

**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. OTS2102129, SNM/21/045/EP, zo dňa 28.05.2021

# ZNALECKÝ POSUDOK

## číslo 77/2021

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku na Rožňavskej ulici v Bratislave, k.ú. Trnávka, parcely číslo: 17007/2, 17007/4, 17007/5, 17007/6, 17007/7, 17007/8, 17007/23, 17007/24, 17007/25, 17007/26, 17007/30, 17007/31, 17007/32, 17007/33, 17007/34, 17007/35, 17007/36, 17007/37, 17007/38, 17007/39, 17007/40, 17007/41, 17007/42, 17009/1, 17009/2, vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava, pre účely uplatnenia bezdôvodného obohatenia.

Počet strán (z toho príloh): 39 (22)

Počet vyhotovení: 3

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku na Rožňavskej ulici v Bratislave, k.ú. Trnávka, parcely číslo: 17007/2, 17007/4, 17007/5, 17007/6, 17007/7, 17007/8, 17007/23, 17007/24, 17007/25, 17007/26, 17007/30, 17007/31, 17007/32, 17007/33, 17007/34, 17007/35, 17007/36, 17007/37, 17007/38, 17007/39, 17007/40, 17007/41, 17007/42, 17009/1, 17009/2.

## 2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudok je vyhotovený pre účely uplatnenia bezdôvodného obohatenia.

## 3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný

Znalecký posudok je vypracovaný ku dňu vykonania miestnej obhliadky 24.07.2021.

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje

Nehuteľnosť je ohodnotená ku dňu vykonania miestnej obhliadky 24.07.2021.

## 5. Podklady na vypracovanie doplnenia posudku

### a) podklady dodané zadávateľom

- Objednávka č. OTS2102129, SNM/21/045/EP, zo dňa 28.05.2021
- Situácia s vyznačením predmetných parciel, zadanie
- Územnoplánovacia informácia, zo dňa 28.06.2021

### b) podklady získané znalcom

- Výpis z LV č. 1010, k.ú. Trnávka, zo dňa 22.07.2021
- Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 22.07.2021
- Situácia pozemku podľa úradného portálu [www.mapka.gku.sk](http://www.mapka.gku.sk)
- Údaje o ponukových cenách podobných pozemkov 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**

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 diferenciacie, 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 vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaže 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 pozemkov možno zistiť pomocou metódy polohovej diferenciacie, porovnávacou metódou a výnosovou metódou. Všeobecná hodnota pozemku bola stanovená metódou polohovej diferenciacie a porovnávacou metódou. Pre použitie výnosovej metódy nie sú dostupné použiteľné podklady.

### **b) Vlastnícke a evidenčné údaje**

Výpis z Listu vlastníctva č. 1010, okres Bratislava II, katastrálne územie Trnávka:

#### **ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA**

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape (len hodnotené parcely)

Predmetom ohodnotenia sú parcely číslo: 17007/2, 17007/4, 17007/5, 17007/6, 17007/7, 17007/8, 17007/23, 17007/24, 17007/25, 17007/26, 17007/30, 17007/31, 17007/32, 17007/33, 17007/34, 17007/35, 17007/36, 17007/37, 17007/38, 17007/39, 17007/40, 17007/41, 17007/42, 17009/1, 17009/2.

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavieb postavených na týchto pozemkoch.

#### **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 bremeno - právo uloženia elektrického stožiaru na pozemkoch parc.č. 17007/66,67 a právo vstupu na pozemky parc.č. 17007/1,8,23,24,25,66,67 v rozsahu nevyhnutnom na výkon povolenej činnosti, právo výkonu povolenej činnosti na pozemkoch a z dôvodu obmedzenia vlastníckeho práva k pozemkom uložením 110 kV vzdušného vedenia v prospech ZSE Distribúcia a.s. (IČO 36361518), v rozsahu podľa GP č. 77/2009, v súlade s § 10 zákona č. 656/2004 Z.z. o energetike.

- Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny v spojení s § 69 ods. 10 zákona č. 656/2004 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v prospech spoločnosti ZSE Distribúcia, a.s. (IČO 36361518) podľa GP č. 35 735 325 - 188/2011, č. over. 2660/2011, na pozemkoch registra 'C' parc.č. 17007/1, 17007/8, 17007/23, 17007/66, 17007/67 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 2x110 kV vedenie č. 8828 na trase PPC - Rz Podunajské Biskupice a č. 8840 na trase PPC - Rz Ostredky, Z-1316/12.

