

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. OTS2001100 SNM/20/033/BD zo dňa 26.03.2020

ZNALCKÝ POSUDOK

51/2020

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- Pozemok „KN C“ parc. č. 5018/380, 5018/381, k.ú. Ružinov zapísaný na liste vlastníctva č. 1, k.ú. Ružinov,
pre účel zamýšľaného predaja nehnuteľnosti

Počet strán (z toho príloh): 29 (18)

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

- Pozemok „KN C“ parc. č. 5018/380, 5018/381, k.ú. Ružinov zapísaný na liste vlastníctva č. 1, k.ú. Ružinov, pre účel zamýšľaného predaja nehnuteľnosti

2. Účel znaleckého posudku

Zamýšľaný predaj nehnuteľnosti

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 20.04.2020

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 24.04.2020

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Dodané zadávateľom:

- Objednávka č. OTS2001100 SNM/20/033/BD zo dňa 26.03.2020 daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava (IČO : 00603481) doručená 20.04.2020 elektronicky - originál
 - Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom Hlavného mesta SR Bratislavy zo dňa 12.12.2019 pod č. MAGS OUP 60158/19-501127 OUP 1293- originál
- Za pravdivosť poskytnutých údajov pre vypracovanie znaleckého posudku zodpovedá zadávateľ posudku.

b) Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1, čiastočný, k.ú. Ružinov zo dňa 24.04.2020 cez katastrálny portál – originál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy zo dňa 24.04.2020 vytvorená 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...>)
- 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 posudzovaných veličín a použitých postupov

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 neprímeranou 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)

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 diferenciacie

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

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

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 diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie pri pozemkoch vychádza zo vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VHMJ * kPD) \quad [€],$$

kde

M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VHMJ - východisková hodnota na 1 m² pozemku

kPD - koeficient polohovej diferenciacie

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 objektivačných koeficientov do výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie je uvedený v platnej legislatíve.

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

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.

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:

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

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). 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:

Nehuteľnosť je v katastri nehnuteľnosti evidovaná na liste vlastníctva č. 1, v k.ú. Ružinov ako pozemok „KN C“ parc. č. 5018/380, 5018/381, k.ú. Ružinov. Pozemok je vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava.

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

List vlastníctva č. 1, k.ú. Ružinov

- (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.
5018/380	8	zastavaná plocha a nádvorie	25		1	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 5018/380 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 6357.						
5018/381	11	záhrada	4		1	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

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
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 Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

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

1 / 1

IČO :

Časť C: Ťarchy

Podľa LV

Iné údaje: podľa LV

Poznámka: podľa LV

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 20.04.2020.

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností bola vyhotovená znalcom dňa 20.04.2020 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, nakoľko list vlastníctva a katastrálna mapa použiteľné na právne úkony neboli zadávateľom poskytnuté.

Nesúlad medzi skutkovým stavom a údajmi v dokumentácii zistený nebol.

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

- Pozemok „KN C“ parc. č. 5018/380, 5018/381, k.ú. Ružinov zapísaný na liste vlastníctva č. 1, k.ú. Ružinov

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

- Neboli zistené

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemok „KN C“ parc. č. 5018/380, 5018/381, k.ú. Ružinov sa nachádza v okrese Bratislava II, obec BA- Ružinov, k.ú. Ružinov, v rekreačnej oblasti medzi ulicou Slovnaftskou, Závodnou a Malým Dunajom, v blízkosti Slovnaftu. Hodnotený pozemok KN C parc. č. 5018/380, k.ú. Ružinov je zastavaný stavbou a pozemok KN C parc. č. 5018/381, k.ú. Ružinov tvorí časti záhrady. Na základe z výsledkov z miestnej obhliadky - hodnotené pozemky sú užívané vlastníckmi pozemku 5018/237, k.ú. Ružinov.

