

**Znalec:**

**Doc. Ing. Nad'a Antošová, PhD.**  
**Brižitská 63, 841 01 Bratislava**  
v odbore: stavebníctvo,  
odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností,  
pozemné stavby  
telefón: 0903 756 213  
DIČ: 1046973 950

**Zadávateľ:**

**Hlavné mesto Slovenskej republiky**  
Oddelenie majetkových vzťahov  
Primaciálne nám. 1  
814 99 Bratislava

**Číslo spisu (objednávky):**

elektronicky dňa 11.10.2019 a písomne č. Objednávka č. OTS  
1901567 SNM/19/092/JT zo dňa 14.10.2019

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

**číslo 45/2019**

**V právnej veci:**

stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:  
novovytvoreného pozemku parc. č. 1945/8, k.ú. Vrakuňa v obci Bratislava -  
MČ Vrakuňa, okres Bratislava II za účelom predaja.

**Počet strán:** 29 z toho príloh: 16

**Počet vyhotovení:** 3+1x archív

## I. ÚVODNÁ ČASŤ

### 1.1 Úloha znalca a predmet skúmania:

Úlohou je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení a predmetom skúmania je: **novovytvorený pozemok parc. č. 1945/8, k.ú. Vrakuňa v obci Bratislava - MČ Vrakuňa, okres Bratislava II.**

### 1.2 Účel znaleckého posudku: prevod vlastníckych práv – predaj.

**1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre stanovenie technického stavu):** ku dňu obhliadky 14.10.2019

### 1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

ku dňu obhliadky 14.10.2019

### 1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

#### a) Dodané zadávateľom :

- Objednávka č. OTS 1901567 SNM/19/092/JT zo dňa 14.10.2019
- Geometrický plán č. 001-GP2019 na oddelenie p.č. 1945/8, vypracoval BAJT, s.r.o., Záhradnícka 24/A, 920 041 Leopoldov, úradne overený dňa 17.5.2019 pod č. G1-952/2019, Ing. Monika Vlčková.
- Výsek katastrálnej mapy – bez hlavičky a popisu – lokalizácia pôvodnej parcely.
- Mapa polohy pozemku v území – Ostružinova ul.
- Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUIČ 52549/18-411521 zo dňa 12.9.2018 – platná 1 rok do 12.9.2019.

#### b) Získané znalcom :

- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 14.10.2019, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností [www.zbgis.sk](http://www.zbgis.sk), informatívny charakter.
- List vlastníctva č. 270 – čiastočný výpis zo dňa 14.10.2019, vytvorený cez [www.zbgis.sk](http://www.zbgis.sk), informatívny – predmet ohodnotenia odčlenený z pôvodného pozemku p.č. 1945/1
- Záznam z obhliadky pozemku zo dňa 14.10.2019 – fotodokumentácia skutkového stavu a prístupu k pozemku.
- Analýza trhu s nehnuteľnosťami v danom území a čase.
- Analýza verejne prístupných kúpnych zmlúv: [https://zverejnovanie.bratislava.sk/dp/id\\_ktg=1015&p1=15367](https://zverejnovanie.bratislava.sk/dp/id_ktg=1015&p1=15367)

### 1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších zmien a doplnení.
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení.
- 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 znení neskorších zmien a doplnení.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Marián Vyparína a kol., vydala Žilinská univerzita v roku 2001.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 182/1993 Z. z. Zákon Národnej rady Slovenskej republiky o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnení
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z., v znení neskorších zmien a doplnení, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Ďungel K.: Kataster nehnuteľností, vydala STU v Bratislave, Stavebná Fakulta, ÚSZ v roku 2003.
- Majdúch, D.: Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov, STU v Bratislave, Stavebná fakulta, ISBN 80-227-2433-5, v roku 2006
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, vydavateľstvo Mlpress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- Webové stránky: [www.katasterportal.sk](http://www.katasterportal.sk), [www.zbgis.sk](http://www.zbgis.sk), [www.mapa.zoznam.sk](http://www.mapa.zoznam.sk), [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk), [https://zverejnovanie.bratislava.sk/dp/id\\_ktg=1015&p1=15367](https://zverejnovanie.bratislava.sk/dp/id_ktg=1015&p1=15367)

### 1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

V nasledujúcej kapitole sú uvedené základné definície posudzovaných veličín týkajúce sa predmetu posudku a k nim používané postupy v zmysle platnej legislatívy.

