

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. OTS1704077 SNM/17/132/JT zo dňa 12.12.2017 (doručená dňa 21.12.2017)

ZNALECKÝ POSUDOK

118/2017

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- novovytvorené pozemky pozemky parc. č. „KN C“ 2727/4, 2727/3, k.ú. Podunajské Biskupice, ktoré vznikli na základe geometrického plánu č. 45/2017, vyhotovený Máriou Fenclovou dňa 24.08.2017, autorizačne overený Ing. Millicou Vaškovou a úradne overený katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava Ing. Monikou Vlčkovou pod č. 2012/2017 dňa 11.11.2017,
- pozemok parc. č. „KN C“ 2800, k.ú. Podunajské Biskupice zapísaný na liste vlastníctva č. 1395, k.ú Podunajské Biskupice, pre účel vyhotovenia zámenných zmlúv

Počet listov (z toho príloh): 29(18)

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

V Bratislave 27.12.2017

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- novovytvorené pozemky pozemky parc. č. „KN C“ 2727/4, 2727/3, k.ú. Podunajské Biskupice, ktoré vznikli na základe geometrického plánu č. 45/2017, vyhotovený Máriou Fenclovou dňa 24.08.2017, autorizačne overený Ing. Millicou Vaškovou a úradne overený katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava Ing. Monikou Vlčkovou pod č. 2012/2017 dňa 11.11.2017,
- pozemok parc. č. „KN C“ 2800, k.ú. Podunajské Biskupice zapísaný na liste vlastníctva č. 1395, k.ú. Podunajské Biskupice,
pre účel vyhotovenia zámenných zmlúv

2. Dátum vyžiadania posudku: 21.12.2017

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 26.12.2017

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 27.12.2017

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Kópia Územnoplánovacej informácie č. MAGS OUIČ 33127/17-414774 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania, oddelením usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 30.01.2017 na pozemky parc. č. „KN C“ 2800 a parc. č. „KN E“ 295/3, 301/2, k.ú. Podunajské Biskupice, s prílohou – vyznačením parciel
- Geometrický plán č. č. 45/2017, vyhotovený Máriou Fenclovou dňa 24.08.2017, autorizačne overený Ing. Millicou Vaškovou a úradne overený katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava Ing. Monikou Vlčkovou pod č. 2012/2017 dňa 11.11.2017
- Objednávka č. OTS1704077 SNM/17/132/JT, daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava (IČO : 00603481), zo dňa 12.12.2017

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

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 7428 okres: Bratislava II, obec Bratislava, m.č. Podunajské Biskupice, k.ú. Podunajské Biskupice zo dňa 25.12.2017 vytvorený cez katastrálny portál – originál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1395 okres: Bratislava II, obec Bratislava, m.č. Podunajské Biskupice, k.ú. Podunajské Biskupice zo dňa 25.12.2017 vytvorený cez katastrálny portál – originál
- Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 25.12.2017 vytvorená cez katastrálny portál na parc. KN „C“ č. 2800, k.ú. Podunajské Biskupice – 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.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, vydavateľstvo Mipress, sti.Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

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

Pre účely vyhotovenia zámenných zmlúv

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. Taktiež bola použitá metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydaná Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v roku 2001 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 listoch vlastníctva č. 7428, 1395, k.ú. Podunajské Biskupice. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

List vlastníctva č. 1395, k.ú. Podunajské Biskupice

(uvádzané sú len ohodnocované parcely)

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.
2800	103	Záhrady	4	1		501

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:

501 - Chránená vodohospodárska oblasť

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 č. (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	

1 Hlavné mesto SR Bratislava Primaciálne nám.1 IČO: 1/1
Titul nadobudnutia : uvedené v prílohe

Časť C: Ťarchy

Bez zápisu k danej parcele.

Iné údaje: uvedené v prílohe ZP

Poznámka: uvedené v prílohe ZP

List vlastníctva č. 7428, k.ú. Podunajské Biskupice**ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA****PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu**

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet č. UO	Umiest pozemku
295/ 3		158 Záhrady		9	1
301/ 2		19 Záhrady		9	1

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

CPU - číslo pôvodného k.ú.

