

Meno, adresa a telefónny kontakt na znalca :

Ing. Jozef Fajnor, znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností
Uhrova ulica č. 22, 831 01 BRATISLAVA, Telefón/Fax : 02-20732970, Mobil : 0903/503148
E-mail : fajnorjozef@gmail.com

Zadávatel' znaleckého posudku : HLAVNÉ MESTO SR BRATISTAVA
Primaciálne nám. č. 1
814 99 BRATISLAVA

Číslo spisu (objednávka) : objednávka č. OTS1400085 SNM/14/5/SBe bola daná písomne
dňa 14.1.2014.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo : 3/2014

Vo veci : Pozemky parc.č.: 1860/15 a 1860/18 (podľa LV č. 1748)
Jantárová cesta, Bratislava
katastrálne územie Petržalka

Predmetom znaleckého posudku je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností - pozemkov parc.č.: 1860/15 a 1860/18 (bez príslušenstva), zapísaných v liste vlastníctva č. 1784 katastrálne územie Petržalka a nachádzajúcich sa v zastavanom území mesta, pri ulici Jadranská cesta, v mestskej časti Petržalka, v hlavnom meste SR Bratislave.

Počet strán posudku : písaný text : 9 strán
prílohy : 25 strán
znalecká doložka : 1 strana

Počet odovzdaných vyhotovení : 3x pre zadávateľa.

V Bratislave, dňa 17.1.2014

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca :

Úlohou znalca je v zmysle písomnej objednávky č. OTS1400085 SNM/14/5/SBe zo dňa 14.1.2014, rokovania a osobnej obhliadky nehnuteľnosti, vykonanej pri šetrení na tvare miesta dňa 15.1.2014, vypracovať znalecký posudok o všeobecnej hodnote nehnuteľností (ďalej len VŠH) - pozemkov parc.č.: 1860/15 a 1860/18 (bez stavieb a príslušenstva), zapísaných v LV č. 1784 katastrálne územie Petržalka, ako znaleckého odhadu ceny, ktorú by bolo možné dosiahnuť pri predaji rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností v bežnom obchodnom styku k dátumu ohodnotenia. Pozemky sú lokalizované v Bratislave, v mestskej časti Petržalka, pri ulici Jantárová cesta.

1.2 Dátum vyžiadania posudku : 14. január 2014

1.3 Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný : 17. január 2014

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosti hodnotia : 15. január 2014

1.5 Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :

1.5.1 Dodané zadávateľom :

- Snímka z katastrálnej mapy s vyznačením pozemkov (bez identifikačných údajov)
- Situácia širších vzťahov s vyznačením umiestnenia na mape mesta
- Doklad č. ORG/312/95 - Schválenie dlhodobého nájmu, vyhotovený Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, organizačným oddelením, zo dňa 12.10.1995
- Nájomná zmluva č. 8-95-0-040-3 uzatvorená dňa 24.10.1995 medzi Hlavným mestom SR Bratislava (ako prenajímateľom) a spoločnosťou BILLA spol. s r.o. (ako nájomcom)
- Dodatok č. 1 k Nájomnej zmluve č. 8-95-0-040-3 uzatvorenej dňa 24.10.1995 medzi Hlavným mestom SR Bratislava (ako prenajímateľom) a spoločnosťou BILLA spol. s r.o. (ako nájomcom), zo dňa 9.4.2002
- Územno-plánovacia informácia č. MAGS ORM 61072/13 - 386882 / MAG 12282/2014, vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, oddelením územného rozvoja mesta, zo dňa 8.1.2014
- Objednávka č. OTS1400085 SNM/14/5/SBe, daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava (IČO : 00603481), zo dňa 14.1.2014

1.5.2 Obstarané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1748 - čiastočný, katastrálne územie Petržalka, vytvorený cez internetový portál Katastrálneho úradu v Bratislave, zo dňa 26.1.2014
- Situácia širších vzťahov - lokalizácia
- Podklady a informácie získané pri šetrení na tvare miesta
- Zistenie objektívnych cien pozemkov v dotknutej lokalite k dátumu ohodnotenia