Vyhláška MS SR č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších zmien a doplnení. V znení neskorších zmien a doplnení

Všeobecnou hodnotou majetku výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal 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

Objektivizáciou znalecké stanovenie všeobecnej hodnoty majetku zohľadňujúce technický stav, vplyv trhu, ekonomické vplyvy a iné špecifické faktory.

Východiskovou hodnotou je nadobúdacia a znovunadobúdacia hodnota majetku v čase ohodnotenia alebo pre vybrané zložky majetku hodnota, ktorá je ustanovená v prílohách tejto vyhlášky (príloha č. 3).

Príloha č. 3 vyhláške č. 492/2004 v znení neskorších zmien a doplnení (výber definícií a postupov k predmetu ohodnotenia):

#### POSUDZOVANÉ VELIČINY

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.

#### ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- a) porovnávací metóda,
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- d) metóda polohovej diferenciacie.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Pri ohodnocovaní nehnuteľností a stavieb nemocníc a zdravotníckych zariadení sa ako jedna z metód vždy použije metóda polohovej diferenciacie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor – súčasný technický stav.

#### Porovnávací metóda

Pri výpočte pozemkov 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. Pri porovnávaní trvalých porastov bez pozemkov sa merná jednotka určí v závislosti od ich druhu (napríklad kus, 1 ha plochy a pod.).

Hlavné faktory porovnávania:

- d) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- e) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- f) 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 nehnuteľností, 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.).

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

#### Metóda polohovej diferenciacie stavieb

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciacie na účely tejto vyhlášky delia na skupiny:

- E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo

zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.

- E.3.1.2 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu orná pôda alebo trvalý trávny porast.
- E.3.1.3 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu chmeľnica, vinica, ovocný sad a záhrady mimo zriadených záhradkových osád.
- E.3.1.4 Lesné pozemky<sup>8)</sup> mimo zastavaného územia obcí.

Všeobecná hodnota pozemkov skupiny E.3.1.1 sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \text{ [€]}$$

kde

M – výmera pozemku v m<sup>2</sup>

V $\dot{S}$ H<sub>MJ</sub> – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m<sup>2</sup>.

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

$$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot k_{PD} \text{ [€/m}^2\text{]},$$

kde

V<sub>H<sub>MJ</sub></sub> – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky uvedenej v prílohe 3 vyhlášky v závislosti od klasifikácie obce.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

k<sub>PD</sub> – koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R \text{ [-]},$$

kde:

- k<sub>S</sub> – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)
- k<sub>V</sub> – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00)

Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.

- k<sub>D</sub> – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)
- k<sub>F</sub> – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00)

Uplatnenie hodnoty koeficientu funkčného využitia sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.

- k<sub>I</sub> – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50)

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napríklad komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením

- k<sub>Z</sub> – koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00)

Zvyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

- k<sub>R</sub> – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99)

Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Pri závadách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závady.

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.).

Text pre zatriedenie objektivizačných koeficientov do výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie je uvedený v platnej legislatíve.

**1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa :** úkon vykonať bezodkladne.

## II. POSUDOK

### 1. Všeobecné údaje:

#### a) Výber použitej metodiky:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších zmien a doplnení.

Výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktoré sú predmetom prevodu vlastníckych práv porovnávaním nebudem vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemám k dispozícii preukázateľné a hodnoverné podklady pre porovnávanie. Analyzované sú zverejnené kúpnopredajné zmluvy v k.ú Podunajské Biskupice - susedná Mestská časť Bratislavy - [https://zverejnovanie.bratislava.sk/dp/id\\_ktg=1015&p1=15367](https://zverejnovanie.bratislava.sk/dp/id_ktg=1015&p1=15367) z obdobia rokov 2019 a 2018. Z dostupných zmlúv nie je zrejмый účel využitia, rozsah obmedzení, možnosti prístupu, vybavenie územia a iné veličiny, ktoré tvoria hlavné atribúty porovnávaní pri zachovaní transakčného prístupu. Analyzované kúpne zmluvy z približne rovnakého daného miesta a času sú uzatvárané na základe všeobecnej hodnoty pozemkov stanovenej znalcami. Kúpne ceny sa pohybujú od 68 eur/m<sup>2</sup> až po 120 eur/m<sup>2</sup>, v závislosti od veľkosti kupovaného pozemku, bez možnosti určenia účelu využitia. Analýza kúpnych zmlúv je v tomto prípade pre znalca len orientačným ukazovateľom o zrealizovaných transakciách na trhu nehnuteľností v danom území.

