

Znalec:

Ing. arch. Milan H a v i a r , evidenčné číslo 914954
Znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľnosti
811 04 Bratislava, Pražská 27 tel. 0903 461 223, e-mail: milanhaviar@gmail.com

Zadávateľ:

Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne námestie č.1
814 99 Bratislava I.

Číslo spisu (objednávky): OTS1902325, písomná zo dňa 24.06.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 18/2019

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty - pozemkov registra KN C parc. č. 15303/7, 15303/16, 15303/17 a 15303/23 k. ú. Nivy, obec Bratislava - m. č. Ružinov, okres Bratislava II., pre účel prevodu pozemkov.

Počet listov (z toho príloh):
Počet odovzdaných vyhotovení:

27 listov formátu A4 (z toho príloh 11 listov)
3x rovnopis + 1x CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky OTS1902325, zo dňa 24.06.2019 je znaleckou úlohou stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov registra KN C parc. č. 15303/7, 15303/16, 15303/17 a 15303/23 k. ú. Nivy, obec Bratislava - m. č. Ružinov, okres Bratislava II., Bratislavský kraj.

2. Účel znaleckého posudku: uzatvorenie zmluvy o prevode vlastníctva pozemkov.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 20.08.2019

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 20.08.2019

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka číslo: OTS1902325, zo dňa 24.06.2019, SNM/19/052/MA, Hlavné mesto SR Bratislava, 1xA4
- Územnoplánovacia informácia, MAGS OUI 48220/19-373018, oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, zo dňa 01.07.2019, 4xA4
- Stanovisko technickej infraštruktúry, TI/519/19, 16.07.2019, 2xA4
- Stanovisko oddelenia územného plánovania, OUP769/2019, 26.07.2019, 3xA4
- Ortofotomapa, 1xA4

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 4986, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Nivy, zo dňa 23.08.2019, 1xA4
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Nivy, zo dňa 23.08.2019, 1xA4
- Ponuky realitných kancelárií
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti zo dňa 20.08.2019
- Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.
- 1. Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- 2. 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.
- 3. Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 a č. 107/2016 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa 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 znení neskorších predpisov.
- 1. Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- 2. Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.
- 3. Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- 4. Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, ISBN 978-80-971021-0-4, MIPress, 2012
- 5. Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov
- 6. Zákon č. 66/2009 Z.z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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.

Výber použitej metódy pre stanovenie VŠH som rozhodol po posúdení možnosti použitia ostatných metód:

Pre použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty som nemal k dispozícii potrebné údaje, resp. nájomné zmluvy na podobné pozemky.

Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti. Údaje o skutočne realizovaných kúpnych cenách nehnuteľností nie sú znalcom dostupné a existujúce databázy realitných spoločností nie sú dostatočne preukázateľné, aj keď porovnanie cien nehnuteľnosti v danom mieste a čase pri ich prevodoch je najvhodnejšou metódou pre stanovenie VŠH. V súčasných podmienkach SR však nie sú pre širšie uplatnenie tejto metódy vytvorené potrebné podklady.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované na Výpise z listu vlastníctva č. 4986, Parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej, okres Bratislava II., obec BA-m.č. Ružinov, k.ú. Nivy nasledovne:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
15303/ 7	4941	ostatná plocha	29		1	
15303/ 16	47	zastavaná plocha a nádvorie	25		1	
15303/ 17	137	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 15303/ 17 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4053.						
15303/ 23	1001	zastavaná plocha a nádvorie	29		1	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

29 - Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využitie

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

25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasť

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 RUTONA s.r.o., Klincová 37/B, Bratislava, PSČ 821 02, SR

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V-32269/2017 zo dňa 23.11.2017

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal bez účasti vlastníka nehnuteľnosti. Pred obhliadkou boli doložené podklady dodané zadávateľom. Pri obhliadke boli vyhotovené fotografické zábery skutkového stavu pozemku s okolím. K obhliadke nehnuteľností som zabezpečil . z katastrálneho portálu výpis z katastra nehnuteľnosti. Pozemky sú súčasťou oploteného športového areálu prístupné z verejného priestoru. Hranice pozemkov od susedných parciel boli identifikované podľa polohy vo vzťahu k polohe objektov, oplotenia. Identifikácia hraníc na mieste bola odhadom, pretože neboli na mieste nájdené hraničné prvky vymedzujúce hranice jednotlivých parciel..
- Fotodokumentácia bola vyhotovená pri obhliadke.

d) Technická projektová dokumentácia:

Predmetom ohodnotenia je pozemok a nie stavba, preto sa neporovnávala projektová technická dokumentácia.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra.

