

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 SR Bratislava
Primaciálne námestie č. 1
814 99 Bratislava

Číslo objednávky: Objednávka č. OTS1801076 SNM/18/015/JT zo dňa 28.03.2018 (doručená dňa 16.04.2018)

ZNALECKÝ POSUDOK

44/2018

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- pozemky KN „C“ parc. č. 1242/11, 1242/21 k.ú. Vrakuňa, zapísané na liste vlastníctva č. 1327, k.ú. Vrakuňa, pre účel zamýšľaného prevodu vlastníckych práv

Počet listov (z toho príloh): 21(9)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 + 1 CD + 1 archív znalca

V Bratislave 19.04.2018

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- pozemky KN „C“ parc. č. 1242/11, 1242/21 k.ú. Vrakuňa, zapísané na liste vlastníctva č. 1327, k.ú. Vrakuňa, pre účel zamýšľaného prevodu vlastníckych práv

2. Dátum vyžiadania posudku: 28.03.2018 (objednávka doručená 16.04.2018)

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 18.04.2018

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 19.04.2018

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Kópia Územnoplánovacej informácie č. MAGS OUIK 56886/2017-446350 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania, oddelením usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 24.11.2017 na pozemok parc.č. 1242/11, 1242/21, k.ú. Vrakuňa
- Objednávka č. OTS1801076 SNM/18/015/JT zo dňa 28.03.2018, daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava (IČO : 00603481)

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

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1327, k.ú. Vrakuňa zo dňa 17.04.2018 vytvorený cez katastrálny portál – originál
- Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 17.04.2018 vytvorená cez katastrálny portál na predmetné parcely – originál
- Údaje a informácie z internetu (kataster portál, mapy, reality, ŠÚ SR, JASPI WEB – MS SR, ...)
- Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.

7. Ďalšie 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. 490/2004 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. 33/2004 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.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, 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.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Pre účely zamýšľaného prevodu vlastníckych práv k nehnuteľnosti.

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.

Podľa prílohy číslo 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky číslo 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota stavieb a pozemkov stanoví týmito metódami:

1. porovnávací metóda;
2. kombinovaná metóda (použije sa v prípade, že stavba je schopná dosahovať výnos);
3. výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
4. metóda polohovej diferenciacie.

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciacie

Na pozemky bola aplikovaná metóda polohovej diferenciacie podľa základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M * (VHMJ * kPD) [€],$$

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

Použitie ostatných metód 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).

Vypočítaná hodnota podľa metódy polohovej diferenciacie bola porovnaná s dostupnými hodnotami cien pozemkov v danej lokalite a v čase ohodnotenia.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1327, v k.ú. Vrakuňa. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

List vlastníctva č. 1327, k.ú. Vrakuňa

- (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.
1242/ 11	176	Zastavané plochy a nádvoria	99		1	
1242/ 21	773	Zastavané plochy a nádvoria	18		1	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	Účastník
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 81499, SR	1 / 1

Tituly nadobudnutia LV:

ZIADOST OSM/96/VO Z 11.1.1996

ZIADOST O ZAPIS C.HM/99-VZ 542/80

ZIADOST OSM/92/PA/71-VZ 236/92

ZIADOST O ZAPIS VL.PRAVA OSM-3644/95 ZO DNA 17.11.1995.

ROZHODNUTIE O PRIDELENÍ SUP.CISLA 8842 c.762/96-7 ZO DNA 25.3.1996.

Časť C: Ďalšie

Bez zápisu.

Iné údaje: Podľa LV v prílohe
Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 18.04.2018.

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností bola vyhotovená znalcom dňa 18.04.2018 z verejnej komunikácie.

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 (umožňuje to Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z.z.), nakoľko list vlastníctva a katastrálna mapa použiteľné na právne úkony neboli zadávateľom poskytnuté. Nesúlad skutkového stavu a poskytnutých dokumentov (list vlastníctva, katastrálna mapa) zistený nebol.

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

- pozemky KN „C“ parc. č. 1242/11, 1242/21, k.ú. Vrakuňa, zapísané na liste vlastníctva č. 1327, k.ú. Vrakuňa

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

- ostatné pozemky (okrem uvedených v bode f) zapísané na liste vlastníctva č. 1327, k.ú. Vrakuňa

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemky „KN C“ parc. č. 1242/11, 1242/21, k.ú. Vrakuňa, sa nachádzajú v okrese Bratislava II, obec BA- Vrakuňa, k.ú. Vrakuňa, v zastavanej časti obce, v zástavbe existujúcich bytových a nebytových budov –v blízkosti ulice Rebarborova.

