

Znalec: Ing. Iveta ENGELMANOVÁ, Na pasekách 10, 831 06 Bratislava,
tel.: 0902 492 382, e-mail: iveta.engelmanova@gmail.com, ev. č. znalca: 914857

Zadávatel: Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne námestie č. 1
814 99 Bratislava

Číslo objednávky: Objednávka č. OTS2101111 SNM/21/027/JT

ZNALECKÝ POSUDOK

67/2021

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- Pozemok „KN C“ parc. č. 15585/2, k.ú. Ružinov v podiele 1/1 pre účel zamýšľaného predaja nehnuteľnosti – vyporiadanie vlastníckych práv medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku

Počet strán (z toho príloh): 37(26)

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. 15585/2, k.ú. Ružinov** v podiele 1/1 pre účel zamýšľaného predaja nehnuteľnosti – vyporiadanie vlastníckych práv medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku

2. Účel znaleckého posudku

Zamýšľaný predaj nehnuteľnosti - vyporiadanie vlastníckych práv medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 26.03.2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 28.03.2021

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Dodané zadávateľom:

- Objednávka č. OTS2101111 SNM/21/027/JT zo dňa 17.03.2021, daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava (IČO : 00603481) doručená 23.03.2021
 - Geometrický plán č. 005/2020, ktorý vyhotovil Ing. Marek Javor dňa 08.07.2020, autorizačne overil Ing. Marek Javor a úradne overil Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor dňa 20.07.2020 pod číslom G1-1457/2020 – kópia
 - Územnoplánovacia informácia vydaná Sekciou územného plánovania, oddelením obstarávania územnoplánovacích dokumentov pod č. MAGS OOUPD 58282/2020-417113 zo dňa 02.12.2020 - kópia
- Za pravdivosť poskytnutých údajov pre vypracovanie znaleckého posudku zodpovedá zadávateľ posudku.

b) Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 8090, k.ú. Ružinov zo dňa 28.03.2021 cez katastrálny portál – originál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 7867 k.ú. Ružinov - čiastočný zo dňa 28.03.2021 cez katastrálny portál – originál
- Výpis z parcely KNC parc. č. 15585/2, k.ú. Ružinov
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy zo dňa 19.04.2019 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 neprimeranou 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 diferenciácie

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 tesne 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

$$VŠH_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

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 diferenciácie

Metóda polohovej diferenciácie pri pozemkoch vychádza zo vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (VHMJ * kPD) \quad [€],$$

kde

M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VHMJ - východisková hodnota na 1 m² pozemku

kPD - koeficient polohovej diferenciácie

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vypořádania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení reduktujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.). Text pre zatriedenie objektivizačných koeficientov do výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie 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. porovnávacia 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 diferenciácie.

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciácie

Na pozemky bola aplikovaná metóda polohovej diferenciácie podľa základného vzťahu:

$$V_{\text{SHPOZ}} = M * (V_{\text{HMJ}} * \text{kPD}) [\text{€}],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 V_{HMJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku,
 kPD - koeficient polohovej diferenciácie.

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:

Nehnuteľnosť - pozemok KNC parc. č. 15585/2, k.ú. Ružinov nie je v katastri nehnuteľností evidovaná na liste vlastníctva. V registri KNE je v katastri nehnuteľností evidovaná na liste vlastníctva č. 8090, v k.ú. Ružinov ako časť pozemku „KN E“ parc. č. 15574/500, k.ú. Ružinov a na liste vlastníctva č. 7868, v k.ú. Ružinov ako časť pozemku „KN E“ parc. č. 15575 a parc. č. 15586, k.ú. Ružinov. Hodnotený podiel na pozemku je vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava.

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

Výpis z katastra nehnuteľností:

PARCELA registra "C" evidovaná na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	List mapy	Druh ch.n.
15585/ 2	607	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		47011	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

List vlastníctva č. 8090, k.ú. Ružinov

- (pozn.: uvádzané sú len ohodnocované pozemky)

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA**PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu**

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet č. UO	Umiest pozemku
15574/500	48948	záhrada	1		1

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

CPU - číslo pôvodného k.ú.

