

Znalec:

Ing. Mgr. Jana Pecníková

Znalecký odbor: Stavebníctvo

Odvetvia: Pozemné stavby. Odhad hodnoty nehnuteľností

Znalecký odbor: Ekonomía a manažment

Odvetvia: Účtovníctvo a daňovníctvo, Kontroling

Saratovská 26/A, 841 02 Bratislava

Kontakt: 0915 863 070, janapecnikova@gmail.com

Zadávatel':

Hlavné mesto SR Bratislava

Oddelenie majetkových vzťahov

Primaciálne nám. 1

814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávka): Objednávka č. OTS2203661, zo dňa 10.08.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 379/2022

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parc. C KN č.15, zapísaného na liste vlastníctva č. 326, v okrese Bratislava II, obec Bratislava - m.č. Ružinov, kat. územie Ružinov.
Uzatvorenie kúpnej zmluvy.

Počet strán (z toho príloh): 25 (14)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 + 1xCD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Na základe písomnej objednávky zo dňa 10.08.2022 je úlohou znalca stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku parc. C KN č.15, zapísaného na liste vlastníctva č. 326, v okrese Bratislava II, obec Bratislava - m.č. Ružinov, kat. územie Ružinov.

2. Účel znaleckého posudku: Uzatvorenie kúpnej zmluvy.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 05.09.2022 (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 05.09.2022

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka č. OTS2203661, zo dňa 10.08.2022
- Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom Hl. mesta SR Bratislavy, zo dňa 24.02.2022

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 326 k. ú. Ružinov zo dňa 07.09.2022, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy k. ú. Ružinov zo dňa 07.09.2022, vytvorená cez <https://zbgis.skgeodesy.sk/>
- Fotodokumentácia z obhliadky
- Informácie z internetu - www.reality.sk, www.nehnuteľnosti.sk, <https://zbgis.skgeodesy.sk/>

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 65/2018 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 605/2008 zo dňa 4.12.2008, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 zo dňa 1.7.2010, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 zo dňa 24.8.2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. zo dňa 20.07.2018, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 218/2018 Z.z. z 9. júla 2018, ktorou sa mení a dopĺňa 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 znení neskorších predpisov
- 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)
- 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 neprimeranou 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 m² 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemok nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
 k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastníci a evidenčné údaje :

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 326 v k. ú. Ružinov. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
15	394	Záhrada	4	204	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Druh chránenej nehnuteľnosti

- 204 Ochranné pásmo nehnuteľnej kultúrnej pamiatky, pamiatkovej rezervácie alebo pamiatkovej zóny

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481	1/1

Rozhodnutie č. PUSR-2019/10790-9/54183/GUL zo dňa 21.08.2019 o vyhlásení ochranného pásma nehnuteľných národných kultúrnych pamiatok (C KN parc.č. 15, 23, 25/1, 25/2, 25/3, 3131/5, 3131/9), Z-18907/19

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 05.09.2022.
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 05.09.2022.

d) Technická dokumentácia:

-

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Rozdiely zistené neboli.

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

- parc. č. 15, o výmere 394 m², druh pozemku záhrada, k.ú. Ružinov

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

Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Pozemok, k.ú. Ružinov

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Hodnoteným je pozemok parc. č. 15 o výmere 394 m² vedený ako záhrada v zastavanom území obce v okrese Bratislava II, obec Bratislava - m.č. Ružinov, kat. územie Ružinov, zapísaný na liste vlastníctva č. 326.

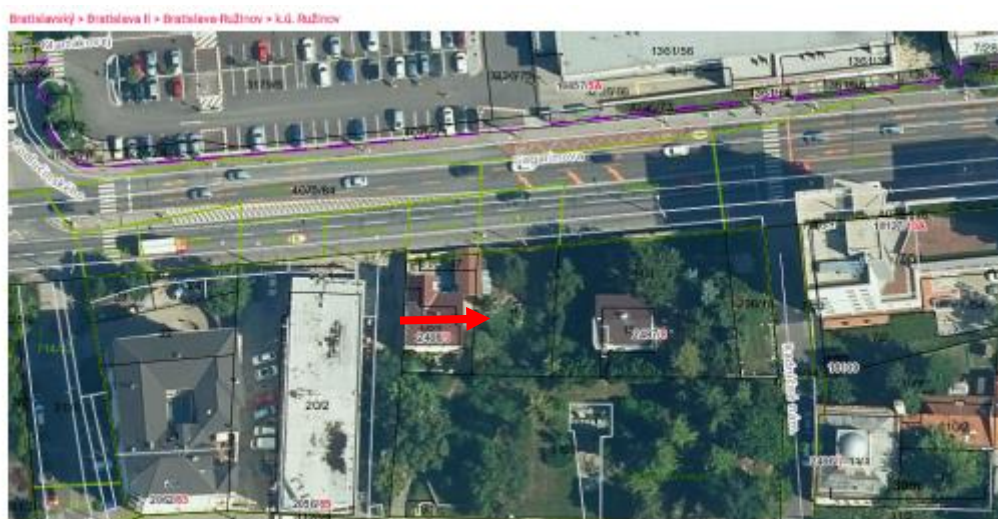
Pozemok sa nachádza na ul. Gagarinova, z ktorej je aj prístupný.