- Vecné bremeno v zmysle § 66 ods. 2 zákona č. 351/2011 Z.z. v platnom znení, v prospech spoločnosti VNET, a.s. (IČO 35845007), spočívajúce v zriaďovaní a prevádzkovaní verejnej elektronickej komunikačnej siete a stavaní jej vedenia na pozemkoch registra C KN parc.č. 17007/1, 17007/47 v rozsahu uvedenom v geometrickom pláne úradne overenom pod č. 1768/2015, Z-17888/15.

- Vecné bremeno podľa § 66 ods. 1, písm. a) a ods. 2 zákona č.351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciach - oprávnenie zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na cudzej nehnuteľnosti na pozemkoch registra C KN parc. č. 17007/1, 17007/8, 17007/23 v prospech oprávneného z vecného bremena spoločnosť Orange Slovensko, a.s., IČO: 35697270, Z-16813/2017.

Iné údaje: Zápis GP č. 7/2013, over.č. 241/2013, Z-4284/13. Potvrdenie o odstránení objektu č.SU/CS 9095/2020/3/JLI zo dňa 07.09.2020, Z-22299/2020.

Poznámka: Bez zápisu.

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

Miestna obhliadka nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 24.07.2021. Na miestnej obhliadke bol zistený skutkový stav nehnuteľnosti, vrátane situácie okolia.

### **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 na Rožňavskej ulici v Bratislave, k.ú. Trnávka, parcely číslo: 17007/2, 17007/4, 17007/5, 17007/6, 17007/7, 17007/8, 17007/23, 17007/24, 17007/25, 17007/26, 17007/30, 17007/31, 17007/32, 17007/33, 17007/34, 17007/35, 17007/36, 17007/37, 17007/38, 17007/39, 17007/40, 17007/41, 17007/42, 17009/1, 17009/2.

### **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**

Hodnotený pozemok sa nachádza medzi ulicami Rožňavská, Galvaniho a Krajná v Bratislave II, m.č. Ružinov, k.ú. Trnávka. Jedná sa o stavebný pozemok, ktorý je na LV zapísaný ako zastavané plochy a nádvorja. Na pozemku sú postavené rôzne stavby - sklady, obchody, kancelárie, čerpacia stanica pohonných hmôt, odstavné a parkovacie plochy. Súčasťou pozemku sú aj plochy zelene. Pozemok tvorí samostatný uzatvorený areál, s prevádzkovým využitím na obchod a služby. Uzatvorený komplex prevádzkových stavieb je od príľahlej zmiešanej lokality oddelený oplotením, s hlavným vstupom do areálu z Galvaniho ulice, cez vrátnicu so závorami. Pozemok je rovinný, umiestnený v zmiešanej lokalite hlavného mesta Bratislava. Na príľahlých pozemkoch sú obchodné, prevádzkové, skladové a administratívne stavby, v širšom okolí sa nachádzajú aj bytové a rodinné domy, kompletná občianska výstavba a hustá sieť cestných komunikácií s chodníkmi. V blízkosti sa nachádzajú aj všetky objekty občianskej vybavenosti (obchody, reštaurácie, garáže, pobočky bánk, všetky služby). Na pozemku sú vybudované pripojenia na inžinierske a komunikačné siete (pitná voda, kanalizácia, elektrika, plyn, telefón, internet). Dopravné spojenie s centrom hlavného mesta zabezpečuje mestská hromadná doprava (autobusy), ktorej zastávky sú vzdialené do 5 minút pešej chôdze.

### **b) Analýza využitia nehnuteľnosti**

Využitie hodnoteného pozemku je v súčasnosti dané skutkovým stavom, ako parcely zastavané prevádzkovými stavbami (sklady, obchody, kancelárie, čerpacia stanica pohonných hmôt, odstavné a parkovacie plochy).

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

Pozemok má priamy prístup z verejnej komunikácie. Na území areálu je potrebné rešpektovať nadzemné elektrické vedenie 2x2x110 kV a káblové vedenie 22 kV, vrátane ich ochranných pásiem (situácia v prílohe). Na parcele č. 17007/23 sa nachádza regulačná stanica plynu, z ktorej vedú plynovody DN 100 (VTL a STL), s ochranným pásmom 20 m na každú stranu. Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavieb, postavených na tomto pozemku.