1.6 Použitý právny predpis :

Znalecký posudok je vypracovaný podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. Ministerstva Spravodlivosti Slovenskej republiky, jej prílohy č. 3 - "O stanovení všeobecnej hodnoty majetku", zo dňa 23.8.2004 v znení neskorších predpisov (vyhlášky č. 605/2008 Z.z. MS SR, zo dňa 4.12.2008 a vyhlášky č. 254/2010 Z.z. MS SR zo dňa 18.5.2010).

1.7 Ďalšie právne predpisy a použitá literatúra :

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. "O stanovení všeobecnej hodnoty majetku", zo dňa 23.8.2004
- Vyhláška MS SR č. 605/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z., zo 4.12.2008
- Vyhláška MS SR č. 254/2010 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z., z 18.5.2010
- Zákon č. 382/2004 Z.z. "O znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov", zo dňa 26.5.2004
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z., zo dňa 23.8.2004
- Vyhláška MS SR č. 500/2005 Z.z., kt. sa mení a dopĺňa vyhl. MS SR č. 490/2004 Z.z., z 26.10.2005
- Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z. a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky č. 500/2005 Z.z., zo dňa 27.11.2008

- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. "O odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov", zo dňa 23.8.2004
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa :

V súvislosti s vypracovaním znaleckého posudku a ohodnotením nehnuteľností, nebola na znalca vnesená žiadna špeciálna požiadavka.

Znalecký posudok je vypracovaný v zmysle vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z., v znení neskorších predpisov (vyhlášky č. 605/2008 Z.z. MS SR, zo dňa 4.12.2008 a vyhlášky č. 254/2010 Z.z. MS SR zo dňa 18.5.2010), za použitia programového vybavenia HYPO 8.51 a vyhotovený bude v štyroch rovnopisoch (3x pre zadávateľa a 1x na založenia do archívu znalca).

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1.1 Výber použitej metodiky :

Znalecký posudok je vypracovaný podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. Ministerstva Spravodlivosti Slovenskej republiky, jej prílohy č. 3 - "O stanovení všeobecnej hodnoty majetku", zo dňa 23.8.2004), v znení neskorších predpisov (Vyhlášky č. 605/2008 Z.z. MS SR, zo dňa 4.12.2008 a vyhlášky č. 254/2010 Z.z. MS SR, zo dňa 18.5.2010).

Všeobecnú hodnotu pozemkov je v zmysle platného cenového predpisu možné stanoviť jednou alebo viacerými z troch nasledovných metód : - výnosovou metódou
- porovnávacou metódou
- metódou polohovej diferenciácie

Základnou metódou pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov je metóda polohovej diferenciácie, preto bude použitá a vypočítaná hodnota bude porovnaná s hodnotami cien pozemkov v danej lokalite a v čase ohodnotenia. Výpočet bude vykonaný podľa základných vzťahov :

$$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} \times k_{PD} \quad \{EUR/m^2\}$$

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \times V\dot{S}H_{MJ} \quad \{EUR\}$$

kde : $V\dot{S}H_{MJ}$ - jednotková všeobecná hodnota pozemku (v EUR/m²)
 VH_{MJ} - jednotková východisková hodnota pozemku, stanovená podľa tabuliek
 k_{PD} - koeficient všeobecnej situácie sa stanoví sa podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \times k_V \times k_D \times k_P \times k_I \times k_Z \times k_R$$

kde : k_S - koeficient všeobecnej situácie

k_V - koeficient intenzity využitia

k_D - koeficient dopravných spojení

k_P - koeficient polohy (obchodnej, obytnej, priemyselnej)

k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku

k_Z - koeficient zvyšujúcich faktorov

k_R - koeficient redukujúcich (ponižujúcich) faktorov

$V\dot{S}H_{POZ}$ - všeobecná hodnota pozemku

M - výmera pozemku v m²

1.2 Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti :

Miestna obhliadka hodnotených nehnuteľností - pozemkov parc.č.: 1860/15 a 1860/18, zapísaných v LV č. 1748 katastrálne územie Petržalka, bola vykonaná dňa 15.1.2014 bez prítomnosti zainteresovaných. Nehnuteľnosti (pozemky) sa nachádza v hlavnom meste SR Bratislave, v mestskej časti Petržalka, v rovinnom teréne zastavaného územia mesta, pri ulici Jantárová cesta.

