

Znalec: Ing. Iveta ENGELMANOVÁ, Na pasekách 10, 831 06 Bratislava,
tel.: 0902 492 382, e-mail: iveta.engelmanova@gmail.com, ev. č. znalca: 914857

Zadávateľ: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
Oddelenie majetkových vzťahov
Primaciálne námestie č. 1
814 99 Bratislava

Číslo objednávky: Objednávka č. OBZ2500743 SNM/25/036/LP zo dňa 31.3.2025 doručená dňa 09.04.2025

ZNALCKÝ POSUDOK

57/2025

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- **pozemky „KN C“ parc. č. 3320/2, 3319/36, k.ú. Ružinov**, zapísané na liste vlastníctva č. 1, k.ú. Ružinov, okres Bratislava II
- **pozemok „KN C“ parc. č. 3319/81, k.ú. Ružinov**, zapísaný na liste vlastníctva č. 7868, k.ú. Ružinov, okres Bratislava II

za účelom zamýšľaného prevodu vlastníckych práv (zámenná zmluva)

Počet strán (z toho príloh): 47 (35)

Počet vyhotovení: 3 + 1 archív znalca

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti

- **pozemky „KN C“ parc. č. 3320/2, 3319/36, k.ú. Ružinov**, zapísané na liste vlastníctva č. 1, k.ú. Ružinov, okres Bratislava II
- **pozemok „KN C“ parc. č. 3319/81, k.ú. Ružinov**, zapísaný na liste vlastníctva č. 7868, k.ú. Ružinov, okres Bratislava II

za účelom zamýšľaného prevodu vlastníckych práv (zámenná zmluva)

2. Účel znaleckého posudku

Zamýšľaný prevod vlastníckych práv (zámenná zmluva)

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 12.04.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 15.04.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Dodané zadávateľom:

- Objednávka č. OBZ2500743 SNM/25/036/LP zo dňa 31.3.2025 doručená dňa 09.04.2025 – kópia
- Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUIČ 61483/2024 - 603947 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania, oddelením usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 19.11.2024 na predmetné pozemky vrátane snímok (kópia),

Za pravdivosť poskytnutých údajov pre vypracovanie znaleckého posudku zodpovedá zadávateľ posudku.

b) Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností - čiastočný, z listu vlastníctva č. 1, k.ú. Ružinov zo dňa 15.04.2025 cez katastrálny portál – originál
- Výpis z katastra nehnuteľností - čiastočný, z listu vlastníctva č. 7868, k.ú. Ružinov zo dňa 15.04.2025 cez katastrálny portál – originál
- Kópia z katastrálnej mapy z parcely KNC parc. č. 3320/2, 3319/36, 3319/81, k.ú. Ružinov zo dňa 15.04.2025 cez katastrálny portál – originál
- Údaje a informácie z internetu (zo stránok: www.katasterportal.sk, www.zbgis.skgeodesy.sk, www.nehnuteľnosti.sk, www.upsvar.sk, <https://www.google.sk/maps>, <https://geoportal.bratislava.sk/>...)
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.
- Zákon NRSR č. 162/1995 Z.z. – Katastrálny zákon v platnom znení.
- 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) v platnom znení.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

7. Definície dôležitých pojmov

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

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 neprimeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.
- **Pozemok-** Časť zemského povrchu oddelená od susedných častí hranicou územnej správnej jednotky, katastrálneho územia, zastavaného územia obce, hranicou vymedzenou právom k nehnuteľnosti, hranicou držby alebo hranicou druhu pozemku, alebo rozhraním spôsobu využívania pozemku (definícia na základe katastrálneho zákona)
- **Parcela** - Je geometrické a polohové určenie a zobrazenie pozemku v katastrálnej mape, v mape určeného operátu alebo v geometrickom pláne s vyznačením jej parcelného čísla (definícia na základe katastrálneho zákona)

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 v platnom znení.

ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA

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

Všeobecná hodnota pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos)
- Metóda polohovej diferenciácie

1. Stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou

Ide o porovnanie skutočných cien realizovaných v danom mieste a čase pri prevodoch vlastníctva porovnateľných nehnuteľností. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (m²) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu. Hlavné faktory porovnávania:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby, a pod.)
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita, a pod.)
- konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo 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 (napríklad príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

2. Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov výnosovou metódou

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

$$VŠH_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

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.

3. Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciácie

Metóda polohovej diferenciácie pri pozemkoch vychádza zo vzťahu:

$$VŠHPOZ = M * (VHMJ * kPD) \text{ [€]},$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VHMJ - východisková hodnota na 1 m² pozemku
kPD - koeficient polohovej diferenciácie

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukovujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.). Text pre zatriedenie objektívizačných koeficientov do výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie je uvedený v platnej legislatíve.

Z daných možných metód a postupov znalec vyberie a použije vhodnú metódu (odôvodnenie v časti II, bod 1a) výpočtu.

Pri hodnotení bola použitá metóda polohovej diferenciácie. Iné metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku bolo vylúčené. Výnosová metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty nebola použitá, pretože neboli dodané podklady o prenájme daného pozemku a taktiež neboli k dispozícii nevyhnutné preskúmateľné podklady o prenájme porovnateľných pozemkov. K aplikácii metódy porovnávania neboli získané nevyhnutné relevantné preskúmateľné podklady (informácie o porovnateľných pozemkoch). K dispozícii sú len inzerované nehnuteľnosti realitných spoločností, kde v ponukových cenách je zahrnutá provízia realitného makléra všeobecne neznámej výšky, rozloha nehnuteľnosti je častokrát nepresná, chýbajú údaje o možných prístupoch, inžinierskych sieťach k nehnuteľnosti, možnosti intenzity využitia sú z informácií územného plánu často nesprávne interpretované. Zistené ponuky sa stávajú pre porovnanie nevhodné, nemajú spoločné atribúty potrebné pre porovnanie. Analýza ponúk realitných kancelárií je pre znalca len orientačným ukazovateľom o stave trhu nehnuteľností v danej oblasti o záujme o kúpu nehnuteľnosti.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosť je v katastri nehnuteľnosti evidovaná:

- na liste vlastníctva č. 1, k.ú. Ružinov ako pozemky „KN C“ parc. č. 3320/2, 3319/36, k.ú. Ružinov
- na liste vlastníctva č. 7868, k.ú. Ružinov ako pozemky „KN C“ parc. č. 3319/81, k.ú. Ružinov

Hodnotené pozemky sú vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava,

List vlastníctva č. 1, k.ú. Ružinov - čiastočný

- (pozn.: uvádzané sú len ohodnocované pozemky)

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.	Spoločná nehnut.
3320/2	209	Zastavaná plocha a nádvorie	16	1			1
Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok							
3319/36	200	Ostatné plochy	37	1			1

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 13503 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1150/26 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3329.

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

16 – Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

37- Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Umiestnenie pozemku:

1 – Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť:

1 – Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481

1/1

Titul nadobudnutia: Podľa LV

Časť C: ĽARCHY

Por.č.

Nevzťahujúce sa k parcele.

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámka: Bez zápisu.

List vlastníctva č. 7868, k.ú. Ružinov - čiastočný

- (pozn.: uvádzané sú len ohodnocované pozemky)

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA**PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape**

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.	Spoločná nehnut.
3319/81	97	Ostatná plocha	37	1			1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

37- Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Umiestnenie pozemku:

1 – Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť:

1 – Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo)	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481	1/1

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481

1/1

Titul nadobudnutia: Podľa LV

Časť C: ĽARCHY

Por.č.

Nevzťahujúce sa k parcele.

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 12.04.2025.

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností bola vyhotovená znalcom dňa 12.04.2025.

d) Technická dokumentácia:

Nakoľko predmetom ohodnotenia nie je žiadna stavba, technická (projektová) dokumentácia nebola poskytnutá (nebola potrebná) a porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom nebolo vykonané.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Pri porovnaní právnej dokumentácie bol použitý list vlastníctva a snímka z katastrálnej mapy vytvorené cez katastrálny portál SR, nakoľko list vlastníctva a katastrálna mapa použiteľné na právne úkony neboli zadávateľom poskytnuté.

Nesúlad skutkového stavu a údajov v katastri nehnuteľností zistený nebol.