## **2.1 POZEMKY**

### **2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

#### **2.1.1.1 Pozemok v k.ú. Trnávka**

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 využívania mestskej hromadnej dopravy na území hlavného mesta. Koeficient funkčného využitia územia vyjadruje funkciu používania pozemku ako zmiešané územie obchodu a služieb, s funkčným využitím prevažne na zariadenia obchodu,

výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami. Súčasťou územia sú plochy zelene, dopravné a technické vybavenie. Koeficient technickej infraštruktúry pozemku zohľadňuje možnosti napojenia na všetky dostupné inžinierske siete. Koeficient povyšujúcich faktorov vyjadruje mimoriadne zvýšený záujem o kúpu pozemkov v tejto časti Bratislavy. Koeficient redukujúcich faktorov zohľadňuje obmedzenia vyplývajúce z povinnosti rešpektovať ochranné pásma energetických vedení umiestnených na hodnotenom pozemku a pomerne veľkú výmeru pozemku.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
17007/2	zastavaná plocha a nádvorie	2699,00	1/1	2699,00
17007/4	zastavaná plocha a nádvorie	3029,00	1/1	3029,00
17007/5	zastavaná plocha a nádvorie	10999,00	1/1	10999,00
17007/6	zastavaná plocha a nádvorie	941,00	1/1	941,00
17007/7	zastavaná plocha a nádvorie	209,00	1/1	209,00
17007/8	zastavaná plocha a nádvorie	245,00	1/1	245,00
17007/23	zastavaná plocha a nádvorie	14957,00	1/1	14957,00
17007/24	zastavaná plocha a nádvorie	22,00	1/1	22,00
17007/25	zastavaná plocha a nádvorie	1156,00	1/1	1156,00
17007/26	zastavaná plocha a nádvorie	1368,00	1/1	1368,00
17007/30	zastavaná plocha a nádvorie	39,00	1/1	39,00
17007/31	zastavaná plocha a nádvorie	1235,00	1/1	1235,00
17007/32	zastavaná plocha a nádvorie	47,00	1/1	47,00
17007/33	zastavaná plocha a nádvorie	957,00	1/1	957,00
17007/34	zastavaná plocha a nádvorie	124,00	1/1	124,00
17007/35	zastavaná plocha a nádvorie	605,00	1/1	605,00
17007/36	zastavaná plocha a nádvorie	752,00	1/1	752,00
17007/37	zastavaná plocha a nádvorie	35,00	1/1	35,00
17007/38	zastavaná plocha a nádvorie	272,00	1/1	272,00
17007/39	zastavaná plocha a nádvorie	4,00	1/1	4,00
17007/40	zastavaná plocha a nádvorie	126,00	1/1	126,00
17007/41	zastavaná plocha a nádvorie	383,00	1/1	383,00
17007/42	zastavaná plocha a nádvorie	47,00	1/1	47,00
17009/1	zastavaná plocha a nádvorie	584,00	1/1	584,00
17009/2	zastavaná plocha a nádvorie	219,00	1/1	219,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>41 054,00</b>

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 66,39 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	4. priemyslové (zmiešané) oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
$k_V$ koeficient intenzity využitia	7. nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením	1,10
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	1. plochy územia občianskej vybavenosti s prevahou plôch pre obchod a služby (obchodná poloha)	1,50
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	7. ochranné pásma zo zákona (výmera pozemku)	0,80

#### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,10 * 1,0 * 1,50 * 1,30 * 1,50 * 0,80$	3,3462
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,3462$	<b>222,15 €/m<sup>2</sup></b>

#### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 17007/2	$2\,699,00 \text{ m}^2 * 222,15 \text{ €/m}^2 * 1/1$	599 582,85
parcela č. 17007/4	$3\,029,00 \text{ m}^2 * 222,15 \text{ €/m}^2 * 1/1$	672 892,35
parcela č. 17007/5	$10\,999,00 \text{ m}^2 * 222,15 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 443 427,85
parcela č. 17007/6	$941,00 \text{ m}^2 * 222,15 \text{ €/m}^2 * 1/1$	209 043,15
parcela č. 17007/7	$209,00 \text{ m}^2 * 222,15 \text{ €/m}^2 * 1/1$	46 429,35
parcela č. 17007/8	$245,00 \text{ m}^2 * 222,15 \text{ €/m}^2 * 1/1$	54 426,75
parcela č. 17007/23	$14\,957,00 \text{ m}^2 * 222,15 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 322 697,55
parcela č. 17007/24	$22,00 \text{ m}^2 * 222,15 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 887,30
parcela č. 17007/25	$1\,156,00 \text{ m}^2 * 222,15 \text{ €/m}^2 * 1/1$	256 805,40
parcela č. 17007/26	$1\,368,00 \text{ m}^2 * 222,15 \text{ €/m}^2 * 1/1$	303 901,20
parcela č. 17007/30	$39,00 \text{ m}^2 * 222,15 \text{ €/m}^2 * 1/1$	8 663,85
parcela č. 17007/31	$1\,235,00 \text{ m}^2 * 222,15 \text{ €/m}^2 * 1/1$	274 355,25