Dotknuté pozemky boli v čase obhliadky zastavané (parc.č. 1860/18 prevádzkovou stavbou - obchodom a parc.č. 1860/15 líniovou stavbou - parkoviskom). Súčasný využitie pozemkov korešponduje aj s ich budúcim využitím v zmysle územno-plánovacej informácie - občianska vybavenosť lokálneho významu (číslo funkcie 202) - stabilizované územie.

Jedná sa o územie pre umiestnenie predovšetkým občianskej vybavenosti stavieb a zariadení lokálneho významu pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu.

Prístup k pozemkom je po spevnenej asfaltovej komunikácii, dostupnosť je dobrá pešo, automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou a dobrá je aj dostupnosť prostriedkov MHD (autobusov). V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, zemného plynu, teplovodu a telefónu).

1.3 Vlastnícke a evidenčné údaje :

1. LV č. 1748 - čiastočný, katastrálne územie Bratislava - Petržalka

A. Majetková podstata : PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Pozemok - parc.č. 1860/15 Zastavané plochy a nádvoría 1705,00 m² (intravilán)

- parc.č. 1860/18 Zastavané plochy a nádvoría 2211,00 m² (intravilán)

Právny vzťah k stavbe na pozemku p.č. 1860/18 je evidovaný na LV č. 3560

B. Vlastník : HLAVNÉ MESTO SR BRATISLAVA, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava (1/1)
(IČO : 00603481)

C. Ďarchy : Bez zápisu.

Iné údaje : Nájom pre BILLA s.r.o., na p.č. 1860/15 o výmere 1706 m², p.č. 1860/16 o výmere 596 m² a p.č. 1860/18 o výmere 2198 m² na dobu 30 rokov podľa nájomnej zmluvy č. 8-95-0-040-3 z 24.10.1995

Poznámka : Bez zápisu.

1.4 Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom :

Predmetom ohodnotenia nie sú stavby, preto porovnanie technickej (projektovej) dokumentácie nebolo vykonané.

1.5 Porovnanie právnej dokumentácie so skutkovým stavom :

Porovnanie právnej dokumentácie (listu vlastníctva a katastrálnej mapy) bolo vykonané medzi sebou navzájom a tiež so skutočnosťou, avšak len na základe informatívneho dokladu - LV č. 1748 katastrálne územie Petržalka, vytvorených cez internetový portál Katastrálneho úradu (doklad nepoužiteľný na právne úkony). Porovnanie listu vlastníctva použitého pri ohodnotení s listom vlastníctva použiteľným na právne úkony nebolo vykonané, nakoľko originál LV nebol zadávateľom predložený. Za predpokladu, že údaje na vytvorenom LV zodpovedajú skutočnosti, je možné konštatovať, že nehnuteľnosti - pozemky sú v liste vlastníctva riadne zapísané parcelným číslom, že sú právne vysporiadané a že vlastníctvo uvedené v priloženom liste vlastníctva je v súlade so skutočnosťou.