9 - parcela pred THM

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo č. (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	

1 Falb Mikuláš r. Falb a Falbová Marta r. Benovičová, Devätinová 15, 1 / 1
82106 Podunajské Biskupice, SR

Dátum narodenia : 11.11.1932 Dátum narodenia : 25.01.1934

Titul nadobudnutia Kúpnopredajná zmluva R.I. 245/65, PVZ 28/65, (LV pred THM č. 490)

Titul nadobudnutia Rozhodnutie Okresného úradu Bratislava, katastrálneho odboru č. 4/2015/ROEP

Podunajské Biskupice zo dňa 6.8.2015

Titul nadobudnutia Kúpnopredajná zmluva R.I. 245/65, PVZ 28/65, (LV pred THM č. 40)

Časť C: Ťarchy

Bez zápisu

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámka: Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 26.12.2017.

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností bola vyhotovená znalcom dňa 26.12.2017 z verejnej komunikácie. Prístup na pozemok nebol objednávateľom zabezpečený.

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. Údaje na poskytnutých dokumentoch sú v súlade so skutkovým stavom okrem skutočnosti - zmeny - údaje na geometrickom pláne nie sú zaznamenané na liste vlastníctva a katastrálnej mape.

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

- novovytvorené pozemky parc. č. „KN C“ 2727/4, 2727/3, k.ú. Podunajské Biskupice, ktoré vznikli na základe geometrického plánu č. 45/2017, vyhotovený Máriou Fenclovou dňa 24.08.2017, autorizačne overený Ing. Millicou Vaškovou a úradne overený katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava Ing. Monikou Vlčkovou pod č. 2012/2017 dňa 11.11.2017,
- pozemok parc. č. „KN C“ 2800, k.ú. Podunajské Biskupice zapísaný na liste vlastníctva č. 1395, k.ú. Podunajské Biskupice,

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

Ostatné pozemky evidované na liste vlastníctva č. 1395, k.ú. Podunajské Biskupice

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Novovzniknuté pozemky „KN C“ parc. č. 2727/3, 2727/4, k.ú. Podunajské Biskupice podľa geometrického plánu 45/2017 (časti pôvodných parciel „KN E“ parc. č. 295/3, 301/2, k.ú. Podunajské Biskupice) sa nachádzajú v okrese Bratislava II, obec BA- Podunajské Biskupice, k.ú. Podunajské Biskupice, v zastavanej časti obce, v zástavbe existujúcich rodinných domov na ul. Amurská a sú súčasťou komunikácie.

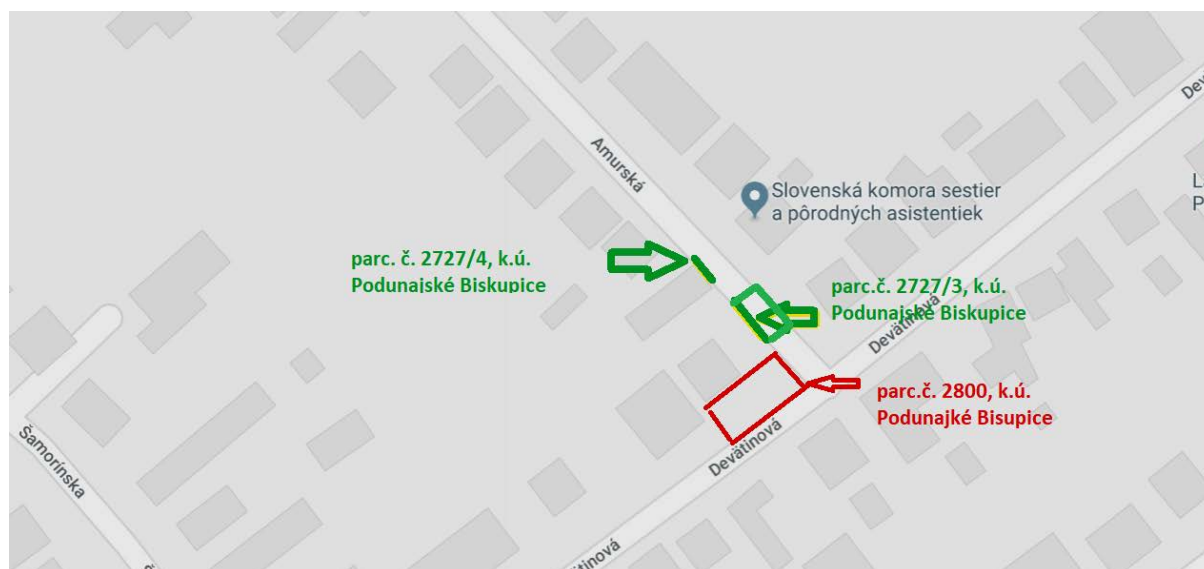
Pozemok „KN C“ parc. č. 2800, k.ú. Podunajské Biskupice sa nachádza v okrese Bratislava II, obec BA- Podunajské Biskupice, k.ú. Podunajské Biskupice, v zastavanej časti obce, v zástavbe existujúcich rodinných domov na ul. Devätinová a je súčasťou záhrady rodinného domu.