parcela č. 17007/32	47,00 m <sup>2</sup> * 222,15 €/m <sup>2</sup> * 1/1	10 441,05
parcela č. 17007/33	957,00 m <sup>2</sup> * 222,15 €/m <sup>2</sup> * 1/1	212 597,55
parcela č. 17007/34	124,00 m <sup>2</sup> * 222,15 €/m <sup>2</sup> * 1/1	27 546,60
parcela č. 17007/35	605,00 m <sup>2</sup> * 222,15 €/m <sup>2</sup> * 1/1	134 400,75
parcela č. 17007/36	752,00 m <sup>2</sup> * 222,15 €/m <sup>2</sup> * 1/1	167 056,80
parcela č. 17007/37	35,00 m <sup>2</sup> * 222,15 €/m <sup>2</sup> * 1/1	7 775,25
parcela č. 17007/38	272,00 m <sup>2</sup> * 222,15 €/m <sup>2</sup> * 1/1	60 424,80
parcela č. 17007/39	4,00 m <sup>2</sup> * 222,15 €/m <sup>2</sup> * 1/1	888,60
parcela č. 17007/40	126,00 m <sup>2</sup> * 222,15 €/m <sup>2</sup> * 1/1	27 990,90
parcela č. 17007/41	383,00 m <sup>2</sup> * 222,15 €/m <sup>2</sup> * 1/1	85 083,45
parcela č. 17007/42	47,00 m <sup>2</sup> * 222,15 €/m <sup>2</sup> * 1/1	10 441,05
parcela č. 17009/1	584,00 m <sup>2</sup> * 222,15 €/m <sup>2</sup> * 1/1	129 735,60
parcela č. 17009/2	219,00 m <sup>2</sup> * 222,15 €/m <sup>2</sup> * 1/1	48 650,85
<b>Spolu</b>		<b>9 120 146,10</b>

## 2.1.2 POROVNÁVACIA METÓDA

### 2.1.2.1 Pozemok v k.ú. Trnávka

Porovnávací metóda predstavuje metódu stanovenia VŠH porovnaním hodnoteného pozemku s uskutočnenými reálnymi predajmi pozemkov, ponukami realitných kancelárií alebo inzertných novín. 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. Pri porovnávaní trvalých trávnatých porastov bez pozemkov sa merná jednotka určí v závislosti od ich druhu (napríklad kus, 1 ha plochy a pod.). Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
17007/2	zastavaná plocha a nádvorie	2699,00	1/1	2699,00
17007/4	zastavaná plocha a nádvorie	3029,00	1/1	3029,00
17007/5	zastavaná plocha a nádvorie	10999,00	1/1	10999,00
17007/6	zastavaná plocha a nádvorie	941,00	1/1	941,00
17007/7	zastavaná plocha a nádvorie	209,00	1/1	209,00
17007/8	zastavaná plocha a nádvorie	245,00	1/1	245,00
17007/23	zastavaná plocha a nádvorie	14957,00	1/1	14957,00
17007/24	zastavaná plocha a nádvorie	22,00	1/1	22,00
17007/25	zastavaná plocha a nádvorie	1156,00	1/1	1156,00
17007/26	zastavaná plocha a nádvorie	1368,00	1/1	1368,00
17007/30	zastavaná plocha a nádvorie	39,00	1/1	39,00



