

**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. OTS1901072, SNM/19/017/ZV, zo dňa 26.02.2019

# **ZNALCKÝ POSUDOK**

číslo 23/2019

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku v Bratislave III - parcely číslo 1832/11 a 1832/98 v k.ú. Rača, s celkovou výmerou 275 m<sup>2</sup>, pre účel prevodu vlastníctva.

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 III - parcely číslo 1832/11 a 1832/98 v k.ú. Rača, s celkovou výmerou 275 m<sup>2</sup>.

## 2. Účel znaleckého posudku

Posudok bol objednaný pre účel prevodu vlastníctva.

## 3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný

Znalecký posudok je vypracovaný ku dňu vykonania miestnej obhliadky 08.03.2019.

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje

Nehuteľnosť je ohodnotená ku dňu vykonania miestnej obhliadky 08.03.2019.

## 5. Podklady na vypracovanie posudku

### a) podklady dodané zadávateľom

- Objednávka č. OTS1901072, SNM/19/017/ZV, zo dňa 26.02.2019

### b) podklady získané znalcom

- List vlastníctva č. 400, k.ú. Rača, zo dňa 08.03.2019
- Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 08.03.2019
- 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. 400, k.ú. Rača, okres Bratislava III*

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA (len hodnotené parcely)

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

- Parcelné číslo 1832/11, výmera 255 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie

Pozemok, na ktorom je dvor.

Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce.

- Parcelné číslo 1832/98, výmera 20 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1832/ 98 je evidovaný na liste vlast. č. 4479.

Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom.

Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia 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 bremeno - právo stavby na pozemkoch registra C KN parc. č. 1832/98 v zmysle § 23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, X- 2/2018.

Iné údaje: Zápis GP č. 91/b/2017, úradne over. 979/2018 na zameranie stavby bytového domu na p.č. 1832/98,1832/101,1826/9, R-3338/18.

Poznámka: Bez zápisu pre hodnotené parcely.

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

Miestna obhliadka nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 08.03.2019. 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 k.ú. Rača, parcely číslo 1832/11 a 1832/98, s celkovou výmerou 275 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 neprimeranou 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, v mestskej časti Rača, na Vtáčikovej ceste, pri vinohradoch. Pozemok leží v svahovitom území v upravenom teréne, situovaný je medzi cestou a obytným domom, resp. čiastočne je ním zastavaný a má nepravidelný lichobežníkový tvar. Prístupný je z verejnej asfaltovej komunikácie, pod ktorou sú vybudované mestské inžinierske siete.

Hodnotený pozemok sa skladá z dvoch parciel s celkovou výmerou 275 m<sup>2</sup>, pričom na parcele č. 1832/11 s výmerou 255 m<sup>2</sup> je dvor pri obytnom dome so zeleňou a drobnými stavbami a parcela č. 1832/98 s výmerou 20 m<sup>2</sup> je zastavaná hlavnou stavbou domu s.č. 9801.

V okolí sú postavené rodinné a bytové domy, občianska vybavenosť a komunikácie. V blízkosti ležia račianske vinárske závody a vinohrady. 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. Bratislava - mestská časť Rača leží na východnom úpätí Malých Karpát a svojimi bohatými vinohradníckymi tradíciami patrí k najznámejším územiám. Tiež sa tu nachádzajú aj niektoré vzácne architektonické pamiatky – najvýznamnejšou z nich je katolícky farský kostol sv. Filipa a Jakuba a budova fary, ktorá je situovaná pri kostole. Rača sa delí sa na miestne časti: Krasňany, Rača a Východné. Rača leží na juhovýchodnom úpätí Malých Karpát vo výške 174 m n. m. Je vzdialená od centra Bratislavy približne 8 km. Okolie Rače je malebná krajina, ktorá leží na rozhraní dvoch prírodných celkov, Malých Karpát a Podunajskej nížiny. Do územia Rače patria Veľký Javorník (594 m n. m.), Malý Javorník (589 m n. m.), Veľká Baňa (444 m n. m.). Svahy tvorí hnedá viničná pôda, ktorá je základom pestovania kvalitnej vínnej révy. V súčasnosti však ustupuje výstavbe. Račou preteká viacero potokov, najznámejší je Račiansky potok, v juhovýchodnej časti sa nachádza rybník Kalná. Rača zaberá plochu 23,6 km<sup>2</sup> a žije tu takmer 21 tisíc obyvateľov. Hlavné spojenie s centrom Bratislavy je pokrývané prioritne električkami a autobusovou dopravou. V Rači sa tiež nachádzajú železničné stanice Bratislava - Rača a Bratislava - východ. 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).