Pracovné príležitosti sú v Bratislave podľa štatistických údajov do 5 %. Pozemky sa nachádzajú v rovinnom teréne. Daná lokalita ma kompletnú občiansku vybavenosť. Prístup k hodnoteným pozemkom je z miestnej komunikácie.

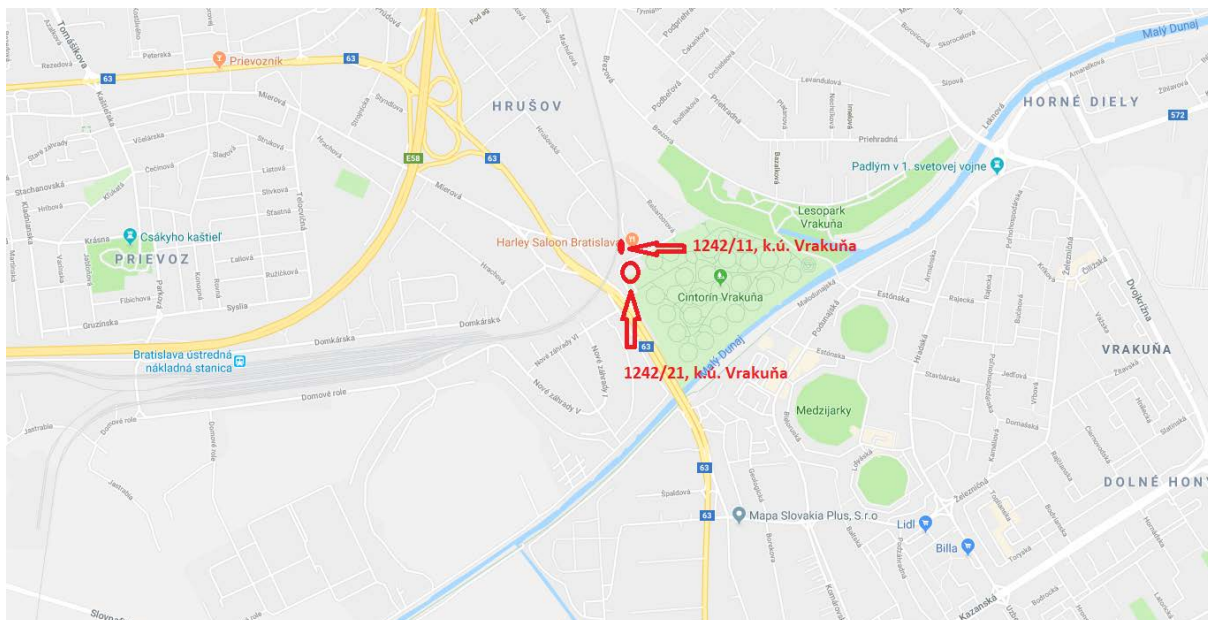
Hodnotené pozemky sú evidované ako zastavané plochy a nádvoria a nachádza sa na nich zeleň.

Dostupnosť do centra je cca 10 min autom. V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, zemného plynu).

Životné prostredie v okolí domu je bez poškodenia ovzdušia. Na základe inzerátov a informácií z miestnych tlačových médií, inzertných časopisov, realitných kancelárií a internetu, dopyt je v vyšší ako ponuka pri predaji stavebných pozemkov v danej lokalite.

Základné informácie o mestskej časti Bratislava – Vrakuňa

Vrakuňa leží na východ od centra Bratislavy, na ceste vedúcej cez Malý Dunaj na Žitný ostrov. Na jednej strane Malého Dunaja ležia Podunajské Biskupice, na tej druhej hraničí s Trnávkou, jej zadnou časťou, ktorá sa v súčasnej dobe veľmi rýchlo rozrastá. Neďaleko sa nachádza nové nákupné stredisko Avion, ktoré sa rozprestiera vedľa letiska Milana Rastislava Štefánika.



Vyznačenie umiestnenia nehnuteľnosti

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosti sú v súčasnosti využívané ako plochy zelene. Sú evidované ako zastavané plochy. Pozemky sa nachádzajú v lokalite, ktorá je v zmysle Územného plánu (podľa ÚPI č. MAGS OUIK 56886/2017-446350) stabilizované územie.

Parcela č. 1242/11, k.ú. Vračuňa je z väčšej časti v oblasti určenej pre občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského význam, číslo funkcie 201, malá časť parcely je určená pre využitie: ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130.