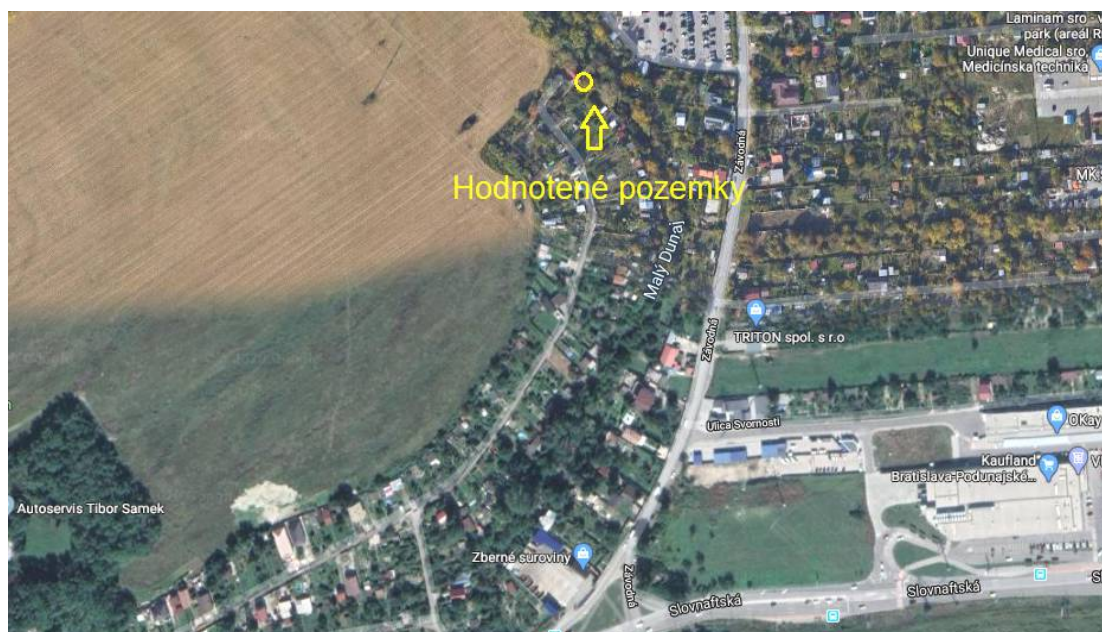
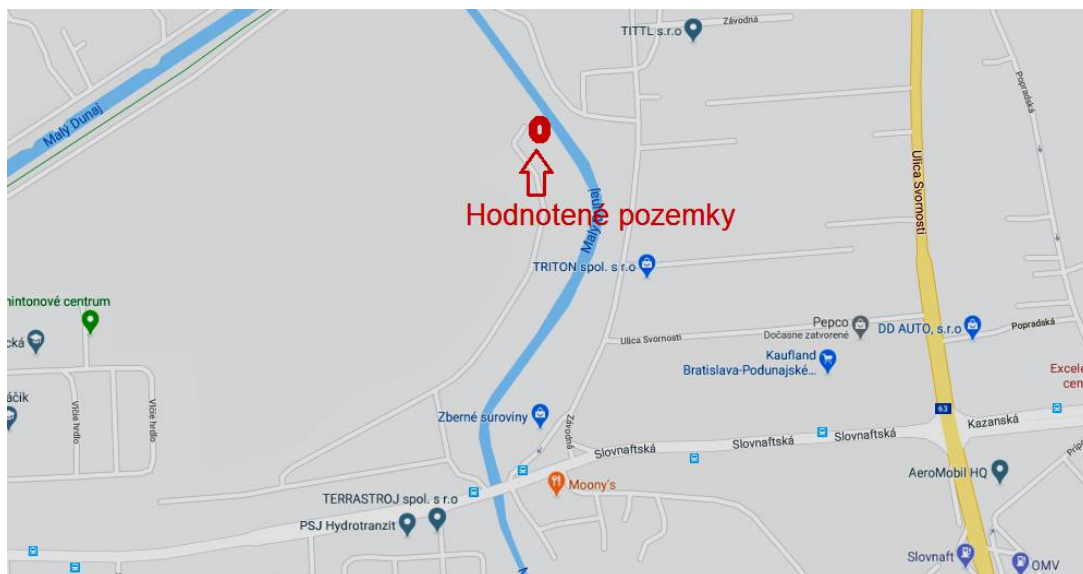
Pracovné príležitosti sú v Bratislave podľa štatistických údajov do 5 %. Pozemky sa nachádzajú v rovinnom teréne. Prístup k hodnotenému pozemku je z miestnej komunikácie cez pozemok KN C parc. č. 5018/237, k.ú. Ružinov, ktorý je vo vlastníctve Hlavného Mesta SR Bratislava. V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody inžinierskych sietí – elektrina, vodovod.

Na základe inzerátov a informácií z miestnych tlačových médií, inzertných časopisov, realitných kancelárií a internetu, dopyt a ponuka pri predaji rekreačných pozemkov v danej lokalite je v rovnováhe.

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 Radost 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.



Vyznačenie umiestnenia nehnuteľnosti

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok v súčasnosti tvorí plochu záhrady (z toho časť zastavaná záhradnou chatkou). V zmysle územného plánu mesta Bratislavy (podľa dodanej ÚPI) je pozemok súčasťou stabilizovaného územia s funkčným využitím: ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Konfliktné skupiny v bezprostrednej blízkosti neboli zistené. Na nehnuteľnosti nie sú známe žiadne ťarchy ani vecné bremená vzťahujúce sa hodnoteným pozemkom.

Prístup k hodnotenému pozemku je z verejného priestranstva - cez pozemok KN C parc. č. 5018/237, k.ú. Ružinov, ktorý je vo vlastníctve Hlavného Mesta SR Bratislava.