Inzerované ponuky v danej lokalite sa vyskytujú, nie sú však vhodné pre zabezpečenie transakčného prístupu (predmetom prevodu je pozemok s výmerou 31m<sup>2</sup>), ponuková cena je za stavebný pozemok veľkosťou vhodný na výstavbu rodinného domu (6 až 8 árov) na úrovni 208 až 298 eur/m<sup>2</sup>. Priemerná ponuková cena stavebných pozemkov podľa portálu [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk) je v 42 týždni roku 2019 na úrovni cca 215 eur/m<sup>2</sup>. V ponúkanej cene realitných spoločností je zahrnutá provízia realitného makléra všeobecne neznámej výšky. Plocha je často zavádzajúca, chýbajú údaje o možných prístupoch, inžinierskych sieťach k nehnuteľnosti. Analýza ponúk realitných kancelárií je pre znalca len orientačným ukazovateľom o pohybe trhu nehnuteľností v danej oblasti.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti je stanovená metódou polohovej diferenciácie, ktorú považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by mala nehnuteľnosť dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Cena je obvykle vrátane DPH.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

##### b1) List vlastníctva č. 270

V zmysle zadoväženého LV č. 270 z 14.10.2019, sa jedná o nehnuteľnosť zapísanú v evidencii katastra nehnuteľností v obci Bratislava MČ Vrakuňa, okres Bratislava II, v katastrálnom území Vrakuňa, nasledovne:

Časť A: Majetková podstata

##### Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Druh chr. n	Umiest. pozemku	Právny vzťah
1945/1	35	Záhrada	4		1	

Legenda:

Kód spôsobu využitia pozemku:

4 - Pozemok prevažne v zastavanom .zem. obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Kód umiestnenia pozemku:

1- Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

---

Por. Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo č. a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel (IČO)

---

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

IČO:603481

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

*Titul nadobudnutia:* nie je možné identifikovať vo vzťahu k predmetu ohodnotenia (viď list vlastníctva v prílohe posudku).

Časť C: Ďarchy

---

Neboli zistené z údajov katastra vo vzťahu k predmetu ohodnotenia (viď list vlastníctva v prílohe posudku)

Iné údaje: neboli zistené alebo nie je možné identifikovať vo vzťahu k predmetu ohodnotenia (viď list vlastníctva v prílohe posudku).

**b.2) Geometrický plán č. 001-GP/2019**

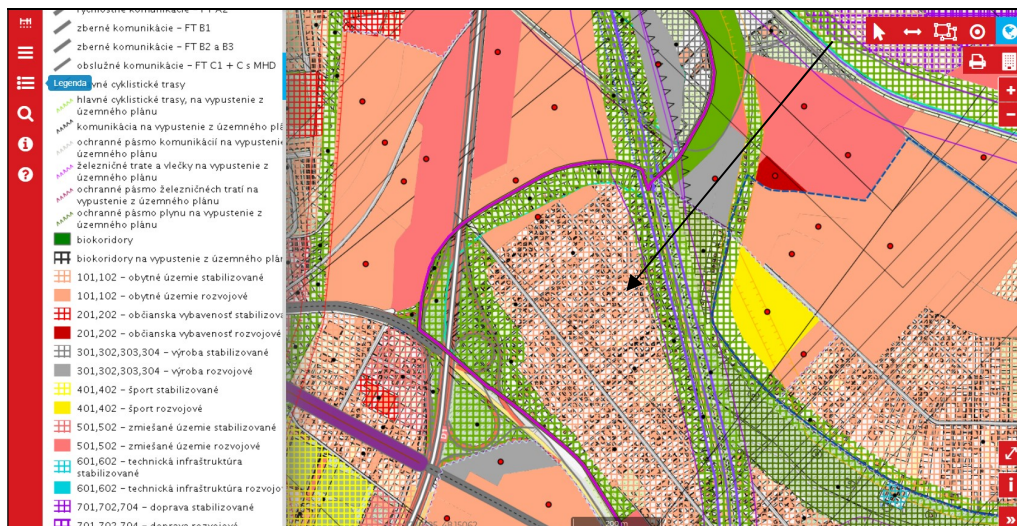
- V zmysle geometrického plánu č. 001-GP/2019, na oddelenie p.č. 1945/8, vypracoval BAJT, s.r.o., Záhradnícka 24/A, 920 041 Leopoldov, úradne overený dňa 17.5.2019 pod č. G1-952/2019, Ing. Monikou Vlčkovou ide o :
- Novovzniknutý pozemok p. č. 1945/8 registra „C KN“ s veľkosťou 31m<sup>2</sup>, podľa právneho stavu evidovaný na LV č. 270 s návrhom vlastníctva pre Juraj Moravský Rožňavská 21 Bratislava
- Poloha predmetu ohodnotenia – pozemku p.č. 1945/8 je vyznačená v grafickej časti tohto geometrického plánu.
- Kód spôsobu využívania p.č. 1945/8 je 4 – 4 - Pozemok prevažne v zastavanom .zem. obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- Stav právny je totožný s registrom C KN. Geometrický plán je súčasťou príloh posudku.

