

**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. OTS1901920, SNM/19/038/MA, zo dňa 14.05.2019

# **ZNALCKÝ POSUDOK**

číslo 49/2019

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku v Bratislave II, parcely registra „C“ č. 1815/2 v k.ú. Vrakuňa s výmerou 7 m<sup>2</sup>, vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava, pre účel vysporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku.

Počet strán (z toho príloh): 28 (19)

Počet vyhotovení: 3

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku v Bratislave II, parcely registra „C“ číslo 1815/2 v k.ú. Vrakuňa s výmerou 7 m<sup>2</sup>, vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava.

## 2. Účel znaleckého posudku

Posudok je objednaný pre účel pre účel 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 12.06.2019.

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje

Nehuteľnosť je ohodnotená ku dňu vykonania miestnej obhliadky 12.06.2019.

## 5. Podklady na vypracovanie posudku

### a) podklady dodané zadávateľom

- Objednávka č. OTS1901920, SNM/19/038/MA, zo dňa 14.05.2019
- Geometrický plán č. 9/2019, zo dňa 08.05.2019
- Snímka z katastrálnej mapy
- Situácia s vyznačením predmetnej parcely
- Územnoplánovacia informácia, zo dňa 08.02.2019

### b) podklady získané znalcom

- Výpis z KN parcely č. 1815/2 v k.ú. Vrakuňa, LV nezaložený, z 12.06.2019
- List vlastníctva č. 270, parcela reg. "E" č. 721/281, k.ú. Vrakuňa, zo dňa 12.06.2019
- List vlastníctva č. 2044 (stavba s.č. 14185), k.ú. Vrakuňa, zo dňa 12.06.2019
- Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 12.06.2019
- 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

- 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 pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je trhová hodnota. 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 KN - parcela č. 1815/2, k.ú. Vrakuňa, okres Bratislava II*

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

- Parcelné číslo 1815/2, výmera 7 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie
- Právny vzťah k stavbe je evidovaný na liste vlastníctva č. 2044.
- Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom.
- Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce.
- Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku.

## **LIST VLASTNÍCTVA NEZALOŽENÝ**

Parcela č. 1815/2 vznikla z parcely reg. E č. 721/281, ktorej vlastníkom je Hlavné mesto SR Bratislava, zapísané na LV č. 270 (výber strán v prílohe).

ŤARCHY - Vecné bremená a Poznámky: Bez zápisu pre hodnotenú parcelu.

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

Miestna obhliadka nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 12.06.2019. 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. Na LV zatiaľ nie je zapísaný nový stav podľa úradne overeného geometrického plánu č. 9/2019, zo dňa 08.05.2019.

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

Pozemok v k.ú. Vrakuňa, parcela reg. "C" číslo 1815/2, s výmerou 7 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 Vrakuňa, na území záhradiek, rekreačných chatiek a rodinných domčekov. Pozemok tvorí parcela s výmerou 7 m<sup>2</sup>, ktorá je zastavaná stavbou rekreačnej chaty. Pozemok leží v mierne svahovitom území v upravenom teréne, situovaný je v blízkosti Krokusovej a Margarétovej ulice, ktoré sú veľmi málo frekventované. V okolí sú postavené prevažne záhradkárске chatky, rekreačné domčeky a rodinné domy, v blízkosti vedie aj železničná trať a neďaleko sa nachádza letisko.

