

Znalec: Ing. Viliam ANTAL, Bratislava 851 01, Levočská ul. 11, evid. číslo 910034,  
tel. 0905 624 128, e - mail : viloantal@stonline.sk

Zadávateľ: Hlavné mesto Slovenskej republiky, 814 99 Bratislava , Primacionálne nám. č. 1

Číslo objednávky: Obj. č. SNM/19/035/MD

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

---

číslo 32 / 2019

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku registra "C" KN katastrálne územie Rača , parc. č. 2471/51 podľa GP č. 21-2/2018 , ktorý vznikol z pozemku registra "E" KN v k.ú. Rača , parc. č. 2474 - vinice , zapísaný na LV č. 400, Bratislava , Piesková ul. pre plánovaný prevod vlastníctva

Počet listov (z toho príloh): 20 (10)

Počet vyhotovení: 3 ks

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku registra "C" KN katastrálne územie Rača , parc. č. 2471/51 podľa GP č. 21-2/2018 , ktorý vznikol z pozemku registra "E" KN v k.ú. Rača , parc. č. 2474 - vinice , zapísaný na LV č. 400, Bratislava , Piesková ul. pre plánovaný prevod vlastníctva

## 2. Účel znaleckého posudku:

Prevod vlastníctva pozemku

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

18.4.2019

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

18.4.2019

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

Objednávka číslo OTS 1901698 SNM/19/035/MD Bratislava  
Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUIK 57156/18 - 465961 zo 4.12.2018  
Geom. plán č. 21 - 2/2018 z 13.8.2018 vypracovaný Ing. Tomáš Kozár

### b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 400 - čiast. k. ú. Rača zo dňa 9.4.2019, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 2474 k. ú. Rača , zo dňa 7.4.2019 , vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu [www.reality.sk](http://www.reality.sk) ;

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- ukazovateľov).
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### a) Definície pojmov

#### Všeobecná hodnota (VŠH)

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 neprímeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

#### b) Definície použitých postupov

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (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),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Ako najvhodnejšia metóda pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov v danom prípade je metóda polohovej diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
 VH<sub>MJ</sub> - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku  
 k<sub>PD</sub> - koeficient polohovej diferenciacie

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpno predajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m<sup>2</sup>,

VŠH<sub>MJ</sub> - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),

- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch 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).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V_{\text{SH POZ}} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

- OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],
- k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 400 - čiast. v k.ú. Rača

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "E"

parc.č. 2474 vinica o výmere 27 m<sup>2</sup>

B. Vlastníci:

1. Hlavné mesto SR Bratislava spoluvlastnícky podiel 1/1

C. Ťarchy:

Podľa zápisu na liste vlastníctva

Iné údaje:

Podľa zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 18.4.2019 bez účasti žiadateľa Ing. Béreša

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 18.4.2019

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom nebola poskytnutá žiadna projektová dokumentácia, lebo sa v danom prípade nevyžaduje.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom.

Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra neboli.

- pozemok v teréne bol vyznačený oceľovými kolíkmi.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Pozemky:

- Pozemok reg "C" parc. č. 2471/51 vytvorený geom. plánom č. 21-2-/2018 z 13.8.2018

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemok parcela číslo 2471/51 sa nachádza, v území určenom pre malopodlažnú zástavbu obytného územia, ktoré je vymedzené ulicami Piesková, Popolná a Alstrova. Funkcia pre uvedené územie je bývanie, formou rodinných domov. V predmetnej lokalite sú vybudované všetky inžinierske siete a v krátkej vzdialenosti sa nachádzajú objekty služieb a občianskej vybavenosti. Územie je dostupné mestskou hromadnou dopravou.

### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok je užívaný ako prislúchajúci pozemok k hlavnej stavbe realizovanej novostavby rodinného domu na pozemku parcela číslo 238/8. Na základe veľkosti pozemku a jeho tvaru, je pozemok možné využiť dvor , prípadne časť záhrady pri rodinnom dome.

### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na pozemku nie sú viazané žiadne ťarchy , ani obmedzenia jeho využívania.

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### POPIS

Pozemok parcela číslo 2471/51, ktorý bol obnovený geometrickým plánom číslo 21 - 2/2018, sa nachádza v zastavanom území Mestskej časti Bratislava - Rača , k.ú. Rača v Bratislave, na Pieskovej ul. .

Pozemok je situovaný v zástavbe nových rodinných domov vybudovaných na Pieskovej ul. s návaznosťou na pôvodnú zástavbu Rače , na ul. Pri vinohradoch.

Podľa územnoplánovacej informácie, lokalita, v ktorej sa pozemok nachádza, spadá do územia , určeného pre **malopodlažnú zástavbu obytného územia**, rozvojové územie, ktoré je vymedzené ulicami Piesková, Popolná a Alstrova ul. . Funkcia pre uvedené územie je bývanie, prevládajúca forma , rôzne formy rodinných domov

Pozemok je v súčasnej dobe voľný a je súčasťou vedľajšej plochy, pri jestvujúcej výstavbe novostavby rodinného domu, realizovaného na pozemku reg. C parc.č. 238/8

Prístup k pozemku je po miestnej komunikácii Piesková ulica .