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 14.10.2019 – nehnuteľnosť prístupná ulice – nespevnenej komunikácie na p.č. 1946/6, nepriehľadné oplotenie s bránou – predpokladám zabratie odčlenenej časti pozemku a užívanie pre vjazd na p.č. 1931/1 spoločne s p.č. 1931/1 – vlastník parcely totožný so žiadateľom o kúpu. Nebola nutná prítomnosť zadávateľa. V rámci obhliadky a miestneho šetrenia bol dňa 14.10.2019 zaznamenaný stav nehnuteľnosti, poloha IS v území, súčasné využitie na pozemku. Zároveň boli preverené možnosti prístupu k nehnuteľnosti. V čase obhliadky bola vykonaná fotodokumentácia. Záznam z obhliadky s fotodokumentáciou je súčasťou textu tohto posudku.

**d) Technická dokumentácia stavieb a nehnuteľností:**

K dispozícii nebola žiadna projektová dokumentácia - nebola potrebná. K dispozícii bola územnoplánovacia informácia po platnosti (ročná platnosť vydanéj UPI ukončená k 12.9.2019), z ktorej sú zrejmé možnosti využitia pozemku. Územnoplánovacie a zastavovacie podmienky boli preverené na verejnom portáli [https://mapy.bratislava.sk/#layers=VRM\\_kn\\_cache!UP:rv05\\_app!UP:rv03\\_app!UP:rv02\\_app!UP:rv01\\_app!UP:rv\\_upn06\\_app/loc=17.183088577285!48.15151700673718!4](https://mapy.bratislava.sk/#layers=VRM_kn_cache!UP:rv05_app!UP:rv03_app!UP:rv02_app!UP:rv01_app!UP:rv_upn06_app/loc=17.183088577285!48.15151700673718!4) a sú totožné s dodanou UPI po platnosti.



Pozemok je v súčasnosti s totožným využitím ako je určené v ÚPI – dvor pri rodinnom dome – malopodlažná zástavba obytného územia s príslušenstvom s kódom 102 – stabilizované územie.

#### e) Právna dokumentácia stavieb a nehnuteľností:

Znalcom bola zaobstaraná aktuálna kópia katastrálnej mapy a informatívny list vlastníctva k predmetu ohodnotenia. Doklady majú informatívny charakter, sú vytvorené cez verejný portál z katastra nehnuteľností. Pôvodný pozemok je evidovaný v popisných aj grafických údajoch katastra nehnuteľností, má založený list vlastníctva. Údaje z geometrického plánu nie sú vnesené do evidencie katastra nehnuteľností, geometrický plán je najvyšším dokladom pre identifikáciu parciel. Odhad hodnoty stanovím v zmysle údajov v geometrickom pláne. Ťarchy neboli z listu vlastníctva identifikovateľné.

#### f) Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- Novovzniknutý pozemok na p.č. 1945/8 odčlenený z p.č. 1945/1 vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava s prístupom z pozemku na p.č. 1945/7 – hl.m. SR Bratislava, v k.ú. Vrakuňa, v obci BA-MČ Vrakuňa, okres Bratislava II;

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: neboli zistené.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Lokalita s predmetom ohodnotenia sa nachádza v pôvodne záhradkovej lokalite mestskej časti Vrakuňa, v susedstve s MČ Ružinov, ktorá poskytuje plné občianske vybavenie, obchody, dopravu aj tejto lokalite. V súčasnosti sa v okolí nachádzajú rodinné domy súčasného typu s dvorom a záhradou, s úzkymi obslužnými komunikáciami. Lokalita je ohraničená diaľničným obchvatom hl.m. SR a železničnou traťou a cintorínom Ružinov. Prístup do lokality je z ulice Mierová prípadne Gagarinova, alebo cez ulice pôvodnej dedinskej časti Ružinov.