Parcela č. 1242/21, k.ú. Vračuňa je v oblasti určenej pre občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského význam, číslo funkcie 201.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Konfliktné skupiny v bezprostrednej blízkosti neboli zistené. Bolo zistené zvýšené zaťaženie hlukom z dopravy. Otvzdušie bez zisteného zaťaženia od priemyselných objektov. Na nehnuteľnosti nie sú známe žiadne ťarchy ani vecné bremená a riziká nehrozia ani z obmedzení prísunu existujúcich energií v dostatočnom množstve a kvalite. Prístup k hodnotenému pozemku je z miestnej komunikácie.

Pri obhliadke boli zistené nasledovné skutočnosti:

Pozemok parc. č. 1242/11, k.ú. Vrakuňa sa nachádza v ochrannom pásme železničných tratí a ochrannom pásme letiska.

Pozemok parc. č. 1242/21, k.ú. Vrakuňa sa nachádza v ochrannom pásme železničných tratí, ochrannom pásme letiska a ochrannom pásme cintorína.

2.1 Pozemok parc. č. 1242/11, k.ú. Vrakuňa

POPIS

Hodnotený pozemok parc. č. 1242/11, k.ú. Vrakuňa evidovaný ako zastavané plochy a nádvoria sa nachádzajú v lokalite zastavaného územia mesta Bratislava, v rovinnom teréne mestskej časti Bratislava – Vrakuňa pri ulici Rebarborova (v blízkosti Cintorína Ružinov). Pozemok v súčasnosti tvorí pás voľne prístupnej zelene.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1242/11	zastavané plochy a nádvoria	176	176,00	1/1	176,00

2.1.1 Metóda polohovej diferenciacie

V súlade s použitým platným právnym predpisom stanovím všeobecnú hodnotu pozemku vynásobením jeho jednotkovej východiskovej hodnoty, výmery a koeficientu polohovej diferenciacie. Jednotková východisková hodnota pozemku je podľa vyhlášky stanovená pre Bratislavu 66,39 EUR/m².

Pozemok sa nachádza v mestskej časti Bratislava - Vrakuňa, v obytnej oblasti s občianskou vybavenosťou (ks – 1,5, kf – 1,20). V bezprostrednom okolí nehnuteľnosti sa nachádzajú štandardné rodinné domy a nebytové budovy (kv-1,00). Dostupnosť do centra hl. mesta - Bratislava je automobilovou dopravou v trvaní cca 10 min autom, ide o územie mesta s hromadnou dopravou (kd – 1,0). V danej lokalite je možnosť napojenia na rozvody inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, plynu) (ki-1,5).

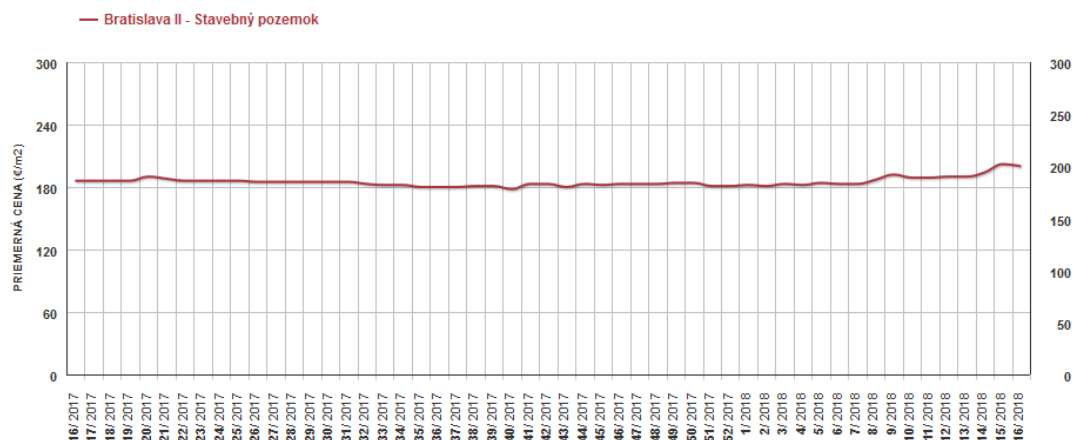
Koeficient povyšujúcich faktorov: Pozemok sa nachádza v lokalite, kde je dlhodobo výrazne zvýšený záujem o kúpu pozemkov v Bratislave vo všeobecnosti (kz – 1,5).

Ako redukujúci faktor zohľadňujem skutočnosti, že ide o pozemok malej výmery, nepravidelného tvaru, pozemok sa nachádza v ochrannom pásme železničných tratí a ochrannom pásme letiska (kr – 0,6).

