

**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. OTS1902962, SNM/19/064/AL, zo dňa 31.07.2019

# **ZNALCKÝ POSUDOK**

číslo 68/2019

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku v Bratislave IV, parcely registra „C“ č. 573/21, 573/23, 565/11 a 565/12 v k.ú. Dúbravka, podľa geometrického plánu č. 5/2019 z 31.05.2019, vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava, pre účel vysporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkmi príľahlej stavby rodinného domu a vlastníkom pozemku.

Počet strán (z toho príloh): 27 (18)

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. 573/21, 573/23, 565/11 a 565/12 v k.ú. Dúbravka, podľa geometrického plánu č. 5/2019 z 31.05.2019, vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava.

## 2. Účel znaleckého posudku

Posudok je vypracovaný pre účel vysporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkmi príľahlej stavby rodinného domu a vlastníkom 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. OTS1902962, SNM/19/064/AL, zo dňa 31.07.2019
- Snímka z katastrálnej mapy
- Situácia s vyznačením predmetnej parcely
- Územnoplánovacia informácia, zo dňa 15.01.2019
- Geometrický plán č. 5/2019, zo dňa 31.05.2019

### b) podklady získané znalcom

- List vlastníctva č. 847, parcela č. 573/21, k.ú. Dúbravka, zo dňa 07.08.2019
- List vlastníctva č. 847, parcela č. 573/23, k.ú. Dúbravka, zo dňa 07.08.2019
- List vlastníctva č. 5920, parcela "E" č. 360/802, k.ú. Dúbravka, z 07.08.2019
- List vlastníctva č. 5920, parcela "E" č. 361/200, k.ú. Dúbravka, z 07.08.2019
- Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 07.08.2019
- 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 neprimeranou 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 LV č. 847, k.ú. Dúbravka, okres Bratislava IV (len hodnotené parcely)*

ČASŤ A: Majtková podstata

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

- Parcelné číslo 573/21, výmera 5 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie, pozemok - dvor

- Parcelné číslo 573/23, výmera 12 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie, pozemok - dvor

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

ČASŤ B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

Vlastník - Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 81499 Bratislava

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

ČASŤ C: Ťarchy

- Ťarchy, Vecné bremená a Poznámky: Bez zápisu pre hodnotené parcely.

- *Výpis z LV č. 5920, k.ú. Dúbravka, Bratislava IV (nový stav podľa geometrického plánu)*

ČASŤ A: Majetková podstata

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

- Parcelné číslo 565/11, výmera 20 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie, pozemok - dvor

- Parcelné číslo 565/12, výmera 32 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie, pozemok - dvor

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

ČASŤ B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

Vlastník - Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 81499 Bratislava

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

ČASŤ C: Ťarchy

- Ťarchy, Vecné bremená a Poznámky: Bez zápisu pre hodnotené parcely.

### **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 zaznamenané zmeny podľa úradne overeného geometrického plánu č. 5/2019, zo dňa 31.05.2019 (v prílohe).

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

Pozemok v k.ú. Dúbravka, parcela reg. "C" číslo 573/21, s výmerou 5 m<sup>2</sup>,  
Pozemok v k.ú. Dúbravka, parcela reg. "C" číslo 573/23, s výmerou 12 m<sup>2</sup>,  
Pozemok v k.ú. Dúbravka, parcela reg. "C" číslo 565/11, s výmerou 20 m<sup>2</sup>,  
Pozemok v k.ú. Dúbravka, parcela reg. "C" číslo 565/12, s výmerou 32 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 svahovitom území zastavanom prevažne rodinnými domami. Pozemok tvoria štyri menšie parcely s celkovou výmerou 69 m<sup>2</sup>, ktoré sú na LV zapísané ako zastavaná plocha a nádvorie, so spôsobom využívania ako dvor. V skutočnosti sa jedná o upravený terén pri rodinnom dome. Pozemok leží v svahovitom území v upravenom teréne, situovaný je v blízkosti Koprivnickej ulice a ulice Strmé sady, ktoré sú málo frekventované. 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, kultúrny 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. Podľa územnoplánovacej informácie Hlavného mesta SR, pozemkom parc. č. 573/21 a časťou pozemku parc. č. 573/23 je trasované otvorené koryto potoka.

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. Koeficient povyšujúcich faktorov vyjadruje zvýšený záujem o kúpu pozemkov v danej lokalite. Koeficient redukujúcich faktorov zohľadňuje nevhodný tvar, malú výmeru a obmedzený prístup k hodnotenému pozemku.

### b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Využitie hodnoteného pozemku je v súčasnosti dané skutkovým stavom, ako súčasť stabilizovaného územia, ako upravený terén pri rodinnom dome.

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

Hodnotený pozemok nevyužíva jeho vlastník, ale vlastníci príbahlého rodinného domu. Na listoch vlastníctva pre jednotlivé parcely nie sú zapísané žiadne ťarchy, týkajúce sa hodnotených parciel.

Parcela	Druh pozemku	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
573/21	zastavané plochy a nádvoría	1/1	5,00
573/23	zastavané plochy a nádvoría	1/1	12,00
565/11	zastavané plochy a nádvoría	1/1	20,00
565/12	zastavané plochy a nádvoría	1/1	32,00
<b>Spolu výmera</b>			<b>69,00</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, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
$k_V$ 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)	1,15
$k_I$ 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	2,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,75

## VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,05 * 1,00 * 1,15 * 1,30 * 2,00 * 0,75$	3,2965
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,2965$	218,85 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 69,00 \text{ m}^2 * 218,85 \text{ €/m}^2$	<b>15 100,65 €</b>

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku v Bratislave IV, parcely registra „C“ č. 573/21, 573/23, 565/11 a 565/12 v k.ú. Dúbravka, podľa geometrického plánu č. 5/2019 z 31.05.2019, vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava, s celkovou výmerou 69 m<sup>2</sup>, pre účel vysporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkmi priľahlej stavby rodinného domu 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 vysporiadania 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 [€]
Pozemok v k.ú. Dúbravka - parc. č. 573/21 (5 m <sup>2</sup> )	1 094,25
Pozemok v k.ú. Dúbravka - parc. č. 573/23 (12 m <sup>2</sup> )	2 626,20
Pozemok v k.ú. Dúbravka - parc. č. 565/11 (20 m <sup>2</sup> )	4 377,00
Pozemok v k.ú. Dúbravka - parc. č. 565/12 (32 m <sup>2</sup> )	7 003,20
<b>Spolu pozemky (69,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>15 100,65</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlená</b>	<b>15 100,00</b>

Slovom: Pätnásťtisícsto 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 09.08.2019

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. OTS1902962, SNM/19/064/AL, zo dňa 31.07.2019	3
2. Geometrický plán č. 5/2019, zo dňa 31.05.2019	4
3. List vlastníctva č. 847, parcela č. 573/21, k.ú. Dúbravka, z 07.08.2019	1
4. List vlastníctva č. 847, parcela č. 573/23, k.ú. Dúbravka, z 07.08.2019	1
5. List vlastníctva č. 5920, parcela "E" č. 360/802, k.ú. Dúbravka, z 07.08.2019	1
6. List vlastníctva č. 5920, parcela "E" č. 361/200, k.ú. Dúbravka, z 07.08.2019	1
7. Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 07.08.2019	1
8. Územnoplánovacia informácia, zo dňa 15.01.2019	3
9. Fotografie z miestnej obhliadky	1
10. Realitné ponuky podobných pozemkov z internetu	2
<b>Spolu</b>	<b>18</b>