Vybavenie tejto lokality je obmedzené, vrátane MHD, najbližšia zastávka je na Gagarinovej. V mestskej časti Ružinov je plné vybavenie staršieho rozvinutého sídliska, za obchodom a službami, školstvom lekárske služby je rovnako potrebné dochádzať. Dostupné autom sú veľké nákupné strediská v Avion Shopping Park cez MČ Ružinov.. Cesta do centra trvá MHD do 15 -20 min v závislosti od priechodnosti komunikácie Gagarinova, Ružinovská prípadne diaľničným obchvatom - prístup do centra využívaný aj na prístup zo satelitných oblastí mimo Bratislavy. Konfliktne skupiny obyvateľstva neboli znalcom počas obhliadky zaznamenané.

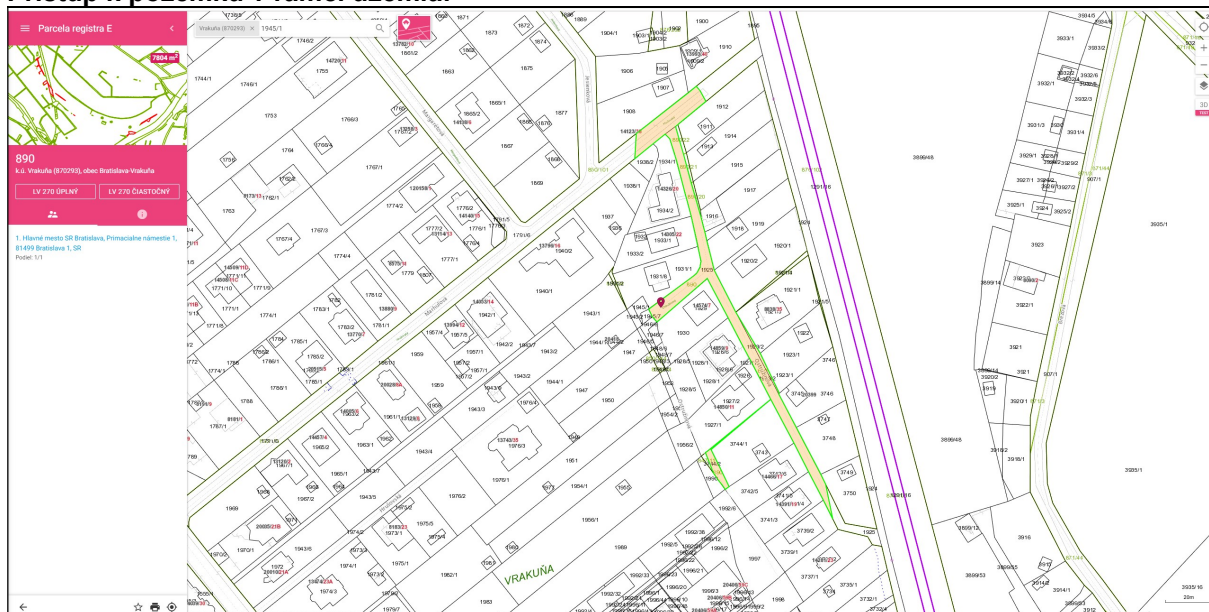
Pripravenosť inžinierskych sietí v území je v dostatočnom rozsahu, voda, elektrická energia, kanalizácia sa nachádza len na niektorých uliciach (napr. Hrušovská). Plyn na ulici nie je. Komunikácie v lokalite sú prevažne betónové alebo asphaltové, ulica k novovytvorenému pozemku je nespevnená, vysypaná štrkodrovou, neutržiavaná.

