, občianske stavby a miestne komunikácie, prevláda funkcia využitia územia na bývanie. Bratislava je hlavné, najľudnatejšie a rozlohou najväčšie mesto Slovenska. Mesto je aj sídlom Bratislavského samosprávneho kraja, sídli tu prezident, parlament, vláda, ministerstvá, veľvyslanectvá a rôzne úrady. V Bratislave má svoje sídlo niekoľko univerzít, vysokých škôl, divadiel, múzeí a iných kultúrnych ustanovizní, napríklad Slovenská filharmónia, Slovenská národná galéria, Slovenské národné múzeum, Slovenské národné divadlo, mnoho galérií, veľvyslanectiev, konzulátov a štátnych úradov a inštitúcií. Mestská časť Rača patrí k obľúbeným lokalitám na bývanie, v rámci hlavného mesta a je tu vybudovaná kompletná občianska vybavenosť. Dopravné spojenie je zabezpečené mestskou hromadnou dopravou, autobusmi a električkami. Prístup na hodnotený pozemok je

možný priamo z verejnej komunikácie. Na tomto území je možné napojenie na všetky inžinierske siete (voda, kanalizácia, električka, plyn, telekomunikácie). Predmetnou parcelou, resp. v jej tesnej blízkosti, je vedená trasa verejného vodovodu DN 300 a tiež trasa káblovodu a optická káblová trasa TKR.

Záujem o kúpu nehnuteľností v Rači je trvalý, čo vyplýva z polohy tejto mestskej časti v rámci hlavného mesta Bratislava. Koeficient všeobecnej situácie vyjadruje umiestnenie pozemku v danej lokalite na území hlavného mesta. Koeficient intenzity využitia zohľadňuje užívanie pozemku na miestnu komunikáciu a parkovanie. Koeficient dopravných vzťahov vyjadruje možnosti využívania mestskej hromadnej dopravy na území hlavného mesta. Koeficient funkčného využitia územia vyjadruje funkciu používania pozemku pre viacpodlažnú zástavbu obytného územia, stabilizované územie. Koeficient technickej infraštruktúry pozemku zohľadňuje možnosti napojenia na všetky dostupné inžinierske siete. Koeficienty zvyšujúcich faktorov a redukujúcich faktorov boli stanovené v hodnote 1,0 nakoľko tieto faktory už boli zohľadnené v predchádzajúcich koeficientoch.

### b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Využitie hodnoteného pozemku je v súčasnosti dané skutkovým stavom, ako súčasť stabilizovaného územia, ako pozemok medzi stavbami bytových domov, na ktorom je parkovisko.

### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti

Na liste vlastníctva nie sú zapísané žiadne ťarchy, týkajúce sa hodnotenej parcely, ale je tu zapísaná poznámka - začatie súdneho konania pod č. 9C 69/2009 na Okresnom súde Bratislava III, zo dňa 08.06.2009 o zriadenie vecného bremena v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov zapísaných na liste vlastníctva č. 5330 v práve cesty cez parc. č. 1606, P-507/15.

Parcela	Druh pozemku	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1606	zastavané plochy a nádvoria	1/1	1901,00

**Obec:** Bratislava

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
$k_V$ koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,80
$k_D$ 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)	1,00
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
$k_Z$ 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	$k_{PD} = 1,40 * 0,80 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,4560
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,4560$	<b>96,66 €/m<sup>2</sup></b>

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku v Bratislave III na Hečkovej ulici - parcely registra „C“ č. 1606 s výmerou 1901 m<sup>2</sup>, zapísanej na LV č. 4164 v k.ú. Rača, pre účel zamýšľanej kúpy pozemku.

## 2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

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 neprimeranou pohnútkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania 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 a pod.).

Využitie hodnoteného pozemku je v súčasnosti dané skutkovým stavom, ako súčasť stabilizovaného územia, ako pozemok medzi stavbami bytových domov, na ktorom je parkovisko. Na liste vlastníctva nie sú zapísané žiadne ťarchy, týkajúce sa hodnotenej parcely, ale je tu zapísaná poznámka - začatie súdneho konania pod č. 9C 69/2009 na Okresnom súde Bratislava III, zo dňa 08.06.2009 o zriadenie vecného bremena v prospech vlastníkov bytov a nebyt. priestorov zapísaných na liste vlastníctva č. 5330 v práve cesty cez p č. 1606, P-507/15.

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemok v k.ú. Rača - parc. č. 1606 (1901 m <sup>2</sup> )	183 750,66
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>184 000,00</b>

Slovom: Jednostoosemdesiatštyritisíc Eur.

.....  
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 10.10.2019

.....  
Ing. Peter Skákala, PhD.

osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti  
a štatutárny orgán

## IV. PRÍLOHY

<b>Č. Popis</b>	<b>počet strán</b>
1. Objednávka č. OTS1903169, SNM/19/073/MR, zo dňa 27.08.2019	2
2. List vlastníctva č. 4164, k.ú. Rača, zo dňa 08.10.2019	1
3. Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 08.10.2019	1
4. Situácia pozemku podľa úradného portálu <a href="http://www.mapka.gku.sk">www.mapka.gku.sk</a>	1
5. Územnoplánovacia informácia, zo dňa 02.10.2019	3
6. Fotografie z miestnej obhliadky	2
7. Realitné ponuky podobných pozemkov z internetu	1
<b>Spolu</b>	<b>11</b>