17007/31	zastavaná plocha a nádvorie	1235,00	1/1	1235,00
17007/32	zastavaná plocha a nádvorie	47,00	1/1	47,00
17007/33	zastavaná plocha a nádvorie	957,00	1/1	957,00
17007/34	zastavaná plocha a nádvorie	124,00	1/1	124,00
17007/35	zastavaná plocha a nádvorie	605,00	1/1	605,00
17007/36	zastavaná plocha a nádvorie	752,00	1/1	752,00
17007/37	zastavaná plocha a nádvorie	35,00	1/1	35,00
17007/38	zastavaná plocha a nádvorie	272,00	1/1	272,00
17007/39	zastavaná plocha a nádvorie	4,00	1/1	4,00
17007/40	zastavaná plocha a nádvorie	126,00	1/1	126,00
17007/41	zastavaná plocha a nádvorie	383,00	1/1	383,00
17007/42	zastavaná plocha a nádvorie	47,00	1/1	47,00
17009/1	zastavaná plocha a nádvorie	584,00	1/1	584,00
17009/2	zastavaná plocha a nádvorie	219,00	1/1	219,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>41 054,00</b>

Počet MJ pozemku: 41 054,00 m<sup>2</sup>

### Zoznam porovnávaných pozemkov

#### Ivanská cesta/Galvaniho

Ponúkame na predaj lukratívny pozemok vo veľkej obchodnej zóne – polyfunkčný biznis uzol mesta. Nachádza sa pri bratislavskom letisku, s priamym napojením na diaľnicu D1, s prístupom aj z Galvaniho ulice. K dispozícii je výmera 15 500 m<sup>2</sup>....

Druh dokladu: Ponuka z internetu  
Identifikácia dokladu: www.reality.sk  
Dátum k dokladu: 24. 7. 2021  
Počet MJ pozemkov: 15 500,00 m<sup>2</sup>  
Cena pozemku podľa dokladu: 5 425 000,00 €  
Cena pozemku na MJ: 350,00 €/m<sup>2</sup>

#### Stará Ivanská cesta

Ponúkame Vám na predaj pozemok Bratislava-Ružinov, Stará Ivanská cesta. Plocha: pozemku 734m<sup>2</sup>. Asfaltová prístupová cesta. Na pozemku sa nachádza elektrická prípojka. Na pozemku sa nachádza studňa. Na pozemku sa nachádza niekoľko un...

Druh dokladu: Ponuka z internetu  
Identifikácia dokladu: www.reality.sk  
Dátum k dokladu: 24. 7. 2021  
Počet MJ pozemkov: 734,00 m<sup>2</sup>  
Cena pozemku podľa dokladu: 230 000,00 €  
Cena pozemku na MJ: 313,35 €/m<sup>2</sup>

## Malé Pálenisko II

Na základe výhradného zastupovania majiteľov ponúkame na predaj investičný pozemok pri Prístave v Bratislave, Malé Pálenisko II. Výmera pozemku je celkom 1703m<sup>2</sup>. Pozemok pozostáva z dvoch parciel registra C, na LV sú obidve parcely evido...

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	www.reality.sk
Dátum k dokladu:	24. 7. 2021
Počet MJ pozemkov:	1 703,00 m <sup>2</sup>
Cena pozemku podľa dokladu:	390 000,00 €
Cena pozemku na MJ:	229,01 €/m <sup>2</sup>

## Slovnaftská ulica

Realitná kancelária PEGAS REAL Vám ponúka na predaj lukratívny pozemok pre priemyselnú výstavbu v Bratislave-Ružinov na Slovnaftskej ulici. Celková rozloha je 6208m<sup>2</sup> a nachádza v stabilizovanom území v priamom dotyku s novou cestou R4, ktorá ...

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	www.reality.sk
Dátum k dokladu:	24. 7. 2021
Počet MJ pozemkov:	6 208,00 m <sup>2</sup>
Cena pozemku podľa dokladu:	1 365 760,00 €
Cena pozemku na MJ:	220,00 €/m <sup>2</sup>

## Jastrabia ulica I

PONÚKAME NA PREDAJ POZEMOK V BRATISLAVE V RUŽINOVE NA JASTRABIEJ ULICI. CELÝ POZEMOK JE URČENÝ NA VÝSTAVBU PRIEMYSELNÉHO AREÁLU A V TEJTO LOKALITE NEVEDIE VYSOKÉ NAPĚTIE . PRED POZEMKOM IDE ŽELEZNICA A V DOSAHU JE ÚSTREDNÁ NÁKLADNÁ ST...