K obhliadke neboli poskytnuté nadobúdacie doklady, preto nebol zisťovaný právny súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:**Pozemky** v spoluvlastníckom podiele 1/1, k. ú. Nivy parc. č.:

- 15303/7, o výmere 4941 m², ostatná plocha
- 15303/16, o výmere 47 m², zastavaná plocha a nádvorie
- 15303/17, o výmere 137 m², zastavaná plocha a nádvorie
- 15303/23, o výmere 1001 m², zastavaná plocha a nádvorie

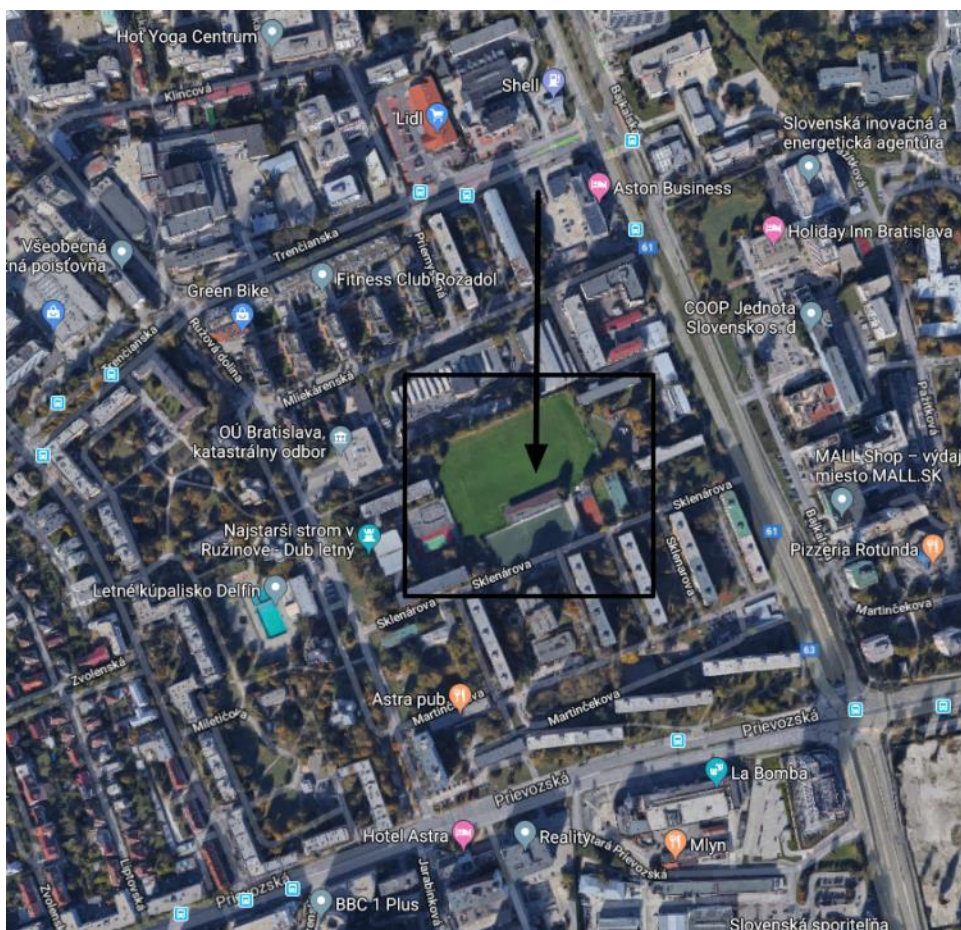
g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

nie sú.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Nivy, v mestskej časti Bratislava Ružinov v okrese Bratislava II., v hlavnom meste SR pri Sklenárovej ulici. Jedná sa o mestskú časť Bratislavy s polyfunkčnou zástavbou a so základnou a vyššou občianskou vybavenosťou v mestskej časti.