Pracovné príležitosti sú v Bratislave podľa štatistických údajov do 5 %. Pozemky sa nachádzajú v rovinnom teréne. Daná lokalita má dobrú občiansku vybavenosť.

Prístup k hodnoteným pozemkom je od miestnej spevnenej komunikácie.

Dostupnosť do centra je do 20 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 tiché, bez poškodenia ovzdušia, bez nadmernej hlučnosti. Na základe inzerátov a informácií z miestnych tlačových médií, inzertných časopisov, realitných kancelárií a internetu, dopyt je v vyšší ako ponuka pri predaji podobných nehnuteľností.



Vyznačenie umiestnenia nehnuteľnosti

Základné informácie o mestskej časti Bratislava – Podunajské Biskupice

Podunajské Biskupice sú mestská časť Bratislavy v okrese Bratislava II. Nachádzajú sa vo východnej časti mesta, južne od mestských častí Vrakuňa a Ružinov a má rozlohu 42,5 km² (čo ich robí najväčšou mestskou časťou Bratislavy). Cez Podunajské Biskupice viedla tzv. Jantárová cesta, ktorá viedla z Ríma na pobrežie Baltského mora. V Podunajských Biskupiciach je rímskokatolícky Kostol svätého Mikuláša (Podunajské Biskupice) z roku 1221. Nachádza sa tu kompletná občianska vybavenosť /školy, škôlky, nemocnica, nákupné možnosti.../.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Novovzniknuté pozemky „KN C“ parc. č. 2727/3, 2727/4, k.ú. Podunajské Biskupice podľa geometrického plánu 45/2017 (časti pôvodných parciel „KN E“ parc. č. 295/3, 301/2, k.ú. Podunajské Biskupice) sú v súčasnosti využívané ako plochy komunikácie.

Pozemok „KN C“ parc. č. 2800, k.ú. Podunajské Biskupice je v súčasnosti využívaná ako plochy zelene (záhrady). Pozemky sa nachádzajú v lokalite, ktorá je v zmysle Územného plánu (podľa ÚPI č. MAGS OUIK 33127/17-414774 – v prílohe) určená pre malopodlažnú zástavbu obytného územia (kód 102), stabilizované územie.

Iné využitie hodnotených parciel ako v súčasnosti (parc. č. 2800, k.ú. Podunajské Biskupice - záhradka, zeleň, popr. umiestnenie doplnkovej drobnej stavby, resp. priestor na parkovanie a parc. č. 2727/3, 2727/4, k.ú. Podunajské Biskupice – ako plochy komunikácie) vzhľadom na okolitú zástavbu, veľkosť, tvar pozemkov a rozdelenie pozemkov je možné v súčasnosti vylúčiť.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Pri obhliadke neboli zistené žiadne skutočnosti, ktoré by obmedzovali riadne užívanie nehnuteľnosti. Konfliktne skupiny v bezprostrednej blízkosti neboli zistené. Zaťaženie hlukom je z bežnej dopravy. Ovzdušie bez zisteného zaťaženia od priemyselných objektov. Na nehnuteľnosti nie sú známe žiadne tarchy ani vecné bremená a riziká nehrozia ani z obmedzení prísunu existujúcich energií v dostatočnom množstve a kvalite.