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. Vrakuňa je mestská časť Bratislavy ležiaca na oboch brehoch Malého Dunaja. Vrakuňa leží na východ od centra Bratislavy, na ceste vedúcej cez Malý Dunaj na Žitný ostrov. Na jednej strane Malého Dunaja ležia Podunajské Biskupice, na tej druhej hraničí s Trnávkou, jej zadnou časťou, ktorá sa v súčasnej dobe veľmi rýchlo rozrastá. Neďaleko sa nachádza nové nákupné stredisko Avion, ktoré sa rozprestiera vedľa letiska Milana Rastislava Štefánika. Na tomto území je 7 materských škôl, 3 základné školy a Súkromné slovanské gymnázium, ktoré sídli v budove ZŠ na Žitavskej ulici. V rámci územného plánu vznikla nová obchodná sieť a vytvorili sa ďalšie plochy na podnikateľské aktivity. Z pešej zóny na Poľnohospodárskej ulici sa stalo postupne spoločenské centrum mestskej časti. K novovybudovaným dielam patria predovšetkým budovy Miestneho úradu na Šíravskej ulici, Všeobecná úverová banka na Kazanskej ulici a nový obytný súbor na Bebravskej ulici. Vrakuňa síce nemá na svojom území žiadne priemyselné podniky, ale jej obyvatelia pociťujú nepriaznivý vplyv Slovnaftu, letiska aj Ústrednej čističky odpadových vôd. Dopravné spojenie je zabezpečené mestskou autobusovou dopravou. Prístup na hodnotený pozemok je možný po miestnej nespevnenej komunikácii. Na pozemku nie sú vybudované napojenia na mestské inžinierske siete.

Podľa územného plánu sa jedná o stabilizované územie, s funkčným využitím "ostatná ochranná a izolačná zeleň". Na pozemku je v obmedzenom rozsahu umiestňovať aj stavby pre individuálnu rekreáciu. Pozemok je dotknutý ochrannými pásmami letiska.

Koeficient všeobecnej situácie vyjadruje umiestnenie pozemku v danej lokalite na území hlavného mesta. Koeficient intenzity využitia zohľadňuje užívanie pozemku na individuálnu rekreáciu. Koeficient dopravných vzťahov vyjadruje možnosti využívania mestskej hromadnej dopravy na území hlavného mesta. Koeficient funkčného využitia územia vyjadruje funkciu používania pozemku ako plochy obytných a rekreačných území. Koeficient technickej infraštruktúry pozemku zohľadňuje obmedzené možnosti napojenia na 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 pod stavbou rekreačnej chaty.

## c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti

Hodnotený pozemok nevyužíva jeho vlastník, ale vlastníčka stavby chaty, označenej súpisným číslom 14185. Na liste vlastníctva pozemku nie sú zapísané žiadne ťarchy, týkajúce sa hodnotenej parcely.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1815/2	zastavané plochy a nádvorcia	7,00	1/1	7,00

**Obec:** Bratislava

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
$k_V$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
$k_D$ 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	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	1,00
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

## VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,00$	1,3650
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,3650$	90,62 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 7,00 \text{ m}^2 * 90,62 \text{ €/m}^2$	<b>634,34 €</b>

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku v Bratislave II, parcely registra „C“ č. 1815/2 v k.ú. Vrakuňa s výmerou 7 m<sup>2</sup>, vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava, pre účel vysporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom 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 [€]
<b>Pozemky</b>	
Pozemok v k.ú. Vrakuňa - parc. č. 1815/2 (7 m <sup>2</sup> )	634,34
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>634,34</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>630,00</b>

### Slovom: Šesťstotridsať 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 14.06.2019

.....  
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. OTS1901920, SNM/19/038/MA, zo dňa 14.05.2019	1
2. List vlastníctva č. 270, parcela reg. "E" č. 721/281, Vrakuňa, z 12.06.2019	5
3. Výpis z KN parcely č. 1815/2 v k.ú. Vrakuňa, LV nezaložený, z 12.06.2019	1
4. List vlastníctva č. 2044 (stavba s.č. 14185), k.ú. Vrakuňa, zo dňa 12.06.2019	1
5. Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 12.06.2019	1
6. Situácia pozemku podľa úradného portálu <a href="http://www.mapka.gku.sk">www.mapka.gku.sk</a>	1
7. Geometrický plán č. 9/2019, zo dňa 08.05.2019	3
8. Snímka z katastrálnej mapy	1
9. Situácia podľa ortofoto mapy s vyznačením predmetnej parcely	1
10. Územnoplánovacia informácia, zo dňa 08.02.2019	2
11. Fotografie z miestnej obhliadky	1
12. Realitné ponuky podobných pozemkov z internetu	1
<b>Spolu</b>	<b>19</b>