Za účelom posúdenia objektívnosti stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bol vytvorený prehľad ponukových cien porovnateľných nehnuteľností z realitných portálov (www.reality.sk), ktorý tvorí prílohu tohto znaleckého posudku. Ponukové ceny plnohodnotných nezastavaných stavebných pozemkov (po vylúčení extrémnych cien na spodnej a hornej cenovej hranici) v lokalite sa pohybujú v rozmedzí 179,- EUR/m² - 360,- EUR/m². Reálna kúpno - predajná cena nehnuteľnosti pozemkov sa uvažuje na základe reálnych kúpno - predajných zmlúv v priemere o 5 - 20% nižšia ako sú ponukové ceny nehnuteľností.

Vývoj cien nehnuteľností za posledných 53 týždňov

Grafy zobrazujú priemerné ceny nehnuteľností za m²



Zobrazit' inzeráty: Stavebný pozemok Bratislava II

Taktiež bol vytvorený prehľad ponukových cien na trhu nehnuteľností - pozemkov a priemernej ceny v grafe, ktorý bol prevzatý z portálu www. nehnuteľnosti.sk, stavebné pozemky. Priemerná cena stavebných pozemkov v okrese Bratislava II. k termínu ohodnotenia je cca 190€/m².

Po zohľadnení všetkých vyššie uvedených skutočností (vrátane redukujúcich faktorov) považujem hodnotu stanovenú metódou polohovej diferenciacie (150,57 €/m²) za objektívnu.

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	1,00
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)	1,20
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	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku , druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, nobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,60

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,50 * 0,60$	2,2680
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,2680$	150,57 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 176,00 \text{ m}^2 * 150,57 \text{ €/m}^2$	26 500,32 €

2.2 Pozemok parc. č. 1242/21, k.ú. Vrakúňa

POPIS

Hodnotený pozemok parc. č. 1242/21, k.ú. Vrakúňa evidovaný ako zastavané plochy a nádvoria sa nachádzajú v lokalite zastavaného územia mesta Bratislava, v rovinnom teréne mestskej časti Bratislava – Vrakúňa pri ulici Rebarborova (v blízkosti Cintorína Ružinov). Pozemok v súčasnosti tvorí pás voľne prístupnej zelene.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1242/21	zastavané plochy a nádvoria	773	773,00	1/1	773,00

2.2.1 Metóda polohovej diferenciacie

V súlade s použitým platným právnym predpisom stanovím všeobecnú hodnotu pozemku vynásobením jeho jednotkovej východiskovej hodnoty, výmery a koeficientu polohovej diferenciacie. Jednotková východisková hodnota pozemku je podľa vyhlášky stanovená pre Bratislavu 66,39 EUR/m².

Pozemok sa nachádza v mestskej časti Bratislava - Vrakuňa, v obytnej oblasti s občianskou vybavenosťou (ks – 1,5, kf – 1,20). V bezprostrednom okolí nehnuteľnosti sa nachádzajú štandardné rodinné domy a nebytové budovy (kv-1,00). Dostupnosť do centra hl. mesta - Bratislava je automobilovou dopravou v trvaní cca 10 min autom, ide o územie mesta s hromadnou dopravou (kd – 1,0). V danej lokalite je možnosť napojenia na rozvody inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, plynu) (ki-1,5).

Koeficient povyšujúcich faktorov: Pozemok sa nachádza v lokalite, kde je dlhodobo výrazne zvýšený záujem o kúpu pozemkov vo všeobecnosti (kz – 1,5).

Ako redukujúci faktor zohľadňujem skutočnosť, že ide o pozemok nepravidelného tvaru, pozemok sa nachádza v ochrannom pásme železničných tratí, ochrannom pásme letiska a ochrannom pásme cintorína (kr – 0,75).