Záujem o kúpu nehnuteľností v Rači je trvalý, čo vyplýva z jej polohy 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 bývanie. 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 (obytná alebo rekreačná poloha). Koeficient technickej infraštruktúry pozemku zohľadňuje možnosti napojenia na všetky dostupné inžinierske siete. Koeficient zvyšujúcich faktorov vyjadruje zvýšený záujem o kúpu pozemkov v danej lokalite. Koeficient redukujúcich faktorov vyjadruje menej vhodný tvar pozemku a samostatne malú výmeru pozemku.

## **b) Analýza využitia nehnuteľnosti**

Využitie hodnoteného pozemku je v súčasnosti dané skutkovým stavom, ako pozemok pod stavbou, resp. bezprostredné okolie bytového domu.

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

Hodnotený pozemok nevyužíva jeho vlastník, ale užívatelia stavby bytového domu na Vtáčikovej ceste č. 27, 29. Na parcele č. 1832/11 s výmerou 255 m<sup>2</sup> je dvor pri obytnom dome s.č. 9801, so zeleňou a drobnými stavbami a na parcele č. 1832/98 s výmerou 20 m<sup>2</sup> je postavená časť stavby s.č. 9801. Na liste vlastníctva je zapísané vecné bremeno - právo stavby na pozemkoch registra C KN parc. č. 1832/98 v zmysle § 23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

## ŠPECIFIKÁCIA

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1832/11	zastavané plochy a nádvoría	255,00	1/1	255,00
1832/98	zastavané plochy a nádvoría	20,00	1/1	20,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>275,00</b>

**Obec:** Bratislava

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	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	5. - <u>rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením</u> , - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
$k_D$ 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 povyšujúcich faktorov	3. <u>pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu</u> , ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad <u>tvar pozemku, výmera pozemku</u> , druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,80

## VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 2,00 * 0,80$	2,4960
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,4960$	165,71 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 275,00 \text{ m}^2 * 165,71 \text{ €/m}^2$	<b>45 570,25 €</b>

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku v Bratislave III - parcely číslo 1832/11 a 1832/98 v k.ú. Rača, s celkovou výmerou 275 m<sup>2</sup>, pre účel prevodu vlastníctva.

## 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.).

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
Pozemok v k.ú. Rača - parc. č. 1832/11 (255 m <sup>2</sup> )	42 256,05
Pozemok v k.ú. Rača - parc. č. 1832/98 (20 m <sup>2</sup> )	3 314,20
Spolu pozemky ( výmera = 275 m <sup>2</sup> , jednotková hodnota = 165,71 €/m <sup>2</sup> )	45 570,25
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>45 600,00</b>

Slovom: Štyridsaťpäťtisícšesťsto Eur.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti, stanovená podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z., obsahuje 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 12.03.2019

.....  
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. OTS1901072, SNM/19/017/ZV, zo dňa 26.02.2019	1
2. LV č. 400, parc.č. 1832/11 a 1832/98, k.ú. Rača, zo dňa 08.03.2019	5
3. Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 08.03.2019	1
4. Situácia pozemku podľa úradného portálu <a href="http://www.mapka.gku.sk">www.mapka.gku.sk</a>	1
5. Fotografie z miestnej obhliadky	1
6. Realitné ponuky podobných pozemkov z internetu	1
<b>Spolu</b>	<b>10</b>