V okolí sa nachádzajú prevažne objekty bytových a rodinných domov, objekty občianskej vybavenosti. Obyvateľstvu hlavného mesta sú k dispozícii štátne úrady, úrady mestskej a miestnej samosprávy, základné, stredné a vysoké školy, banky a pobočky bánk, sieť obchodov, nemocnice, polikliniky, kiná, domy kultúry, reštaurácie a sieť ďalších služieb obyvateľstvu.

Dostupnosť do centra mesta je do 10 min autom alebo MHD, veľmi dobrý je prístup na diaľničný obchvat mesta.

V blízkosti je umiestnená zastávka MHD s napojením na železničnú, autobusovú a leteckú dopravu.

Pozemok je rovinný, obdĺžnikového tvaru, rozmery sú približne 16m x 25m. Napojenie je možné na všetky inžinierske siete,



Vytlačené z aplikácie Mapový klient ZBGIS. Nepoužiteľné na právne účely.

(1/1)

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

V čase obhliadky bol pozemok využívaný ako záhrada k rodinnému domu.

Podľa predloženej územnoplánovacej informácie zo dňa 24.02.2022 Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06 a 07, stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je pozemok reg. „c“ KN parc. č. 15, k.ú. Ružinov, funkčné využitie územia: zmiešané územia - zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, stabilizované územie.

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.

Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané

zariadenia v polyfunkčných objektoch. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce:

Polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti.

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä: bytové domy, zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: rodinné domy, zariadenia športu, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti.

Nepripustné:

V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia, zariadenia veľkoobchodu, autokempingy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Mestská časť Bratislava - Ružinov v súčasnosti pre predmetné územie, ktorého súčasťou je pozemok reg. „C KN“ parc. č. 15, v k. ú. Ružinov, obstaráva „Územný plán zóny Prievoz - východ“.

Podľa informácie z predloženej ÚPI sa predmetný pozemok nachádza v ochrannom pásme Letiska M. R. Štefánika Bratislava a heliportov.

Podľa údajov z listu vlastníctva č. 326 sa pozemok nachádza v ochrannom pásme nehnuteľnej kultúrnej pamiatky, pamiatkovej rezervácie alebo pamiatkovej zóny.

[Rozhodnutie č. PUSR-2019/10790-9/54183/GUL zo dňa 21.08.2019 o vyhlásení ochranného pásma nehnuteľných národných kultúrnych pamiatok \(C KN parc.č. 15, 23, 25/1, 25/2, 25/3, 3131/5, 3131/9\), Z-18907/19](#)

c) Analýza rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti neboli zistené.

Povyšujúcim faktorom je zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností v tejto lokalite, koeficient povyšujúcich faktorov stanovujem na 2,5. Redukujúcim faktorom je zvýšený hluk a prašnosť od intenzívnej dopravy z frekventovanej ul. Gagarinova a existencia ochranného pásma, koeficient stanovujem na 0,85.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
15	záhrada	394,00	1/1	394,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V_{HMJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	5. obytné zóny 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,	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	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,35
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	2,50
k _R koeficient redukujúcich faktorov	3. rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach, ochranné pásmo	0,85

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,40 * 1,05 * 1,00 * 1,35 * 1,50 * 2,50 * 0,85$	6,3256
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}_{HMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 6,3256$	419,96 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 15	$394,00 \text{ m}^2 * 419,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	165 464,24
Spolu		165 464,24

III. ZÁVER

Na základe písomnej objednávky zo dňa 10.08.2022 bolo úlohou znalca stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku parc. C KN č.15, zapísaného na liste vlastníctva č. 326, v okrese Bratislava II, obec Bratislava - m.č. Ružinov, kat. územie Ružinov.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemok, k.ú. Ružinov - parc. č. 15 (394 m ²)	165 464,24
Všeobecná hodnota celkom	165 464,24
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	165 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstošestdesiatpäťtisíc Eur	

V Bratislave, dňa 08.09.2022

Ing. Mgr. Jana Pecníková

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS2203661, zo dňa 10.08.2022
2. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 326 k. ú. Ružinov zo dňa 07.09.2022, vytvorený cez katastrálny portál
3. Informatívna kópia z katastrálnej mapy k. ú. Ružinov zo dňa 07.09.2022, vytvorená cez <https://zbgis.skgeodesy.sk/>
4. Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom Hl. mesta SR Bratislavy, zo dňa 24.02.2022
5. Fotodokumentácia z obhliadky

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a Ekológia a manažment, odvetvia Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, Účtovníctvo a daňovníctvo, Kontroling, pod evidenčným číslom 912690.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 379/2022.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.