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

- pozemky „KN C“ parc. č. 3320/2, 3319/36, k.ú. Ružinov, zapísané na liste vlastníctva č. 1, k.ú. Ružinov, okres Bratislava II
- pozemok „KN C“ parc. č. 3319/81, k.ú. Ružinov, zapísaný na liste vlastníctva č. 7868, k.ú. Ružinov, okres Bratislava II

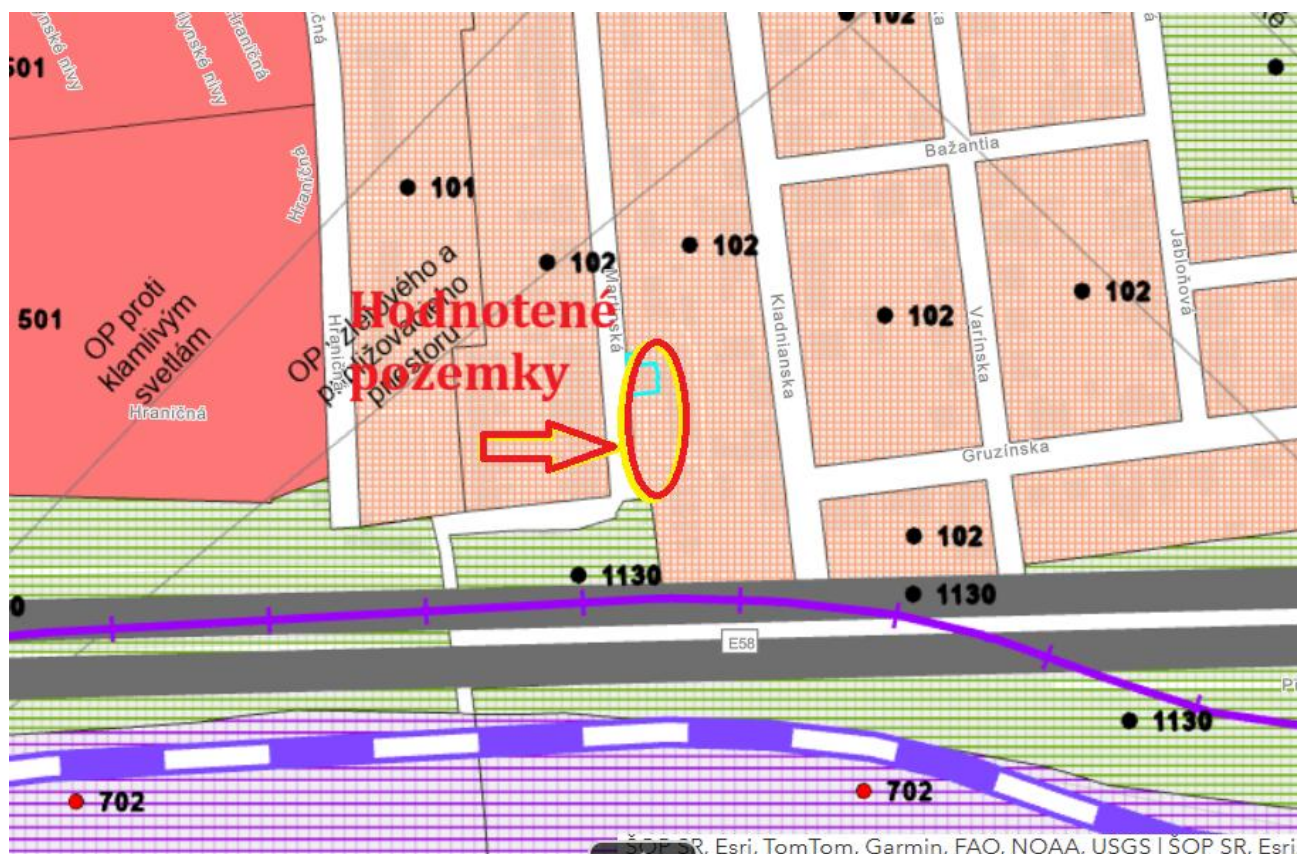
g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

- Pozemky a nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. 1, k.ú. Ružinov obec Bratislava – Ružinov, okres Bratislava II, okrem tých, ktoré sú uvedené v bode f
- Pozemky a nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. 7868, k.ú. Ružinov obec Bratislava – Ružinov, okres Bratislava II, okrem tých, ktoré sú uvedené v bode f

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívach priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka)

V zmysle územného plánu mesta Bratislava, ktorý bol schválený dňa 31.5.2007, uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 123/2007 v zmysle schválených doplnkov a zmien je funkčné využívanie pozemku nasledovné:

Hodnotené pozemky sa nachádzajú v lokalite číslo funkcie 102 – obytné územie, stabilizované územie, málopodlažná zástavba obytného územia.