1 - Bratislava

7 - Prievoz

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 SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ**
814 99, SR**1 / 1**

Titul nadobudnutia – podľa LV

Časť C: Ďalšie

Podľa LV

Iné údaje: podľa LV

Poznámka: podľa LV

List vlastníctva č. 7868 k.ú. Ružinov

- (pozn.: uvádzané sú len ohodnocované pozemky)

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA**PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu**

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet č. UO	Umiest pozemku
15575	880	zastavaná plocha a nádvorie	1		1
15586	1501	záhrada	1		1

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 SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ**
814 99, SR**1 / 1**

Titul nadobudnutia – podľa LV

Časť C: Ďalšie

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 26.03.2021.

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností bola vyhotovená znalcom dňa 26.03.2021 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.

Nebol zistený nesúlad skutkového stavu a poskytnutých dokumentov (list vlastníctva, katastrálna mapa):

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

- Pozemok „KN C“ parc. č. 15585/2, k.ú. Ružinov v podiele 1/1

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

- Stavba s.č. 795, k.ú. Ružinov, pozstavená na pozemku KNC parc. č. 15585/2, k.ú. Ružinov

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemok „KN C“ parc. č. 15585/2, k.ú. Ružinov sa nachádza v okrese Bratislava II, obec BA- Ružinov, k.ú. Ružinov, v zastavanej časti obce, v zástavbe existujúcich bytových budov – na ulici Narcisová. Na hodnotenom pozemku sa nachádza stavba – Hospodársky blok, Narcisová 1. Pozemok je umiestnený v žiadanej lokalite hlavného mesta Bratislava II s rýchlou dostupnosťou do centra. Na prilahých pozemkoch sú bytové a nebytové stavby.

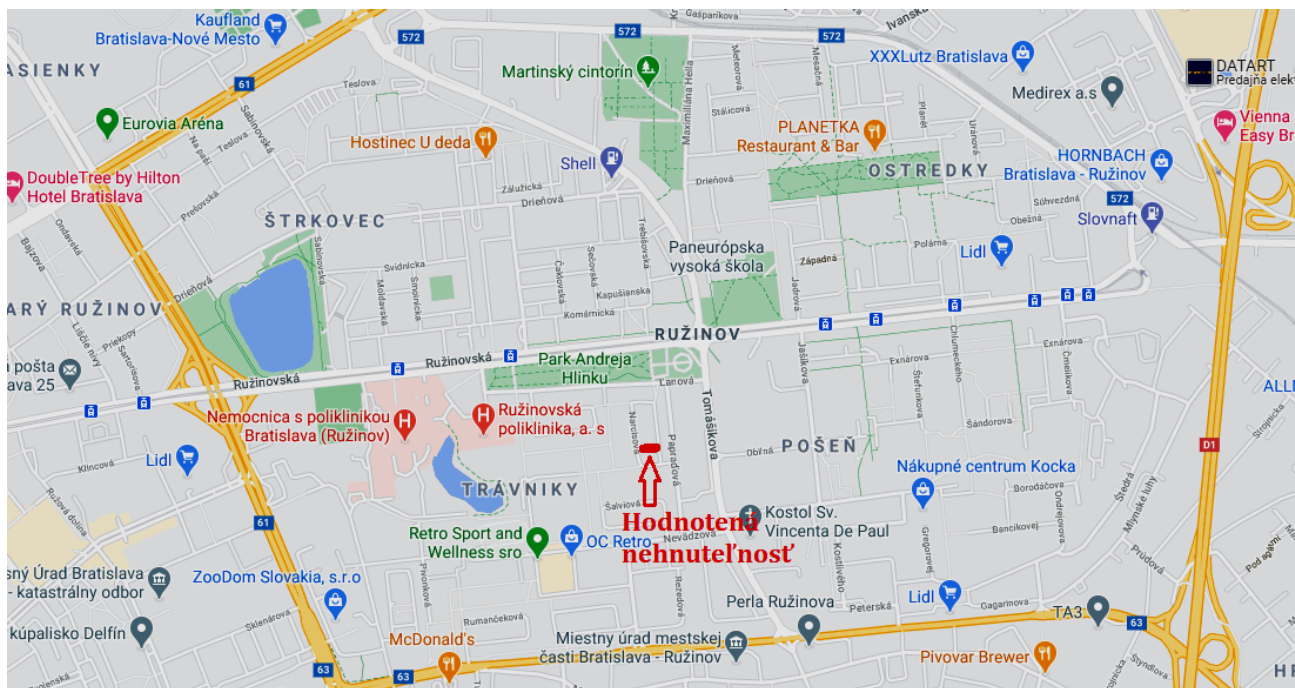
Pracovné príležitosti sú v Bratislave podľa štatistických údajov do 5 %. Pozemky sa nachádzajú v rovinnom teréne. Daná lokalita ma kompletnú občiansku vybavenosť. Prístup k hodnotenému pozemku je z miestnej komunikácie. V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, zemného plynu, teplovod).

