

**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. OTS1902960, SNM/19/062/AL, zo dňa 31.07.2019

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 85/2019

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku v Bratislave IV, parcely registra „C“ č. 250/21, odčlenenej od pozemku reg. "E" parc. č. 360/202, zapísaného na LV č. 5920 v k.ú. Dúbravka, s výmerou 20 m<sup>2</sup>, podľa Geometrického plánu č. 22/2018, pre účel zamýšľaného predaja pozemku.

Počet strán (z toho príloh): 19 (10)

Počet vyhotovení: 3

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku v Bratislave IV, parcely registra „C“ č. 250/21, odčlenenej od pozemku reg. "E" parc. č. 360/202, zapísaného na LV č. 5920 v k.ú. Dúbravka, s výmerou 20 m<sup>2</sup>, podľa Geometrického plánu č. 22/2018.

## 2. Účel znaleckého posudku

Posudok je vypracovaný pre účel zamýšľaného predaja pozemku.

## 3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný

Znalecký posudok je vypracovaný ku dňu vykonania miestnej obhliadky 07.08.2019.

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje

Nehuteľnosť je ohodnotená ku dňu vykonania miestnej obhliadky 07.08.2019.

## 5. Podklady na vypracovanie posudku

### a) podklady dodané zadávateľom

- Objednávka č. OTS1902960, SNM/19/062/AL, zo dňa 31.07.2019
- Situácia umiestnenia predmetného pozemku
- Geometrický plán č. 22/2018, zo dňa 15.05.2019

### b) podklady získané znalcom

- List vlastníctva č. 5920, k.ú. Dúbravka, zo dňa 02.10.2019
- Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 02.10.2019
- 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 diferenciácie, 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 diferenciácie, porovnávacou metódou a výnosovou metódou. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Pre výnosovú, resp. porovnávaciu metódu stanovenia všeobecnej hodnoty nie je dostatok preskúmateľných podkladov pre danú lokalitu a typ pozemku.

### b) Vlastnícke a evidenčné údaje

- *Výpis z LV č. 5920, k.ú. Dúbravka, okres Bratislava IV*

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA (nový stav podľa overeného geometrického plánu)  
PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape (len hodnotená parcela)

- Parcelné číslo 250/21, výmera 20 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie

Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba – cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť.

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por.č.      Názov

Spoluvlastnícky podiel

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava

1/1

ČASŤ C: ŤARCHY

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

### c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia

Miestna obhliadka nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 07.08.2019. 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. V evidencii katastra zatiaľ nie sú vyznačené zmeny podľa úradne overeného geometrického plánu.

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

Pozemok v Bratislave, k.ú. Dúbravka, parcela číslo 250/21, s výmerou 20 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 diferenciácie, porovnávacou metódou a výnosovou metódou.

### **METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

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

Hodnotený pozemok sa nachádza v Bratislave, mestskej časti Dúbravka, na území zastavanom prevažne rodinnými domami. Predmetná parcela s výmerou 20 m<sup>2</sup>, bola vytvorená odčlenením od väčšej parcely, na ktorej je vybudovaná miestna komunikácia. V skutočnosti sa jedná o časť cesty pred rodinným domom na Brižitskej 1A. Pozemok leží na svahovitom území v upravenom teréne. V okolí sú postavené prevažne rodinné domy a príslušenstvo k nim, vrátane miestnych komunikácií.

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. V mestskej časti Dúbravka sa nachádzajú nákupné strediská, kutľurný dom, pošta, kostol, školy, športoviská (futbalový štadión, krytá športová hala, tenisové kurty, plaváreň, obchody a služby, reštaurácie, nenachádza sa tu žiadny priemyselný závod). Dopravné spojenie s centrom Bratislavy zabezpečuje mestská hromadná doprava (autobusy a električky), ktorej zastávky sú vzdialené do 15 minút pešej chôdze. Cestná vzdialenosť do centra mesta je asi 10 km. Na tomto území je možnosť pripojenia na všetky inžinierske siete (voda, kanalizácia, električka, plyn).

Podľa územného plánu sa jedná o stabilizované územie, s funkčným využitím pre málopodlažnú zástavbu obytného územia. Koeficient všeobecnej situácie vyjadruje umiestnenie pozemku v danej lokalite na území hlavného mesta. Koeficient intenzity využitia zohľadňuje spôsob užívania pozemku. Koeficient dopravných vzťahov vyjadruje možnosti využívania mestskej hromadnej dopravy na území hlavného mesta. Koeficient funkčného využitia územia vyjadruje funkciu používania pozemku ako málopodlažná zástavba obytného územia. Koeficient technickej infraštruktúry pozemku vyjadruje možnosti napojenia na 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 upravený terén, na ktorom je vybudovaná miestna komunikácia, pri rodinnom dome na Brižižskej ul. č. 1A.

## c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti

Rizikom pre existenciu miestnej cestnej komunikácie (Brižižská ulica) je podstatné zúženie jej prejazdného profilu (až o 2,60 m), resp. súčasný vlastník cesty bude mať, po predaji parcely súkromnej osobe, verejnú stavbu vybudovanú na cudzom súkromnom pozemku. Na liste vlastníctva pre hodnotenú parcelu v súčasnosti nie sú zapísané žiadne ťarchy.

Parcela	Druh pozemku	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
250/21	zastavané plochy a nádvoria	1/1	20,00

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, <u>obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov</u> , luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,20
$k_V$ koeficient intenzity využitia	2. - <u>inžinierske stavby</u> , chránené ložiskové územia	0,90
$k_D$ 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)	1,30
$k_Z$ 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	$k_{PD} = 1,20 * 0,90 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,8252
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,8252$	<b>121,18 €/m<sup>2</sup></b>

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku v Bratislave IV, parcely registra „C“ č. 250/21, odčlenenej od pozemku reg. "E" parc. č. 360/202, zapísaného na LV č. 5920 v k.ú. Dúbravka, s výmerou 20 m<sup>2</sup>, podľa Geometrického plánu č. 22/2018, pre účel zamýšľaného predaja 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 neprímeranou 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.).

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemok v k.ú. Dúbravka - parc. č. 250/21 (20 m <sup>2</sup> )	2 423,60
Všeobecná hodnota celkom	2 423,60
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>2 420,00</b>

Slovom: Dvetisícštyristodvadsať Eur.

## 3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Rizikom pre existenciu miestnej cestnej komunikácie (Brižitská ulica) je podstatné zúženie jej prejazdného profilu (až o 2,60 m), resp. súčasný vlastník cesty bude mať, po predaji parcely súkromnej osobe, verejnú stavbu vybudovanú na cudzom súkromnom pozemku. Na liste vlastníctva pre hodnotenú parcelu v súčasnosti nie sú zapísané žiadne ťarchy.

.....  
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 03.10.2019

.....  
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. OTS1902960, SNM/19/062/AL, zo dňa 31.07.2019	2
2. Geometrický plán č. 22/2018, zo dňa 15.05.2019	3
3. List vlastníctva č. 5920 (1. strana), k.ú. Dúbravka, z 02.10.2019	1
4. Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 02.10.2019	1
5. Situácia pozemku podľa úradného portálu <a href="http://www.mapka.gku.sk">www.mapka.gku.sk</a>	1
6. Fotografie z miestnej obhliadky	2
<b>Spolu</b>	<b>10</b>