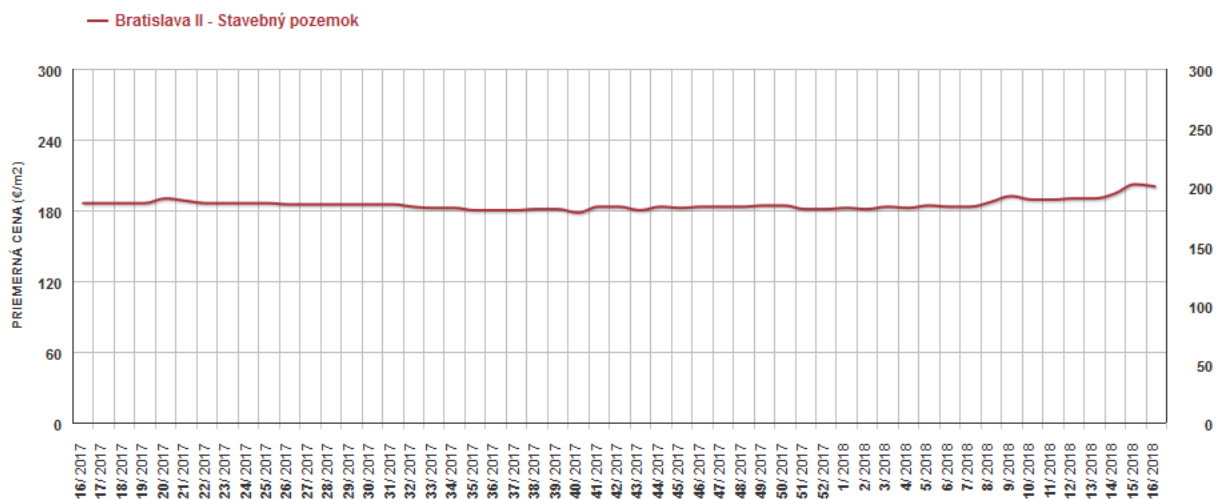
Za účelom posúdenia objektívnosti stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bol vytvorený prehľad ponukových cien porovnateľných nehnuteľností z realitných portálov (www.reality.sk), ktorý tvorí prílohu tohto znaleckého posudku.

Ponukové ceny plohodnotných nezastavaných stavebných pozemkov (po vylúčení extrémnych cien na spodnej a hornej cenovej hranici) v lokalite sa pohybujú v rozmedzí 179,- EUR/m² - 360,- EUR/m². Reálna kúpno - predajná cena nehnuteľnosti pozemkov sa uvažuje na základe reálnych kúpno - predajných zmlúv v priemere o 5 - 20% nižšia ako sú ponukové ceny nehnuteľností.

Taktiež bol vytvorený prehľad ponukových cien na trhu nehnuteľností - pozemkov a priemernej ceny v grafe, ktorý bol prevzatý z portálu www.nehnuteľnosti.sk, stavebné pozemky. Priemerná cena stavebných pozemkov v okrese Bratislava II. k termínu ohodnotenia je cca 190€/m².

Vývoj cien nehnuteľností za posledných 53 týždňov

Grafy zobrazujú priemerné ceny nehnuteľností za m²



Zobraziť inzeráty: [Stavebný pozemok Bratislava II](#)

Po zohľadnení všetkých vyššie uvedených skutočností (vrátane redukujúcich faktorov) považujem hodnotu stanovenú metódou polohovej diferenciacie (188,22 €/m²) za objektívnu.

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	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	1,00
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)	1,20
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	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	7. ochranné pásma zo zákona, stavebná uzávera	0,75

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,50 * 0,75$	2,8350
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,8350$	188,22 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 773,00 \text{ m}^2 * 188,22 \text{ €/m}^2$	145 494,06 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

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 19.04.2018, 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 diferenciacie, nakoľko v čase vypracovania posudku neboli k dispozícii preskúmateľné podklady od prevodov porovnateľných nehnuteľností v lokalite a taktiež neboli k dispozícii preskúmateľné podklady o výške prenájmu porovnateľných nehnuteľností v lokalite.

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 171 994,38 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemok parc. č. 1242/11, k.ú. Vrakuňa - parc. č. 1242/11 (176 m ²)	26 500,32
Pozemok parc. č. 1242/21, k.ú. Vrakuňa - parc. č. 1242/21 (773 m ²)	145 494,06
Spolu VŠH	171 994,38
Zaokrúhlená VŠH spolu	172 000,00

Slovom: Jedenstosedemdesiatdvatisíc Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Neboli zistené žiadne mimoriadne riziká spojené s vlastníctvom nehnuteľnosti.

V Bratislave dňa 19.04.2018

Ing. Iveta Engelmanová
Znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1801076 SNM/18/015/JT zo dňa 28.03.2018, daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava (IČO : 00603481) (1 x A4)
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1327, k.ú. Vrakuňa zo dňa 17.04.2018 vytvorený cez katastrálny portál - (2 x A4)
3. Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 16.12.2017 vytvorená cez katastrálny portál - (1 x A4)
4. Kópia Územnoplánovacej informácie č. MAGS OUIIC 56886/2017-446350 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania, oddelením usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 24.11.2017 na pozemok parc.č. 1242/11, 1242/21, k.ú. Vrakuňa - (3 x A4)
5. Prehľad aktuálnej ponuky realitných kancelárií porovnateľných nehnuteľností danej lokality (1 x A4)
6. Fotodokumentácia - (1 x A4)