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	www.reality.sk
Dátum k dokladu:	24. 7. 2021
Počet MJ pozemkov:	7 507,00 m <sup>2</sup>
Cena pozemku podľa dokladu:	1 351 260,00 €
Cena pozemku na MJ:	180,00 €/m <sup>2</sup>

## Domové role

Ponúkame na predaj pozemok v komerčnej zóne Ružinov-Domové role. Pozemok má výmeru 10512 m<sup>2</sup>, je rovinný, vedie k nemu prístupová betónová cesta. Má pravidelný tvar. Podľa územného plánu je určený na obchod, služby výrobné a nevýrobné, č. f...

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	www.reality.sk
Dátum k dokladu:	24. 7. 2021
Počet MJ pozemkov:	10 512,00 m <sup>2</sup>
Cena pozemku podľa dokladu:	1 419 120,00 €
Cena pozemku na MJ:	135,00 €/m <sup>2</sup>

## Jastrabia ulica II

Stavebný pozemok na predaj v Bratislave II – Ružinov, na Jastrabej ulici na komerčné využitie o výmere 4521 m<sup>2</sup>. Rozmery pozemku sú cca 70m šírka x 60m dĺžka. Vlastníkmi pozemku sú dve fyzické osoby v spoluvlastníckom podiele. Pozemok v zmy...

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	www.reality.sk
Dátum k dokladu:	24. 7. 2021
Počet MJ pozemkov:	4 521,00 m <sup>2</sup>
Cena pozemku podľa dokladu:	587 730,00 €
Cena pozemku na MJ:	130,00 €/m <sup>2</sup>

### Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku

V porovnávacíj metode existujú tri hlavné faktory porovnávania: ekonomické, polohové, fyzické. Hodnotenie sa vykonáva jednotlivo pre každý porovnateľný pozemok pomocou koeficientov alebo prirážky (zrážky) v %. Na porovnanie je potrebný súbor minimálne 3 porovnateľných pozemkov. Zadávanie pomocou koeficientov - koeficient (absolútne číslo) vyjadruje, koľkokrát je hodnotený pozemok lepší/horší oproti porovnávanému. Hodnota väčšia ako 1 znamená, že hodnotený pozemok je lepší ako pozemok, s ktorým ho porovnávate a naopak. Koeficienty sa u každého pozemku prenasobia a vyjadrujú úpravu porovnateľného pozemku oproti hodnotenému. Výslednú hodnotu porovnateľného pozemku je možné určiť váhovým alebo aritmetickým priemerom upravených porovnateľných pozemkov. Zadávanie pomocou percentuálnej zrážky alebo prirážky - prirážka alebo zrážka v % vyjadruje kvalitu/nekvalitu hodnoteného faktoru pozemku oproti porovnávanému. Prirážky/zrážky v % za všetky faktory sa u každého pozemku spočítajú a vyjadrujú úpravu porovnateľného pozemku oproti hodnotenému.

Názov	Ivanská cesta/Galvaniho	Stará Ivanská cesta	Malé Pálenisko II
Cena porovnateľného majetku [€]	5 425 000,00 (ponuková cena)	230 000,00 (ponuková cena)	390 000,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [€/m <sup>2</sup> ]	350,00	313,35	229,01
<b>Hodnotenie faktorov</b>			
Ekonomické faktory - druh porovnateľnej ceny	1,0500 lepšie	1,0500 lepšie	1,0500 lepšie
Ekonomické faktory - aktuálnosť porovnateľnej ceny	0,9500 horšie	0,9500 horšie	0,9500 horšie
Polohové faktory - vplyv polohy pozemku v sídlnom útvare	1,0300 lepšie	1,0500 lepšie	1,0300 lepšie
Fyzické faktory - možnosť / regulatívy zástavby	1,0000 zhoda	1,0500 lepšie	1,0500 lepšie
Fyzické faktory - tvar pozemku	1,0000 zhoda	1,1500 lepšie	1,1000 lepšie
Fyzické faktory - prístup k pozemku	0,9000 horšie	1,1000 lepšie	1,0500 lepšie
<b>Spolu:</b>	<b>0,9247</b>	<b>1,3912</b>	<b>1,2460</b>
<b>Vyhodnotenie</b>			
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m <sup>2</sup> ]	323,64	435,92	285,35