Zdroj: <https://bratislava.sk/>

Záväzné regulatívy sú rozpísané v územnoplánovacej informácii č. MAGS OUIČ 61483/2024 - 603947 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania, oddelením usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 19.11.2024 na predmetné pozemky, ktorá tvorí prílohu tohto posudku.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemky „KN C“ parc. č. 3320/2, 3319/36, 3319/81, k.ú. Ružinov sa nachádza v okrese Bratislava II, obec BA-Ružinov, k.ú. Ružinov, v zastavanej časti obce, pri ul. Martinská.

Hodnotený pozemok KNC parc. č. 3320/2, k.ú. Ružinov zastavaný stavbou s.č. 1977. Pracovné príležitosti sú v Bratislave podľa štatistických údajov do 5 %. Pozemky sa nachádzajú v rovinnom teréne. Prístup k hodnoteným pozemkom je z verejného priestranstva. V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody inžinierskych sietí – elektrina, vodovod, plyn, kanalizácia.

Na základe inzerátov a informácií z miestnych tlačových médií, inzertných časopisov, realitných kancelárií a internetu, dopyt po stavebných pozemkoch v mestskej časti Ružinov je vyšší ako ponuka.

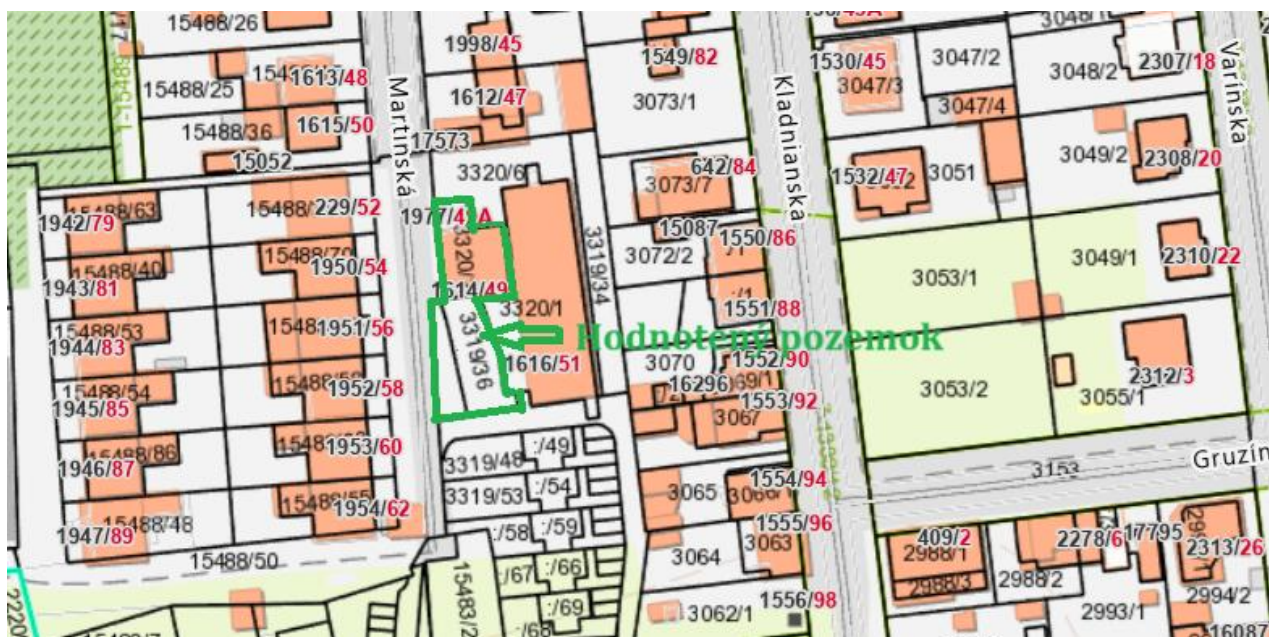
Základné informácie o mestskej časti Bratislava - Ružinov

Ružinov je mestská časť Bratislavy v okrese Bratislava II, ktorá leží východne od centra. Svojou rozlohou 39,6 km² a počtom obyvateľov 71 284 patrí k najväčším zo 17. mestských častí Bratislavy. Súčasťou mestskej časti sú okrem Prievozu aj Nivy, Trnávka, Štrkovec, Ostredky, a Pošeň.

