

**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 +421 903 221 841, e-mail [Peter@Skakala.sk](mailto:Peter@Skakala.sk)

**Zadávateľ:** Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava  
**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka číslo OTS 1501470 zo dňa 03.07.2015

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 40/2015

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti – pozemku parcelné číslo 18380/2 a parcelné číslo 18380/6, k.ú. Vinohrady, m.č. Nové Mesto, Bratislava III.

**Počet listov (z toho príloh):** 24 (15)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3 + CD

**Dátum vyhotovenia:** 31.07.2015

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca:

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti – pozemku parcelné číslo 18380/2 a parcelné číslo 18380/6, k.ú. Vinohrady, m.č. Nové Mesto, Bratislava III, na základe objednávky zo dňa 03.07.2015.

## 2. Právny úkon, na ktorý sa má posudok použiť:

Posudok bol objednaný a je vypracovaný za účelom zamýšľaného predaja. Predaj pozemku bude realizovaný podľa zákona č. 138/1991 Z.z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

## 3. Dátum vyžiadania posudku alebo dátum uznesenia, objednávky:

Posudok bol vyžiadaný objednávkou zo dňa 03.07.2015.

## 4. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

Posudok je vypracovaný podľa stavu nehnuteľnosti ku dňu vykonania miestnej obhliadky, t.j. ku dňu 28.07.2015.

## 5. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

Posudok je vypracovaný ku dňu vykonania miestnej obhliadky nehnuteľnosti, dňa 28.07.2015.

## 6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

### 6.1 Dodané objednávateľom

- Objednávka č. OTS 1501470, z 03.07.2015 - fotokópia
- Geometrický plán, Ing. Ľubica Burianová, zo dňa 20.05.2014 - fotokópia
- Územnoplánovacia informácia, z 09.02.2015 - fotokópia

### 6.2 Obstarané znalcom

- Výpis z LV č. 6747 - čiastočný (pozemok), k.ú. Vinohrady, z 30.07.2015 - z katastrálneho portálu
- Výpis z KN, pozemok parc.č. 18380/2, k.ú. Vinohrady, z 30.07.2015 - z katastrálneho portálu
- Kópia z katastrálnej mapy, z 30.07.2015 - z katastrálneho portálu
- Zistenia získané na miestnej obhliadke
- Fotografické snímky vybraných častí nehnuteľnosti

## 7. Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov, príloha č. 3.

## 8. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z., o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v znení neskorších predpisov
- Inštrukcia 7/2009 MS SR z 25.03.2009
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení

## 9. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nevyskytujú sa.

# 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, pozemok nie je prenajatý.

### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

*- Výpis z LV č. 6747, okres Bratislava III, m.č. Nové Mesto, katastrálne územie Vinohrady*

ČASŤ A. Majetková podstata - čiastočný výpis  
PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu  
Parcela č. 19227/3 výmera 793 m<sup>2</sup> orná pôda  
- pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B. VLASTNÍCI a iné oprávnené osoby  
Por.č. 1 - Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava, podiel 1/1

Výpis z listu vlastníctva je v prílohe.

*- Výpis z Katastra nehnuteľností, okres Bratislava III, m.č. Nové Mesto, k.ú. Vinohrady*

Parcela č. 18380/2 výmera 42 m<sup>2</sup> záhrady  
- pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nezaložený

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

Miestna obhliadka nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 28.07.2015. Na miestnej obhliadke bol zistený skutkový stav nehnuteľnosti. Súčasťou miestneho zisťovania bolo vyhotovenie fotodokumentácie.

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

Predmetom posúdenia nie sú stavby, nebola posudzovaná žiadna technická (projektová) dokumentácia.

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

Nové členenie hodnoteného pozemku, schválené katastrom nehnuteľností podľa priloženého geometrického plánu z 20.05.2014, nie je zatiaľ aktualizované v evidencii katastra na listoch vlastníctva a v katastrálnej mape parcel registra "C". Hodnotené parcely č. 18380/2 a 18380/6 vznikli vyčlenením z pôvodnej parcely registra "E", zapísanej na LV č. 6747 v k.ú. Vinohrady.

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

- pozemok parc.č. 18380/2 (záhrada) a parc.č. 18380/6 (zastavané plochy a nádvoría), k.ú. Vinohrady, m.č. Nové Mesto, Bratislava III

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

Predmetom ohodnotenia nie sú ostatné pozemky evidované na liste vlastníctva č. 6747 v k.ú. Bratislava - Vinohrady.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### VŠEOBECNÁ HODNOTA (VŠH)

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.

Všeobecnú hodnotu stavieb možno zistiť pomocou metódy polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou a kombinovanou metódou.