2.1 STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTŮV: Pozemok vo vlastníctve Hl. mesta SR

2.1.1 Pozemok "KN C" parc. č. 2800, k.ú. Podunajské Biskupice na LV č. 1395, k.ú. Pod. Biskupice

Pozemok „KN C“ parc. č. 2800, k.ú. Podunajské Biskupice o výmere 103 m², druh pozemku: Záhrada sa nachádzajú v lokalite zastavaného územia mesta Bratislava, v rovinnom teréne mestskej časti Bratislava – Podunajské Biskupice v blízkosti ulice Devätinová. Pozemok v súčasnosti tvorí súvislú plochu „dvora -záhrady“.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2800	zastavané plochy a nádvoria	103	103,00	1/1	103,00

2.1.1.1 Metóda polohovej diferenciácie

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.

Pozemok sa nachádza v meste Bratislava, v obytnej oblasti (ks – 1,5, kf – 1,3). V bezprostrednom okolí nehnuteľnosti sa nachádzajú rodinné domy (kv-1,00). Prístup k časti pozemkov je z mestskej asfaltovej komunikácie z Devätinovej ulici. V meste sa nachádza hromadná doprava (kd – 1,0). V danej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie a zemného plynu) (ki-1,4). Povyšujúci faktor neuvažujem. Ako redukujúci faktor zohľadňujem skutočnosti, že o pozemok nie je zvýšený záujem o kúpu (pozemok je súčasťou záhrady priľahlého rodinného domu), samostatne nemá potenciál stavebného pozemku a veľkosť pozemku (kr - 0,70).

Za účelom posúdenia objektívnosti stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bol vytvorený prehľad ponukových cien porovnateľných nehnuteľností z realitných portálov. Ponukové ceny stavebných pozemkov v lokalite sa pohybujú v rozmedzí 150,- EUR/m² - 280,- EUR/m². Po zohľadnení všetkých vyššie uvedených

skutočností (vrátane redukujúcich faktorov hodnoteného pozemku), považujem hodnotu stanovenú metódou polohovej diferenciacie (126,87 €/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	1,50
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	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
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.)	0,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 1,00 * 0,70$	1,9110
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,9110$	126,87 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 103,00 \text{ m}^2 * 126,87 \text{ €/m}^2$	13 067,61 €

2.2 STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Pozemky vo vlastníctve súkromnej osoby

2.2.1 Novovyt. pozemky "KN C" parc. č. 2727/3, 4, k.ú. Pod. Biskupice na základe GP

Novovytvorené pozemky „KN C“ parc. č. 2727/3, k.ú. Podunajské Biskupice o výmere 158 m², druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria a „KN C“ parc. č. 2727/4, k.ú. Podunajské Biskupice o výmere 19 m², druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria sa nachádzajú v lokalite zastavaného územia mesta Bratislava, v rovinnom teréne mestskej časti Bratislava – Podunajské Biskupice na ulici Amurská. Pozemky sú súčasťou komunikácie. Ide o dva samostatné pozemky, netvoria súvislý celok.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2727/3	zastavané plochy a nádvoria	158	158,00	1/1	158,00
2727/4	zastavané plochy a nádvoria	19	19,00	1/1	19,00
Spolu výmera					177,00

3.1.1 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.

Pozemky sa nachádzajú v meste Bratislava, v obytnej oblasti (ks - 1,5, kf - 1,3). Využitie pozemkov je na inžinierske stavby - cesty a komunikácie (kv-0,8). V meste sa nachádza hromadná doprava (kd - 1,0). V danej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie a zemného plynu) (ki-1,4). Povyšujúci faktor neuvažujem. Ako redukujúci faktor zohľadňujem skutočnosť, že o pozemok nie je zvýšený záujem o kúpu (ide o pozemky pod komunikáciou), samostatne nemajú potenciál stavebného pozemku, tvar a veľkosť pozemkov a taktiež skutočnosť, že netvorí samostatný funkčný celok (kr - 0,50).