Pozemok sa nachádza vo vnútri bloku vymedzenom ulicami Bajkalská, Mliekarenská, Ružová dolina a Sklenárova. Pozemok tvoriaci predmetné parcely je rovinný. Pozemok je súčasťou športového areálu a na jednej parcele je objekt trafostanice.

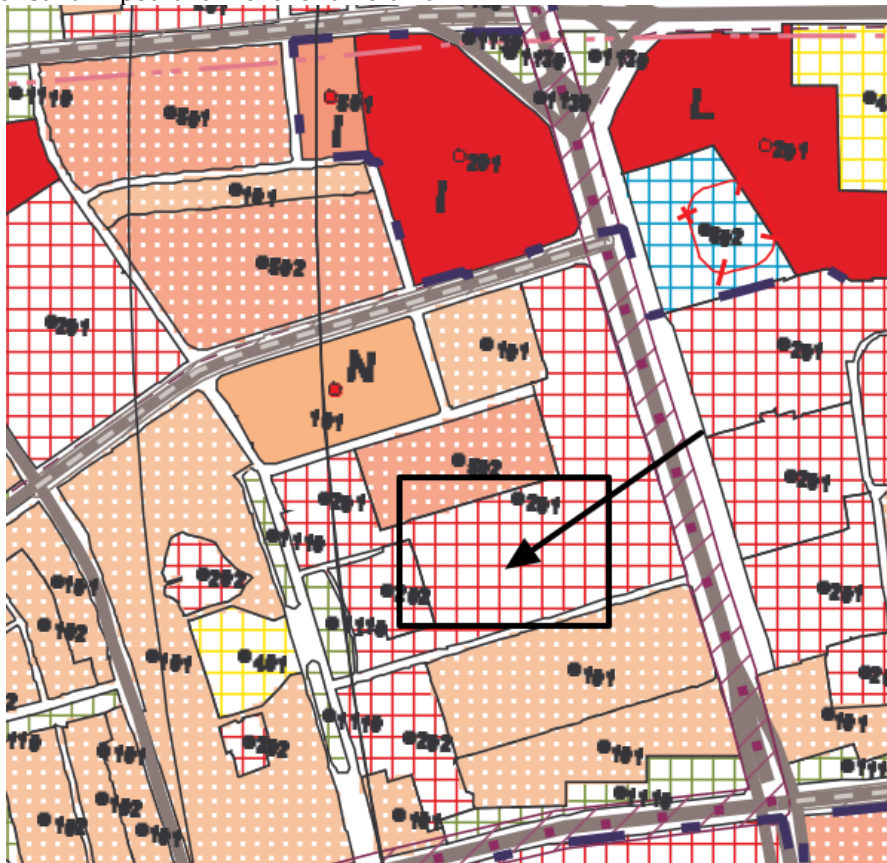
Ide o lokalitu s blízkym napojením na mestský okruh – Bajkalská ulica ako aj zbernú komunikáciu Prievozskú ulicu cez ulicu Ružová dolina. Dopravné spojenie s centrom mesta je vyhovujúce ako aj rýchle napojenie na diaľničnú sieť z mestského okruhu – Bajkalská ulica. Pešia dostupnosť zástavky MHD (trolejbus, autobus,) v trvaní cca 5 – 10 minút.

V lokalite sú všetky inžinierske siete. Konfliktné skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú. V budúcnosti sa nepredpokladajú výraznejšie zmeny v okolitej zástavbe, ktoré by mohli mať vplyv na existenciu predmetnej nehnuteľnosti.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemky parc. č. 15303/7, 15303/16 a 15303/23 tvoria časť športového areálu, cvičné a viacúčelové ihrisko a zázemie hlavného futbalového a cvičného ihriska. Pozemok parc. č. 15303/17 je zastavaný objektom elektrickej stanice VN/NN. V komunikácií sú vedené všetky inžinierske siete. Pozemky tvoriace hranicu areálu sú na jeho hranici oplotené. Prístup do športového areálu je cez pozemok parc. č. 15303/24 z verejného priestoru. Objekt elektrickej stanice VN/NN je prístupný priamo zo Sklenárovej ulice cez pozemok parc. č. 15303/7. Predpokladá sa zachovanie súčasného funkčného využitia športového areálu pre deti a mládež FC Ružinov, podľa požiadavky magistrátu Hlavného mesta SR Bratislavy - Stanovisko oddelenia územného plánovania. Nepredpokladá sa iná zmena využitia pozemkov.

Podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie pozemok sa nachádza v stabilizovanom území a funkčné využitie územia je vo funkčnej ploche občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201. Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania.

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

Po obhliadke konštatujem, že neboli zistené žiadne riziká, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť súčasné využívanie nehnuteľností. Nie je reálny predpoklad zmeny využitia pozemkov. Z hľadiska ohodnocovania nehnuteľností, jej ďalšie využívanie nie je spojené s rizikami. Vlastníctvo k nehnuteľnosti je vysporiadané.

Na pozemku parc. č. 15303/17 stavba trafostanice, pričom vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby. LV č. 4053 vlastník stavby súp. č. 5646 trafostanica neobsahuje právo stavby z vecného bremena.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**2.1.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemky k.ú. Nivy****POPIS**

Pozemky sú súčasťou športového areálu, vstup na pozemky je z hlavného vjazdu a vchodu do areálu na pozemku parc. č. 15303/24, a je možný aj cez bránu v oplotení pri objekte trafostanice so Sklenárovej ulice.

Pozemky sú rovinné z časti oplotené.

Inžinierske siete sú lokalizované v komunikácii pri areály na Sklenárovej ulici.

Parc. č. 15303/7 sa nachádza medzi Sklenárovou ulicou a tribúnov štadióna v juhozápadnom segmente areálu. Má skoro kompaktný tvar obdĺžnika s veľkosťou strán cca 108m a 57m. Vo vnútri obvodu parcely sú ešte dve parcely, jedna pri juhozápadnom okraji s umiestnenou stavbou trafostanice a druhá na multifunkčnom ihrisku bez stavby.

Na parcele je multifunkčné ihrisko s umelým povrchom, nespevnené trávnaté obslužné tréningové plochy ako aj vzrastlé stromy v okolí trafostanice.

Parc. č. 15303/16 rozmerov cca 7mx7m je súčasťou multifunkčného ihriska.

Parc. č. 15303/23 má nekompaktný tvar v ktorom prevažuje tvar obdĺžnika s veľkosťou strán cca 67m a 14m. Sú na pozemku tréningové a obslužné plochy na trávnom povrchu a v časti rastú vysoké stromy.

Priemerná cena pozemkov v okrese Bratislava II.. k obdobiu ohodnotenia je cca 190 €/m².

Prehľad vývoja priemerných cien pozemkov na trhu nehnuteľností v predmetnom okrese je dokumentovaný v prevzatom grafe z portálu www. nehnuteľnosti.sk .

Všeobecná hodnota pozemku sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$\mathbf{V\check{S}H\text{ pozemku} = M \times V\check{S}H_{MJ} \text{ [€]}}$$

M - výmera pozemku v m²

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m²

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví podľa vzťahu:

$$\mathbf{V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} \times k_{PD} \text{ [€/m}^2\text{]}}$$

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

M - výmera pozemku v m²

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/ m²

Koeficient povyšujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 1,80 z nasledujúcich dôvodov:

v súčasnosti nezastavaný pozemok, ktorý je určený územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúži v súčasnosti.

Koeficient redukovujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,25 z nasledujúcich dôvodov: pozemok je v stabilizovanom území - možnosť výstavby na pozemku je obmedzená a limitovaná ponechaním súčasnej funkcie na území –športový areál.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
15303/7	ostatná plocha	4941,00	1/1	4941,00
15303/16	zastavané plochy a nádvoria	47,00	1/1	47,00
15303/23	zastavané plochy a nádvoria	1001,00	1/1	1001,00
Spolu výmera				5 989,00

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	1,50
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	1,05
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)	1,45
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	1,80

k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívny zástavby a pod.)	0,25
---	--	------