Názov	Slovnaftská ulica	Jastrabia ulica I	Domové role	Jastrabia ulica II
Cena porovnateľného majetku [€]	1 365 760,00 (ponuková cena)	1 351 260,00 (ponuková cena)	1 419 120,00 (ponuková cena)	587 730,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [€/m <sup>2</sup> ]	220,00	180,00	135,00	130,00
<b>Hodnotenie faktorov</b>				
Ekonomické faktory - druh porovnateľnej ceny	1,0500 lepšie	1,0500 lepšie	1,0500 lepšie	1,0500 lepšie
Ekonomické faktory - aktuálnosť porovnateľnej ceny	0,9500 horšie	0,9500 horšie	0,9500 horšie	0,9500 horšie
Polohové faktory - vplyv polohy pozemku v sídlnom útvare	0,9500 horšie	1,0500 lepšie	1,0200 lepšie	1,0500 lepšie
Fyzické faktory - možnosť / regulatívy zástavby	0,9500 horšie	1,0500 lepšie	0,9500 horšie	1,1000 lepšie
Fyzické faktory - tvar pozemku	0,9500 horšie	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda
Fyzické faktory - prístup k pozemku	0,9500 horšie	1,0000 zhoda	1,1000 lepšie	1,0000 zhoda
<b>Spolu:</b>	<b>0,8125</b>	<b>1,0997</b>	<b>1,0632</b>	<b>1,1521</b>
<b>Vyhodnotenie</b>				
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m <sup>2</sup> ]	178,74	197,95	143,54	149,77
<b>Priemerná porovnateľná hodnota</b>				<b>227,14 €/m<sup>2</sup></b>

### Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m<sup>2</sup>]:

Ivanská cesta/Galvaniho:  $350,00 \cdot (1,0500 \cdot 0,9500 \cdot 1,0300 \cdot 1,0000 \cdot 1,0000 \cdot 0,9000) = 323,64 \text{ €/m}^2$

Stará Ivanská cesta:  $313,35 \cdot (1,0500 \cdot 0,9500 \cdot 1,0500 \cdot 1,0500 \cdot 1,1500 \cdot 1,1000) = 435,93 \text{ €/m}^2$

Malé Pálenisko II:  $229,01 \cdot (1,0500 \cdot 0,9500 \cdot 1,0300 \cdot 1,0500 \cdot 1,1000 \cdot 1,0500) = 285,35 \text{ €/m}^2$

Slovnaftská ulica:  $220,00 \cdot (1,0500 \cdot 0,9500 \cdot 0,9500 \cdot 0,9500 \cdot 0,9500 \cdot 0,9500) = 178,74 \text{ €/m}^2$

Jastrabia ulica I:  $180,00 \cdot (1,0500 \cdot 0,9500 \cdot 1,0500 \cdot 1,0500 \cdot 1,0000 \cdot 1,0000) = 197,95 \text{ €/m}^2$

Domové role:  $135,00 \cdot (1,0500 \cdot 0,9500 \cdot 1,0200 \cdot 0,9500 \cdot 1,0000 \cdot 1,1000) = 143,54 \text{ €/m}^2$

Jastrabia ulica II:  $130,00 \cdot (1,0500 \cdot 0,9500 \cdot 1,0500 \cdot 1,1000 \cdot 1,0000 \cdot 1,0000) = 149,77 \text{ €/m}^2$

### Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m<sup>2</sup>]:

$(323,64 \cdot 15500 + 435,93 \cdot 734 + 285,35 \cdot 1703 + 178,74 \cdot 6208 + 197,95 \cdot 7507 + 143,54 \cdot 10512 + 149,77 \cdot 4521) / (15\,500,00 + 734,00 + 1\,703,00 + 6\,208,00 + 7\,507,00 + 10\,512,00 + 4\,521,00) = 227,14 \text{ €/m}^2$

### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		227,14 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku stanovená metódou porovnávania	$V\text{ŠH}_{\text{POZ}} = 41054 \text{ m}^2 \cdot 227,14 \text{ €/m}^2$	<b>9 325 005,56 €</b>

### 2.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciacie	<b>9 120 146,10</b>
Porovnávacía metóda	9 325 005,56

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku bola ako vhodná zvolená metóda polohovej diferenciacie, ktorá podľa názoru znalca lepšie vyjadruje vplyv polohových faktorov na výšku ceny nehnuteľnosti.

VŠH pozemkov = 9 120 146,10 €

VŠH na MJ = 222,15 €/m<sup>2</sup>

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku na Rožňavskej ulici v Bratislave, k.ú. Trnávka, parcely číslo: 17007/2, 17007/4, 17007/5, 17007/6, 17007/7, 17007/8, 17007/23, 17007/24, 17007/25, 17007/26, 17007/30, 17007/31, 17007/32, 17007/33, 17007/34, 17007/35, 17007/36, 17007/37, 17007/38, 17007/39, 17007/40, 17007/41, 17007/42, 17009/1, 17009/2, vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava, pre účely uplatnenia bezdôvodného obohatenia.