Za účelom posúdenia objektívnosti stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bol vytvorený prehľad ponukových cien porovnateľných nehnuteľností z realitných portálov. Ponukové ceny stavebných pozemkov v lokalite sa pohybujú v rozmedzí 150,- EUR/m² - 280,- EUR/m². Po zohľadnení všetkých vyššie uvedených skutočností (vrátane redukujúcich faktorov hodnoteného pozemku), považujem hodnotu stanovenú metódou polohovej diferenciacie (72,50 €/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	1,50
k_v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby , chránené ložiskové územia	0,80
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_f koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
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.)	0,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,50 * 0,80 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 1,00 * 0,50$	1,0920
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,0920$	72,50 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 177,00 \text{ m}^2 * 72,50 \text{ €/m}^2$	12 832,50 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 2727/3	11 455,00
parcela č. 2727/4	1 377,50
Spolu	12 832,50

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 27.12.2017, 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.

Rekapitulácia:

VŠH pre skupinu objektov: Pozemok vo vlastníctve Hl. mesta SR

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 13 067,61 €

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

VŠH pre skupinu objektov: Pozemky vo vlastníctve súkromnej osoby

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 12 832,50 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Pozemok vo vlastníctve Hl. mesta SR	
Pozemky	
Pozemok "KN C" parc. č. 2800, k.ú. Podunajské Biskupice na LV č. 1395, k.ú. Pod. Biskupice - parc. č. 2800 (103 m ²)	13 067,61
Spolu VŠH polohovou diferenciáciou za skupinu: Pozemok vo vlastníctve Hl. mesta SR	13 067,61
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Pozemky vo vlastníctve súkromnej osoby	
Pozemky	
Novovyt. pozemky "KN C" parc. č. 2727/3, 4, k.ú. Pod. Biskupice na základe GP - parc. č. 2727/3 (158 m ²)	11 455,00
Novovyt. pozemky "KN C" parc. č. 2727/3, 4, k.ú. Pod. Biskupice na základe GP - parc. č. 2727/4 (19 m ²)	1 377,50
Spolu VŠH polohovou diferenciáciou za skupinu: Pozemky vo vlastníctve súkromnej osoby	12 832,50
Spolu VŠH za všetky skupiny	25 900,11
Zaokrúhlená VŠH spolu	25 900,00

Slovom: Dvadsaťpäťtisícdeväťsto Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Neboli zistené žiadne mimoriadne riziká spojené s vlastníctvom nehnuteľnosti

V Bratislave dňa 27.12.2017

Ing. Iveta Engelmanová
Znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1704077 SNM/17/132/JT, daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava (IČO : 00603481), zo dňa 12.12.2017 – (1 x A4)
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 7428 okres: Bratislava II, obec Bratislava, m.č. Podunajské Biskupice, k.ú. Podunajské Biskupice zo dňa 25.12.2017 vytvorený cez katastrálny portál – (1 x A4)
3. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1395 okres: Bratislava II, obec Bratislava, m.č. Podunajské Biskupice, k.ú. Podunajské Biskupice zo dňa 25.12.2017 vytvorený cez katastrálny portál – (8 x A4)
4. Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 25.12.2017 vytvorená cez katastrálny portál na parc. KN „C“ č. 2800, k.ú. Podunajské Biskupice – (1 x A4)
5. Geometrický plán č. č. 45/2017, vyhotovený Máriou Feneľovou dňa 24.08.2017, autorizačne overený Ing. Millicou Vaškovou a úradne overený katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava Ing. Monikou Vlčkovou pod č. 2012/2017 dňa 11.11.2017 – (2 x A4)
6. Kópia Územnoplánovacej informácie č. MAGS OUIČ 33127/17-414774 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania, oddelením usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 30.01.2017 na pozemky parc. č. „KN C“ 2800 a parc. č. „KN E“ 295/3, 301/2, k.ú. Podunajské Biskupice, s prílohou – vyznačením parciel – (4 x A4)
7. Fotodokumentácia – (1 x A4)