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,50 * 1,05 * 1,00 * 1,45 * 1,50 * 1,80 * 0,25$	1,5415
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,5415$	102,34 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 15303/7	$4\,941,00 \text{ m}^2 * 102,34 \text{ €/m}^2 * 1/1$	505 661,94
parcela č. 15303/16	$47,00 \text{ m}^2 * 102,34 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 809,98
parcela č. 15303/23	$1\,001,00 \text{ m}^2 * 102,34 \text{ €/m}^2 * 1/1$	102 442,34
Spolu		612 914,26

2.1.1.2 Identifikácia pozemku: Pozemok k. ú. Nivy stavba na pozemku**POPIS**

Pozemok parc. č. 15303/17 je súčasťou športového areálu. Vstup na pozemok je zo Sklenárovej ulice cez bránu v oplotení pozemku pri objekte trafostanice. A je možný aj z hlavného vjazdu a vchodu do športového areálu na pozemku parc. č. 15303/24 cez pozemok parc. č. 15303/7.

Pozemok je rovinný z časti oplotený.

Inžinierske siete sú lokalizované v komunikácii pri areáli na Sklenárovej ulici.

Parc. č. 15303/17 tvar obdĺžnika s veľkosťou strán cca 13m a 10m. Na pozemku je stavba trafostanice súp. č. 5646 bez práva stavby na predmetnom pozemku.

Koeficient povyšujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 1,80 z nasledujúcich dôvodov: v súčasnosti nezastavaný pozemok, ktorý je určený územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúži v súčasnosti.

Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,20 z nasledujúcich dôvodov: pozemok je v stabilizovanom území - možnosť výstavby na pozemku je obmedzená a limitovaná ponechaním súčasnej funkcie na území - športový areál, vlastníkom stavby na pozemku nie je vlastníkom pozemku.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
15303/17	zastavané plochy a nádvoria	137,00	1/1	137,00

Obec: Bratislava
Východisková hodnota: $V_{H_{MJ}} = 66,39 \text{ €/m}^2$

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	1,50
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	1,05
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)	1,45
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	1,80
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívny zástavby a pod.)	0,20

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,05 * 1,00 * 1,45 * 1,50 * 1,80 * 0,20$	1,2332
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,2332$	81,87 €/m²

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov registra KN C parc. č. 15303/7, 15303/16, 15303/17 a 15303/23 k. ú. Nivy, obec Bratislava - m. č. Ružinov, okres Bratislava II.

V posudku bola použitá na výpočet VŠH **metóda polohovej diferenciácie**, v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

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

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemky k.ú. Nivy - parc. č. 15303/7 (4 941 m ²)	505 661,94
Pozemky k.ú. Nivy - parc. č. 15303/16 (47 m ²)	4 809,98
Pozemky k.ú. Nivy - parc. č. 15303/23 (1 001 m ²)	102 442,34
Pozemok k. ú. Nivy stavba na pozemku - parc. č. 15303/17 (137 m ²)	11 216,19
Spolu pozemky (6 126,00 m²)	624 130,45
Všeobecná hodnota celkom	624 130,45
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	624 000,00

Slovom: Šesťstodvadsaťštyritisíc Eur

V Bratislave dňa 27.08.2019

Ing. arch. Milan Haviar

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka číslo: OTS1902325, zo dňa 24.06.2019, SNM/19/052/MA, Hlavné mesto SR Bratislava, 1xA4
 2. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 4986, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Nivy, zo dňa 23.08.2019, 1xA4
 3. Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Nivy, zo dňa 23.08.2019, 1xA4
 4. Ortofotomapa, 1xA4
 5. Územnoplánovacia informácia, MAGS OUIK 48220/19-373018, oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, zo dňa 01.07.2019, 2xA4
 6. Stanovisko oddelenia územného plánovania, OUP769/2019, 26.07.2019, 1xA4
 7. Stanovisko technickej infraštruktúry, TI/519/19, 16.07.2019, 1xA4
 8. Ponuky realitných kancelárií, 2xA4
 9. Fotodokumentácia, 1xA4
-

Prílohy spolu: 11 listov formátu A4

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, odvetví 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom znalca 914954.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 18/2019.

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

Ing. arch. Milan Haviar