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 podstatne vyšší ako ponuka pri predaji stavebných pozemkov v danej lokalite.

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 Radosť 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 Vladimíra Dzurillu, amfiteáter - areál Štrkovec.





Vyznačenie umiestnenia nehnuteľnosti

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok je zastavený stavbou – hospodársky blok Narcisova 1 v stabilizovanom území mesta.

Pozemok sa nachádza v lokalite, ktorá je v zmysle Územného plánu (podľa ÚPI č. MAGS OUPD 58282/2020-417113 zo dňa 02.12.2020) stabilizované územie, funkčné využitie územia: *viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101*, stabilizované územie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Konfliktné skupiny v bezprostrednej blízkosti neboli zistené. Ovzdušie bez zisteného zaťaženia od priemyselných objektov. Na nehnuteľnosti nie sú známe žiadne ťarchy ani vecné bremená (okrem vecného bremena práva stavby.) Prístup k hodnotenému pozemku je z miestnej komunikácie.

Vzhľadom k účelu využitia posudku – vysporiadanie vlastníckych práv k pozemku pod stavbou, ktorá je vo vlastníctve žiadateľa o predaj pozemku - **pri hodnotení redukujúcich faktorov nebude prihlíadané na záťaž spôsobené vlastníkom stavby ako na riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti.**

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**2.1.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU****POPIS**

Hodnotený pozemok KNC parc. č. 15585/2, k.ú. Ružinov sa nachádza v lokalite zastavaného územia mesta Bratislava, v rovinatome teréne mestskej časti Bratislava – Ružinov na ulici Narcisová. Pozemok je v súčasnosti zastavaný nebytovou stavbou.

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. Jednotlivé koeficienty spolu s odôvodnením sú uvádzané nižšie v tabuľke. Záujem o kúpu pozemku je v danom prípade možný len zo strany žiadateľa ako vysporiadanie pozemku pod stavbou. Vo všeobecnosti – v celkovom meradle záujem o kúpu pozemkov v lokalite je pre celkový nedostatok voľných pozemkov na výstavbu výrazne zvýšený, čo zohľadňujem v zvyšujúcich faktoroch.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
15585/2	zastavaná plocha a nádvorie	607,00	1/1	607,00

Obec:
Východisková hodnota:

Bratislava
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>Obytná zóna mesta Bratislava, časť Ružinov. Prevládajúca zástavba bytové domy.</i>	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 <i>V bezprostrednom okolí nehnuteľnosti sa nachádzajú štandardné bytové domy a nebytové budovy</i>	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Dostupnosť do centra hl. mesta - Bratislava je automobilovou dopravou v trvaní cca 15 min autom, ide o územie mesta s hromadnou dopravou</i>	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Ide o obytnú oblasť zastavanú bytovými budovami a rodinnými domami. Funkčné využitie územia podľa územného plánu: viacpodlažná zástavba obytného územia</i>	1,25
k _t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>V ulici Narcisová plnohodnotné vybavenie inžinierskymi sieťami. V danej lokalite je možnosť napojenia na rozvody inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, plynu, teplovod)</i>	1,50
k _z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Lokalita Ružinov - Pozemky s dlhodobým zvýšeným záujmom o kúpu na výstavbu (v zmysle územnoplánovacej informácie sa pozemok nachádza v lokalite s funkčným využitím ako viacpodlažná zástavba obytného územia.</i>	1,50
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>Použitie redukujúceho faktora z titulu vplyvu stavby na pozemku nie je dôvodný. Vyhláška 492/2004 Z.z.: cit: "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.)" Z tohto dôvodu pri hodnotení redukujúcich faktorov nebude prihliadané na záťaž spôsobené vlastníkom stavby. Iné záťaž nie sú známe.</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,25 * 1,50 * 1,50 * 1,00	4,2188
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	VŠH _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 66,39 €/m ² * 4,2188	280,09 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 15585/2	607,00 m ² * 280,09 €/m ² * 1/1	170 014,63
Spolu		170 014,63

Za účelom posúdenia objektívnosti stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bol vytvorený prehľad ponukových cien porovnateľných nehnuteľností z realitných portálov (www.nehnuteľnosti.sk), ktorý tvorí prílohu tohto znaleckého posudku. Ponukové ceny plnohodnotných nezastavaných stavebných pozemkov rôzneho účelu využitia /priemyselné využitie, zástavba rodinných domov, zástavba bytových domov/ po vylúčení extrémnych cien na spodnej a hornej cenovej hranici sa v lokalite pohybujú v rozmedzí 200,- EUR/m² - 400,- EUR/. Po zohľadnení špecifík hodnoteného pozemku a skutočnosti, že ponukové ceny porovnateľných nehnuteľností nie sú skutočne predajné ceny (tie sú zvyčajne nižšie) považujem vypočítanú hodnou 280,09 Eur/m² za objektívnu.

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti

- **Pozemok „KN C“ parc. č. 15585/2, k.ú. Ružinov** v podiele 1/1

pre účel zamýšľaného predaja nehnuteľnosti – vypořádanie vlastníckych práv medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku

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 28.03.2021, 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 diferenciácie, 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 diferenciácie:

170 014,63 €

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

b) Súčet všeobecných hodnôt so zaokrúhlením

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemok k.ú. Ružinov - parc. č. 15585/2 (607 m ²)	170 014,63
Všeobecná hodnota celkom	170 014,63
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	170 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstosedemdesiatisíc Eur	

V Bratislave dňa 28.03.2021

Ing. Iveta Engelmanová
Znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS2101111 SNM/21/027/JT zo dňa 17.03.2021, daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava (IČO : 00603481) doručená 23.03.2021- (1 x A4)
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 8090, k.ú. Ružinov zo dňa 28.03.2021 cez katastrálny portál - (1 x A4)
3. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 7867 k.ú. Ružinov - čiastočný zo dňa 28.03.2021 cez katastrálny portál - (1 x A4)
4. Výpis z parcely KNC parc. č. 15585/2, k.ú. Ružinov - (1 x A4)
5. Informatívna kópia z katastrálnej mapy zo dňa 28.03.2021 vytvorená cez katastrálny portál - Katastrálna mapa dodaná zadávateľom - (1 x A4)
6. Geometrický plán č. 005/2020, ktorý vyhotovil Ing. Marek Javor dňa 08.07.2020, autorizačne overil Ing. Marek Javor a úradne overil Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor dňa 20.07.2020 pod číslom G1-1457/2020 - (1 x A4)
7. Územnoplánovacia informácia vydaná Sekciou územného plánovania, oddelením obstarávania územnoplánovacích dokumentov pod č. MAGS OOUPD 58282/2020-417113 zo dňa 02.12.2020 - kópia
8. Prehľad aktuálnej ponuky realitných kancelárií porovnateľných nehnuteľností danej lokality (1 x A4)
9. Fotodokumentácia - (1 x A4)