V Ružinove sa nachádza najväčšie bratislavské trhovisko, zimný štadión Vladimíra Dzurilu, areál hier Radosť Štrkovec, pri Štrkoveckom jazere, Nemocnica s poliklinikou Ružinov, dom kultúry Ružinov, obchodný dom

Ružinov, na ktorom práve prebieha rekonštrukcia, športový klub pod ktorý spadajú aj tieto lokality: areál netradičných športov, zimný štadión Vladimira Dzurilla, amfiteáter - areál Štrkovec.

Na základe inzerátov a informácií z miestnych tlačových médií, inzertných časopisov, realitných kancelárií a internetu, dopyt po stavebných pozemkoch v Ružinove je výrazne vyšší ako ponuka.



Vyznačenie umiestnenia nehnuteľnosti

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemky KNC parc. č. 3320/2, 3319/36, 3319/81, k.ú. Ružinov tvoria zastavanú plochu pod nebytovou stavbou a príslušnú plochu slúžiacu na parkovanie. V zmysle územného plánu mesta sú pozemky v lokalite určenej ako: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Konfliktné skupiny v bezprostrednej blízkosti neboli zistené. Ovzdušie bez zisteného zaťaženia od priemyselných objektov. Na nehnuteľnosti nie sú známe žiadne ťarchy ani vecné bremená. Prístup k hodnotenému pozemku je z verejného priestranstva.

Vo všeobecnosti – v celkovom meradle záujem o kúpu pozemkov v lokalite je pre celkový nedostatok voľných pozemkov na výstavbu zvýšený, čo zohľadňujem v povyšujúcich faktoroch.

Pri hodnotení redukujúcich faktorov nebude v zmysle platných predpisov prihliadané na záťaž spôsobené vlastníkom stavby nachádzajúcej sa na pozemku KN C p.č. 3320/2, k.ú. Ružinov ako na riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti, nakoľko podľa ÚPI ide o zámenu pozemkov s vlastníkom stavby nachádzajúcej sa na hodnotenom pozemku.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Pozemky, k.ú. Ružinov

Pozemky „KN C“ parc. č. 3320/2, 3319/36, 3319/81, k.ú. Ružinov sa nachádzajú v okrese Bratislava II, obec BA-Ružinov, k.ú. Ružinov, v zastavanom území obce, pri ul. Martinská. Pozemok KNC parc. č. 3320/2, k.ú. Ružinov je zastavaný stavbou (nebytovou budovou), pozemky KNC parc. č. 3319/36, 3319/81, k.ú. Ružinov tvoria príslušné plochy - v čase obhliadky slúžili ako plochy parkovania.

V súlade s použitým platným právnym predpisom stanovím všeobecnú hodnotu pozemku vynásobením jeho jednotkovej východiskovej hodnoty, výmery a koeficientu polohovej diferenciácie. Jednotková východisková hodnota pozemku je podľa vyhlášky stanovená pre Bratislavu 66,39 EUR/m². Jednotlivé koeficienty spolu s odôvodnením sú uvádzané nižšie v tabuľke. Vo všeobecnosti – v celkovom meradle záujem o kúpu pozemkov v lokalite je pre celkový nedostatok voľných pozemkov na výstavbu zvýšený, čo zohľadňujem v povyšujúcich faktoroch.

Ako redukujúci faktor uvažujem skutočnosť – nepravidelný tvar pozemku a susediace stavby – pozemok s obmedzeným využitím ako plnohodnotný stavebný pozemok.

V zmysle vyhlášky č.492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov ak sa jedná o pozemok pod stavbou na cudzom pozemku 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.