**Poloha pozemku v rámci územia:****b) Analýza využitia nehnuteľností:**

Nehnuteľnosť je v území, v ktorom je v zmysle UPI stanovené využitie ako plochy malopodlažnej zástavby obytného územia s príslušenstvom s kódom 102 – stabilizované územie. Z hľadiska vyššieho funkčného využitia je v lokalite prípustné v obmedzenom rozsahu umiestňovať malopodlažné bytové domy do 4 NP. Podľa UPI zo dňa 12.9.2018 je predmetný pozemok dotknutý ochrannými pásmami letiska. Odčlenením pozemku sa zostávajúca časť pôvodnej p.č. 1945/1 ponecháva pre komunikáciu Ostružinová ulica. Stanovisko oddelenia dopravného inžinierstva nebolo k dispozícii. Iné ako určené a súčasné využitie pri stanovení všeobecnej hodnoty neuvažujem.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**

Na nehnuteľnosť sa v čase ohodnotenia neviažu ťarchy. K parcele sa viaže ochranné pásmo letiska. Obmedzenia vyplývajúce z ochranného pásma sú súčasťou regulatív územia – malopodlažná zástavba – nepovažujem ich v danom prípade za negatíva ovplyvňujúce hodnotu nehnuteľnosti. Prístup je zabezpečený z pozemku žiadateľa na p.č. 1931/1 alebo z pozemku vo vlastníctve Hl. m. SR Bratislava na p.č. 1925. Samostatné využitie odčleneného pozemku na určené účely obmedzuje jeho veľkosť – 31m<sup>2</sup>. V súčasnosti je pričlenený oplotením a bránou k pozemkom žiadateľa.

**Prístup k pozemku v rámci územia:**



## 2.1 Podľa LV č.270 a GP 001-GP/2019

Jedná sa o pozemok v MČ Vrakuňa, k.ú. Vrakuňa, v obytnej zóne s rodinnými domami, ktorá nadväzuje na pôvodnú vidiecku zástavbu Ružinova v lokalite estakády D1.

Pozemok je na LV evidovaný ako záhrada s kódom využitia 4, v zastavanom území obce. V geometrickom pláne je pri novovytvorenom pozemku navrhovaný druh pozemku ako záhrada, s kódom využitia 4. Určené využitie je pre malopodlažnú výstavbu 102 – stabilizované územie – pozemok určený na výstavbu. Východisková hodnota pozemku je stanovená so zatriedením do 1. skupiny pozemkov v zmysle vyhlášky 492/2004 v znení neskorších zmien a doplnení.

Foto 1: Poloha odčlenenej p.č. 1945/8 za oplotením a bránou.



Foto 2: Poloha pozemku č. 1945/8 a prístup



Tvar pozemku a jeho veľkosť nie je vhodná na výstavbu. Uvedené skutočnosti považujem za možnosť uplatnenia ponížujúceho faktora.

## 2.1.1 Metóda polohovej diferenciácie

Východisková hodnota je stanovená z hl.m. SR Bratislava, objektivačné faktory sú určené so zreteľom na analýzu polohy a vybavenia územia uvedenú v popise všeobecnej hodnoty.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1945/8	záhrada	31,00	1/1	31,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	5. 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 <i>Pozemok sa nachádza v obytnej zóne hl.m. SR Bratislava v MČ Vrakuňa, v lokalite s rodinnými domami, ktorá nadväzuje na pôvodnú vidiecku zástavbu MČ Ružinov.</i>	1,40
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. - <u>rodinné domy</u> , 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 <i>V okolí sú rodinné domy so štandardným vybavením, súčasného typu s dvorom a záhradou, bežným mestským príslušenstvom.</i>	1,05
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy <u>alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy</u> <i>V lokalite sa nenachádza priamo MHD, na zastávku je potrebné dôjsť cca 10 min - napr. Gagarinova ul.</i>	0,90
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>UPI určené na bývanie - malopodlažná výstavba, rodinné domy, stabilizované územie.</i>	1,30
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) <i>V oblasti sa nachádza elektrická energia, voda, kanalizácia. K pozemku vedie nespevnená komunikácia vysypaná štrkodrnou - obecná parcela.</i>	1,30
$k_z$ koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Záujem o kúpu pozemku na výstavbu rodinného domu v lokalite pretrváva aj napriek úzkym prístupovým komunikáciám.</i>	1,40
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad <u> tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.</u> ) <i>Tvar pozemku a jeho výmera neumožňuje samostatné využitie na výstavbu určenú v zmysle ÚP Mesta Bratislava.</i>	0,40