#### Stanovenie koeficientov polohovej diferenciacie pre určenie hodnoty pozemkov:

Koeficient všeobecnej situácie, pre predmetnú lokalitu je v intervale 1,2 -1,6

- jedná sa o územie, so zástavbou rodinných domov a vÍl vyššieho štandardu v záujmovej lokalite MČ Bratislava

- Rača , oblasť Kopanice, ktorá naväzuje na pôvodnú zástavbu obce. Územie, v ktorom sa pozemok nachádza je mierne svahovité , s juhovýchodnou orientáciou. Pre uvedenú lokalitu stanovujem hodnotu koeficientu 1,50

Koeficient intenzity využitia v lokalite so stavbami rodinných domov vyššieho štandardu

Interval / 1,0 - 1,05 / , stanovujem hodnotu 1,0

Koeficient dopravných vzťahov pre dané územie daný hodnotou 1,0

V lokalite je možnosť využiť miestnu hromadnú dopravu s krátkou dostupnou vzdialenosťou

Koeficient funkčného využitia územia / interval 1,0 - 1,30 /

Pre predmetné územie zo zástavbou rodinných domov stanovujem hodnotu 1,3,

Koeficient technickej infraštruktúry - interval 1,3 -1,5

Pozemok je možné napojiť na všetky jestvujúce inžinierske siete v danej lokalite - vodovod, kanalizácia , plyn a elektrina

koeficient stanovujem v hodnote 1,5

Koeficient pozitívnych faktorov 1,0 - 3,0

Hodnotu koeficientu stanovujem vo výške 1,1, jedná sa o vyhl'adávanú lokalitu s vysokým záujmom pre výstavbu nových rodinných domov.

Koeficient negatívnych faktorov 0,2 - 1,0

Hodnotu koeficientu stanovujem v úrovni 0,80, z dôvodu, že pozemok má malú výmeru / 27m<sup>2</sup>/ je podlhovastého tvaru a samostatne nie je využiteľný.

Podľa zverejnených a dostupných údajov na realitných portáloch [www.reality.sk](http://www.reality.sk) a [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk) sa voľné stavebné pozemkyv danej lokalite MČ Bratislava - Rača, ponúkajú v priemernej cene 245,0 eur/m<sup>2</sup>. Pri zohľadnení a odpočte spostredkovateľských prirážok realitných kancelárii, ktoré sú v priemere 10 - 15 % z ponukovej ceny pozemku, je možné stanoviť objektívnu cenu bežne voľného stavebného pozemku v úrovni 220,0 eur/m<sup>2</sup>.

Zverejnené ponuky voľných pozemkov:

1. Knížkova dolina - pozemok pre rodinný dom, výmera 719 m<sup>2</sup>, ponuková cena 179 990,0 eur, cena: 250,0 eur/m<sup>2</sup>
2. Kamilkova ul. - pozemok pre rodinný dom, výmera 700 m<sup>2</sup>, ponuková cena 170 000,0 eur, cena: 243,0 eur/m<sup>2</sup>
3. Stupavská ul. - pozemok s výhľadom pre RD, výmera 1025 m<sup>2</sup>, ponuk. cena 249075,0 eur, cena 243,0 eur/m<sup>2</sup>

Pre pozemok reg. "C" KN parcela číslo 2471/51 je potrebné zohľadniť redukujúci faktor vplývajúci na hodnotu pozemku, a to malá výmera a tvar pozemku. Redukujúci faktor je stanovený v hodnote 0,80.

Po zohľadnení vyššie uvedených skutočností, vrátane redukujúceho faktora, hodnota pozemku stanovená, metódou polohovej diferenciacie vo výške 170,89 eur/m<sup>2</sup>. Túto hodnotu je možné považovať ju za objektívnu.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
2471/51	vinica	27,00	1/1	27,00

Obec: Bratislava

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	5. obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľ'ov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom,	1,50
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie 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)	1,30
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,10
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku,	0,80

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,10 * 0,80$	2,5740
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,5740$	170,89 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 27,00 \text{ m}^2 * 170,89 \text{ €/m}^2$	<b>4 614,03 €</b>

# III. ZÁVER

## OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku registra "C" KN katastrálne územie Rača , parc. č. 2471/51 podľa GP č. 21-2/2018 , ktorý vznikol z pozemku registra "E" KN v k.ú. Rača , parc. č. 2474 - vinice , zapísaný na LV č. 400, Bratislava , Piesková ul. pre plánovaný prevod vlastníctva

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
Stavebný pozemok - parc. č. 2471/51 (27 m <sup>2</sup> )	4 614,03
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>4 614,03</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>4 610,00</b>

Slovom: Štyritisícšesťstodesať Eur

V Bratislava dňa 18.04.2019

Ing. Viliam Antal



## IV. PRÍLOHY

1. Aktuálna kópia výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností listy vlastníctva č. 400 - čiast.
2. Geometrický plán č. 21 - 2/2018 z 13.8.2018 , vypracovaný Ing. Tomáš Kozár
3. Kópia aktuálneho výpisu zo súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností,  
- kópia katastrálnej mapy;
4. Fotodokumentácia pozemku - parc.č. 2471/51 k.ú. Rača
5. Územnoplánovacie informácia MAGS OUIČ 57156/18 z 4.12.2018