Všeobecnú hodnotu pozemkov možno zistiť pomocou metódy polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou a výnosovou metódou.

### 2.1 POZEMKY

#### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

###### 2.1.1.1.1 Hodnotený pozemok

### POPIS

Hodnotený pozemok sa nachádza v Bratislave, v mestskej časti Nové Mesto, katastrálne územie Vinohrady. Prístup je možný zo Sliacskej alebo z Lopeníckej ulice. Pozemok je nepravidelného tvaru s malou výmerou (spolu 35 m<sup>2</sup>), umiestnený v svahovitom teréne, prístupný je z verejnej asphaltovej komunikácie. V dosahu pozemku sú vybudované všetky miestne inžinierske siete (voda, kanalizácia, električka, plyn).

Hodnotený pozemok s celkovou výmerou 35 m<sup>2</sup> sa skladá z dvoch parciel

- parc. č. 18380/2 s výmerou 32 m<sup>2</sup>, záhrada

- parc. č. 18380/6 s výmerou 3 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoria

Hodnotené parcely vo vlastníctve HMSR Bratislava sú reálne užívané spoločne s nehnuteľnosťou zapísanou na LV č. 4782, rodinný dom s pozemkom vo vlastníctve súkromnej osoby. Koeficient zvyšujúcich faktorov bol použitý v hodnote 2,0 z dôvodu trvale zvýšeného záujmu o kúpu pozemkov v tejto lokalite. Koeficient redukujúcich faktorov uvažujem v hodnote 0,5 z dôvodu tvaru pozemku a jeho malej výmery (samostatne nevyužitelný), svahovitosti okolitého terénu a predovšetkým z dôvodu daného stavu užívania veci (stavba na cudzom pozemku - rodinný dom s garážou v osobnom vlastníctve).

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
18380/2	záhrada	32,00	1/1	32,00
18380/6	zastavané plochy a nádvoria	3,00	1/1	3,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>35,00</b>

**Obec:**

Bratislava

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,20
$k_V$ koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
$k_P$ koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,00
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,30
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh novej zástavby a pod.)	0,50

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,0 * 1,0 * 1,0 * 1,30 * 2,0 * 0,50$	1,5600
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €m}^2 * 1,5600$	103,57 €m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 35 \text{ m}^2 * 103,57 \text{ €m}^2$	3 624,95 €

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 18380/2	3 314,24
parcela č. 18380/6	310,71
<b>Spolu</b>	<b>3 624,95</b>

# III. ZÁVER

## 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

### REKAPITULÁCIA

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
<b>Pozemky</b>	
Hodnotený pozemok - parc. č. 18380/2 (32 m <sup>2</sup> )	3 314,24
Hodnotený pozemok - parc. č. 18380/6 (3 m <sup>2</sup> )	310,71
<b>Spolu pozemky (35 m<sup>2</sup>)</b>	<b>3 624,95</b>
<b>Spolu VŠH</b>	<b>3 624,95</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>3 620,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **3 620,00 €**

Slovom: **Tritisícšesťstodvadsať Eur**

## 2. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nevýhodou hodnoteného pozemku je jeho nepravidelný tvar a malá výmera 35 m<sup>2</sup>, z tohto dôvodu je samostatne nevyužiteľný. Parcely vo vlastníctve HMSR Bratislava sú reálne užívané spoločne s nehnuteľnosťou zapísanou na LV č. 4782, rodinný dom s pozemkom vo vlastníctve súkromnej osoby. Nie sú známe žiadne iné mimoriadne riziká.

.....  
Znalecký posudok vypracoval, môže potvrdiť jeho správnosť a podať žiadané vysvetlenia v zmysle §17 zákona č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov a §15 vyhlášky č. 490/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov: Ing. Peter Skákala, PhD.  
.....

V Bratislave, dňa 31.07.2015

.....  
**Ing. Peter Skákala, PhD.**  
osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti  
a štatutárny orgán

## IV. PRÍLOHY

Č.	Popis	počet listov
1.	Výpis z LV č. 6747 - čiastočný (pozemok), k.ú. Vinohrady, z 30.07.2015	4
2.	Výpis z KN, pozemok parc.č. 18380/2, k.ú. Vinohrady, z 30.07.2015	1
3.	Kópia z katastrálnej mapy, z 30.07.2015	1
4.	Geometrický plán č. 42/2014, zo dňa 20.05.2014	4
5.	Územnoplánovacia informácia, z 09.02.2015	4
6.	Fotografické snímky vybraných častí nehnuteľnosti	1
	<b>Spolu listov príloh je</b>	<b>15</b>