Vzhľadom k skutočnosti, že pri pozemku KNC parc. č. 5018/380, k.ú. Ružinov - ide o odkúpenie pozemku pod časťou stavby, ktorá je vo vlastníctve žiadateľa o predaj pozemku - pri hodnotení redukujúcich faktorov nebude

v zmysle platných predpisov prihladané na záťaž spôsobené vlastníkom stavby ako na riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

POPIS

Hodnotené pozemky KNC parc. č. 5018/380, 5018/381, k.ú. Ružinov sa nachádza v lokalite zastavaného územia mesta Bratislava, v lokalite určenej na rekreáciu v prírodnom prostredí.

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. Jednotlivé koeficienty spolu s odôvodnením sú uvádzané nižšie v tabuľke. Záujem o kúpu pozemku je v danom prípade pravdepodobný len zo strany žiadateľa, nakoľko sa na pozemku parc. č. 5018/237, k.ú. Ružinov nachádza časť rekreačnej stavby v jeho vlastníctve. Vo všeobecnosti – v celkovom meradle záujem o kúpu pozemkov v lokalite je v rovnováhe, príp. mierne zvýšený.

V redukujúcich faktoroch je zohľadnená najmä skutočnosť:

- ide o samostatne stavebne nepoužiteľný pozemok s malou výmerou a nevhodným tvarom,
- prístup k pozemkom cez pozemok 5018/237, k.ú. Ružinov vo vlastníctve súkromnej osoby

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
5018/380	zastavané plochy a nádvoria	8,00	1/1	8,00
5018/381	záhrada	11,00	1/1	11,00
Spolu výmera				19,00

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 intravilán mesta Bratislava, obytnú zónu mestskej časti Ružinov.</i>	1,30
k _V koeficient intenzity využitia	1. - záhradkové osady, - chatové osady, - hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov, - sídelná koncentrácia obydli obývaných prevažne priestorovo alebo sociálne vylúčenými skupinami obyvateľstva <i>Pozemok je určený v zmysle ÚPI ako ochranná a izolačná zeleň. /Skutkové využitie - rekreácia, na časti pozemku je stavba./</i>	0,70
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>V mestskej časti Bratislava Ružinov je možnosť využitia MHD (Zástavka je od pozemku vzdialená cca. 500 m).</i>	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Ide o rekreačnú polohu pozemku. V lokalite je zriadená záhradková osada.</i>	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny) <i>V danej lokalite - v blízkosti možnosť napojenia na rozvod elektriny, vody.</i>	1,20
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

k _R koeficient redukujúcich faktorov	7. ochranné pásma zo zákona, stavebná uzávaera	0,80
	<i>Ide o pozemok malej výmery, bez prístupu z verejnej komunikácie samostatne nevyužitelný samostatne ako plnohodnotný stavebný pozemok.</i>	

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 0,70 * 1,00 * 1,30 * 1,20 * 1,00 * 0,80$	1,1357
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,1357$	75,40 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 5018/380	$8,00 \text{ m}^2 * 75,40 \text{ €/m}^2 * 1/1$	603,20
parcelsa č. 5018/381	$11,00 \text{ m}^2 * 75,40 \text{ €/m}^2 * 1/1$	829,40
Spolu		1 432,60

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti

- **Pozemok „KN C“ parc. č. 5018/380, 5018/381, k.ú. Ružinov** zapísaný na liste vlastníctva č. 1, k.ú. Ružinov, pre účel zamýšľaného predaja nehnuteľnosti

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 24.04.2020, 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 nehnuteľnosť nedosahuje výnos formou prenájmu.

a) REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie :

1 432,60 €

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

b) Súčet všeobecných hodnôt so zaokrúhlením

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 5018/380 (8 m ²)	603,20
Pozemky - parc. č. 5018/381 (11 m ²)	829,40
Spolu pozemky (19,00 m²)	1 432,60
Všeobecná hodnota celkom	1 432,60
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	1 430,00

Slovom: Jedentisícštyristotridsať Eur

V Bratislave dňa 24.04.2020

Ing. Iveta Engelmanová
Znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS2001100 SNM/20/033/BD zo dňa 26.03.2020 daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava (IČO : 00603481) doručená 20.04.2020 (1x A4)
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1, čiastočný, k.ú. Ružinov zo dňa 24.04.2020 cez katastrálny portál (10 x A4)
3. Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 24.04.2020 vytvorená cez katastrálny portál - (1 x A4)
4. Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom Hlavného mesta SR Bratislavy zo dňa 12.12.2019 pod č. MAGS OUP 60158/19-501127- OUP 1293- (2 x A4)
5. Prehľad aktuálnej ponuky realitných kancelárií porovnateľných nehnuteľností danej lokalite (3 x A4)
6. Fotodokumentácia - (1 x A4)