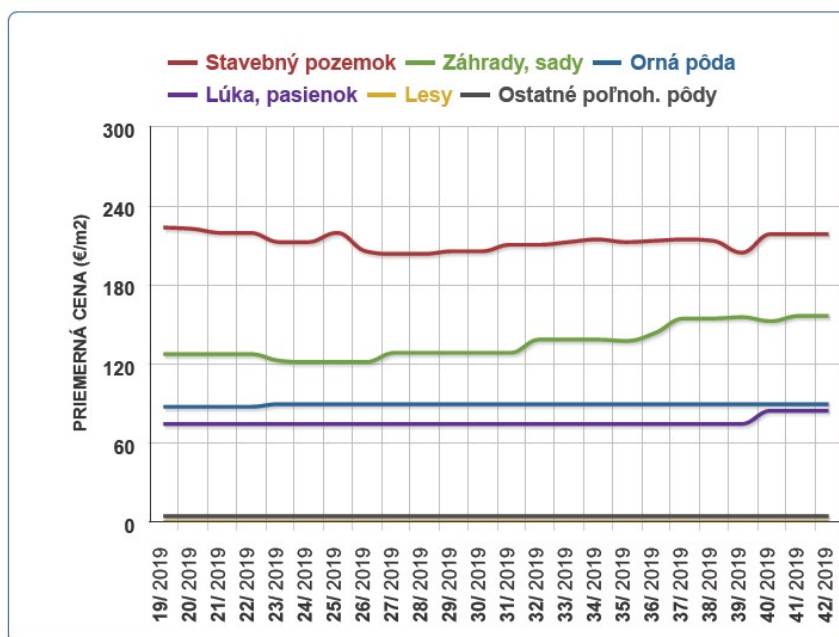
**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,40 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 1,40 * 0,40$	1,2521
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,2521$	<b>83,13 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 1945/8	$31,00 \text{ m}^2 * 83,13 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 577,03
<b>Spolu</b>		<b>2 577,03</b>

Pohyb a vývoj trhu s pozemkami v okrese Bratislava II je zobrazený v nasledujúcom grafe. Grafické spracovanie vychádza z ponukových cien realitných spoločností (nie skutočne uskutočnených predajov), ktoré sú zverejnené v databáze inzerentov na portáli [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk). Grafické spracovanie vývoja trhu stavebných pozemkov nerozlišuje funkčné využitie pozemkov, prevláda inercia ponúk na individuálne bývanie, štatistické spracovanie nevyklučuje ponukové extrémny (maximá a minimá). V pohybe trhu nie sú zohľadnené rozdiely trhu jednotlivých mestských častí v rámci okresu Bratislava II.



### III. ZÁVER

#### 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

##### Úloha znalca:

Úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a predmetom skúmania bol: **novovytvorený pozemok parc. č. 1945/8, k.ú. Vrakuňa v obci Bratislava - MČ Vrakuňa, okres Bratislava II.**

##### Odpoveď na úlohu zadávateľa:

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - **novovytvorený pozemok parc. č. 1945/8, k.ú. Vrakuňa v obci Bratislava - MČ Vrakuňa, okres Bratislava II**, bola ako najvhodnejšia zvolená metóda polohovej diferenciacie.

Túto považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnutkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

#### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
Podľa LV č. 270 a GP č. 001-GP/2019 - parc. č. 1945/8 (31 m <sup>2</sup> )	2 577,03
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>2 577,03</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>2 580,00</b>

Slovom: Dvetisícpäťstoosemdesiat Eur

V Bratislave dňa 18.10.2019

Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD.

#### IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. OTS 1901567 SNM/19/092/JT zo dňa 14.10.2019 – 1xA4
- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 14.10.2019, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností [www.zbgis.sk](http://www.zbgis.sk), informatívny charakter – 1xA4
- List vlastníctva č. 270 – čiastočný výpis zo dňa 14.10.2019, vytvorený cez [www.zbgis.sk](http://www.zbgis.sk), informatívny – predmet ohodnotenia odčlenený z pôvodného pozemku p.č. 1945/1- 6xA4
- Geometrický plán č. 001-GP2019 na oddelenie p.č. 1945/8, vypracoval BAJT, s.r.o., Záhradnícka 24/A, 920 041 Leopoldov, úradne overený dňa 17.5.2019 pod č. G1-952/2019, Ing. Monika Vlčková – 3xA4.
- Výsek katastrálnej mapy – bez hlavičky a popisu – lokalizácia pôvodnej parcely – 1xA4.
- Mapa polohy pozemku v území – Ostružinova ul. – 1xA4
- Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUIČ 52549/18-411521 zo dňa 12.9.2018 – platná 1 rok do 12.9.2019 – 3xA4.

Spolu:

16xA4