Za účelom posúdenia objektívnosti stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bol vytvorený prehľad ponukových cien stavebných pozemkov z realitných portálov (www.nehnuteľnosti.sk), ktorý tvorí prílohu tohto znaleckého posudku. Ponukové ceny plnohodnotných nezastavaných pozemkov rôzneho účelu využitia po vylúčení extrémnych cien na spodnej a hornej cenovej hranici sa v lokalite pohybujú v rozmedzí 320,- EUR/m² - 600,- EUR/m². Po zohľadnení všetkých vyššie uvedených skutočností, prieskumu lokálneho realitného trhu a najmä zohľadnenia osobitostí pozemku (tvar pozemku, obmedzený dopyt o predmetný pozemok vzhľadom na okolitú zástavbu, skutočný účel využitia, možné využitie v zmysle územného plánu) považujem hodnotu stanovenú metódou polohovej diferenciácie (388,38 €/m²) za objektívnu.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3320/2	zastavaná plocha a nádvorie	209,00	1/1	209,00
3319/36	ostatná plocha	200,00	1/1	200,00
3319/81	ostatná plocha	97,00	1/1	97,00
Spolu výmera				506,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

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 <i>Ide o územný plán určený obytnú zónu mesta Bratislava, v mestskej časti Ružinov.</i>	1,50
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,00

	- rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>Lokalita so štandardnými bytovými domami a nebytovými stavbami.</i>	
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Ide o územie mesta Bratislava, kompletná sieť MHD.</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Ide o obytnú oblasť.</i>	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>V blízkosti sa nachádzajú verejné prípojky vody, kanalizácie, elektriny, plynu, optika.</i>	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Pozemok sa nachádza v lokalite Bratislava - Ružinov, kde prevláda výrazne zvýšený záujem o kúpu stavebných pozemkov</i>	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>Redukujúci faktor zohľadňuje skutočnosť, že pozemok je nepravidelného tvaru.</i>	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,50 * 0,80$	5,8500
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 5,8500$	388,38 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 3320/2	$209,00 \text{ m}^2 * 388,38 \text{ €/m}^2 * 1/1$	81 171,42
parcela č. 3319/36	$200,00 \text{ m}^2 * 388,38 \text{ €/m}^2 * 1/1$	77 676,00
parcela č. 3319/81	$97,00 \text{ m}^2 * 388,38 \text{ €/m}^2 * 1/1$	37 672,86
Spolu		196 520,28

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti

- **pozemky „KN C“ parc. č. 3320/2, 3319/36, k.ú. Ružinov**, zapísané na liste vlastníctva č. 1, k.ú. Ružinov, okres Bratislava II
- **pozemok „KN C“ parc. č. 3319/81, k.ú. Ružinov**, zapísaný na liste vlastníctva č. 7868, k.ú. Ružinov, okres Bratislava II

za účelom zamýšľaného prevodu vlastníckych práv (zámenná zmluva)

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 15.04.2025, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže pri poctivom predaji nehnuteľnosti, kde kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Pre stanovenie všeobecnej hodnoty je použitá metóda polohovej diferenciácie, nakoľko v čase vypracovania posudku neboli k dispozícii preskúmateľné podklady od prevodov porovnateľných nehnuteľností v lokalite, o výške nájomov porovnateľných nehnuteľností.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemok, k.ú. Ružinov - parc. č. 3320/2 (209 m ²)	81 171,42
Pozemok, k.ú. Ružinov - parc. č. 3319/36 (200 m ²)	77 676,00
Pozemok, k.ú. Ružinov - parc. č. 3319/81 (97 m ²)	37 672,86
Spolu pozemky (506,00 m²)	196 520,28
Všeobecná hodnota celkom	196 520,28
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	197 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstodevätidesiatšedemtisíc Eur	

V Bratislave dňa 15.04.2025

Ing. Iveta Engelmanová
Znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OBZ2500743 SNM/25/036/LP zo dňa 31.3.2025 doručená dňa 09.04.2025 (1x A4)
2. Výpis z katastra nehnuteľností - čiastočný, z listu vlastníctva č. 1, k.ú. Ružinov zo dňa 15.04.2025 cez katastrálny portál (16 x A4)
3. Výpis z katastra nehnuteľností - čiastočný, z listu vlastníctva č. 7868, k.ú. Ružinov zo dňa 15.04.2025 cez katastrálny portál (10 x A4)
4. Kópia z katastrálnej mapy z parcely KNC parc. č. 3320/2, 3319/36, 3319/81, k.ú. Ružinov zo dňa 15.04.2025 cez katastrálny portál – (1 x A4)
5. Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUIČ 61483/2024 - 603947 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania, oddelením usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 19.11.2024 na predmetné pozemky vrátane snímok – (7 x A4)
6. Prehľad aktuálnej ponuky realitných kancelárií porovnateľných nehnuteľností danej lokality (1 x A4)
7. Fotodokumentácia – (1 x A4)