## 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 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).

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemok v k.ú. Trnávka - parc. č. 17007/2 (2 699 m <sup>2</sup> )	599 582,85
Pozemok v k.ú. Trnávka - parc. č. 17007/4 (3 029 m <sup>2</sup> )	672 892,35
Pozemok v k.ú. Trnávka - parc. č. 17007/5 (10 999 m <sup>2</sup> )	2 443 427,85
Pozemok v k.ú. Trnávka - parc. č. 17007/6 (941 m <sup>2</sup> )	209 043,15
Pozemok v k.ú. Trnávka - parc. č. 17007/7 (209 m <sup>2</sup> )	46 429,35
Pozemok v k.ú. Trnávka - parc. č. 17007/8 (245 m <sup>2</sup> )	54 426,75
Pozemok v k.ú. Trnávka - parc. č. 17007/23 (14 957 m <sup>2</sup> )	3 322 697,55
Pozemok v k.ú. Trnávka - parc. č. 17007/24 (22 m <sup>2</sup> )	4 887,30
Pozemok v k.ú. Trnávka - parc. č. 17007/25 (1 156 m <sup>2</sup> )	256 805,40
Pozemok v k.ú. Trnávka - parc. č. 17007/26 (1 368 m <sup>2</sup> )	303 901,20
Pozemok v k.ú. Trnávka - parc. č. 17007/30 (39 m <sup>2</sup> )	8 663,85
Pozemok v k.ú. Trnávka - parc. č. 17007/31 (1 235 m <sup>2</sup> )	274 355,25
Pozemok v k.ú. Trnávka - parc. č. 17007/32 (47 m <sup>2</sup> )	10 441,05
Pozemok v k.ú. Trnávka - parc. č. 17007/33 (957 m <sup>2</sup> )	212 597,55
Pozemok v k.ú. Trnávka - parc. č. 17007/34 (124 m <sup>2</sup> )	27 546,60
Pozemok v k.ú. Trnávka - parc. č. 17007/35 (605 m <sup>2</sup> )	134 400,75
Pozemok v k.ú. Trnávka - parc. č. 17007/36 (752 m <sup>2</sup> )	167 056,80
Pozemok v k.ú. Trnávka - parc. č. 17007/37 (35 m <sup>2</sup> )	7 775,25
Pozemok v k.ú. Trnávka - parc. č. 17007/38 (272 m <sup>2</sup> )	60 424,80
Pozemok v k.ú. Trnávka - parc. č. 17007/39 (4 m <sup>2</sup> )	888,60
Pozemok v k.ú. Trnávka - parc. č. 17007/40 (126 m <sup>2</sup> )	27 990,90

Pozemok v k.ú. Trnávka - parc. č. 17007/41 (383 m <sup>2</sup> )	85 083,45
Pozemok v k.ú. Trnávka - parc. č. 17007/42 (47 m <sup>2</sup> )	10 441,05
Pozemok v k.ú. Trnávka - parc. č. 17009/1 (584 m <sup>2</sup> )	129 735,60
Pozemok v k.ú. Trnávka - parc. č. 17009/2 (219 m <sup>2</sup> )	48 650,85
Spolu pozemok (41 054,00 m <sup>2</sup> ) VŠH na MJ = 222,15 €/m <sup>2</sup>	9 120 146,10
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>9 120 000,00</b>
Všeobecná hodnota slovom: Deväťmiliónovstodvadsaťtisíc Eur	

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.

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 26.07.2021

.....  
**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. OTS2102129, SNM/21/045/EP, zo dňa 28.05.2021	1
2. Situácia s označením predmetných parciel - zadanie	6
3. Územnoplánovacia informácia, zo dňa 28.05.2021	4
4. Výpis z LV č. 1010, k.ú. Trnávka, zo dňa 22.07.2021	3
5. Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 22.07.2021	1
6. Situácia pozemku podľa úradného portálu <a href="http://www.mapka.gku.sk">www.mapka.gku.sk</a>	1
7. Fotografie z miestnej obhliadky	4
8. Ceny porovnateľných pozemkov z internetu	2
<b>Spolu</b>	<b>22</b>