1.6 Vymenovanie ohodnocovaných nehnuteľností (podľa LV č. 1748 čiastočného) :

1.6.1 pozemky parc.č.: 1860/15 a 1860/18 (v celosti)

1.7 Vymenovanie nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia : žiadne.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a./ Analýza polohy nehnuteľností :

Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území mesta Bratislava, v mestskej časti Petržalka, pri ulici Jantárová cesta, v rovinnom teréne, v prevažne obytnej okrajovej časti mesta. Prístup k pozemkom je veľmi dobrý po spevnenej asfaltovej komunikácii, dostupnosť je dobrá pešo, veľmi dobrá automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou a tiež vzdialenosť k prostriedkom MHD (autobusom) je vyhovujúca. V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, zemného plynu, teplovodu a telefónu).

b./ Analýza využitia nehnuteľností :

Hodnotený pozemky parc.č.: 1860/15 a 1860/18, zapísané v LV č. 1748 katastrálne územie Petržalka sú druhovo klasifikované ako zastavané plochy a nádvoría. V čase obhliadky boli zastavané -

pozemok parc.č. 1860/18 prevádzkovou stavbou trvalého dlhodobého charakteru a pozemok parc.č. 1860/15 líniovou stavbou parkoviskom k prevádzkovej stavbe.

Budúce využitie hodnotených pozemkov je v zmysle predloženej územno-plánovacej informácie (ÚPI č. MAGS ORM 61072/13 - 386882 / MAG 12282/2014) definované ako stabilizované územie s funkčným využitím pre občiansku vybavenosť lokálneho významu (číslo funkcie 202).

Jedná sa o územie pre umiestnenie predovšetkým stavieb a zariadení lokálneho významu predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúc v spádovom území. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

SPÔSOB VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH :

Prevládajúce funkčné využitie : zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia školstva, zariadenia kultúry, zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia cirkví, zariadenia verejného stravovania, služieb a obchodu.

Prípustné funkčné využitie : bývanie v rozsahu do 30% celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, integrované zariadenia občianskej vybavenosti, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné funkčné využitie v obmedzenom rozsahu : bývanie v rozsahu do 30% celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, účelové zariadenie verejnej a štátnej správy, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu, vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

Nepripustné funkčné využitie : zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, bývanie v rodinných domoch, bytové domy nad 4 nadzemné podlažia, autokempingy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, distribučné a logistické centrá, skladové areály, stavebné dvory, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu a stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované, čo znamená, že v tomto území územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, mieru stavebných zásahov predpokladá prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Zmena súčasného využitia nie je pravdepodobná ani predpokladaná a súčasné využívanie pozemku nemá rušivý vplyv na svoje okolie.

c./ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností :

Riziká spojené s plným využívaním hodnoteného pozemku neboli v čase obhliadky evidentné, na nehnuteľnosti neviaznu žiadne ťarchy ani vecné bremená a riziká nehrozia ani z možných obmedzení prísunu energií v dostatočnom množstve a kvalite a riziká nehrozia ani z prípadného obmedzenia užívania nehnuteľností (prístupu a príjazdu). Na oba hodnotené pozemky je uzatvorená nájomná zmluva na dobu 30 rokov (od 24.10.1995 do 24.10.2025). Všetky práva k užívaniu nehnuteľnosti zostanú zachované a ošetrené sú dostatočne technicky aj právne.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Predmetom ohodnotenia sú pozemky parc.č.: 1860/15 a 1860/18 zapísané v LV č. 1748 v katastrálnom území Petržalka a klasifikované ako zastavané plochy a nádvorja o celkovej výmere 3916,00m² (1705 + 2211), nachádzajúce sa v zastavanom území mesta Bratislava, v mestskej časti Petržalka, pri ulici Jantárová cesta, v rovinatom teréne. Prístup k nehnuteľnostiam (pozemkom) je po spevnených asfaltových komunikáciách, dostupnosť je dobrá pešo, automobilovou dopravou (osobnou aj nákladnou) a dobrá je aj dostupnosť k prostriedkom MHD (autobusom). V danej lokalite je možnosť

napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, zemného plynu a telefónu).

Pre správne ohodnotenie pozemku je nutný citlivý prístup k posúdeniu predovšetkým koeficientu redukujúcich faktorov (je v intervale 0,2 až 0,99) a koeficientu zvyšujúcich faktorov (je v intervale 1,01 - 3,00). Práve tieto dva koeficienty, pre ich pomerne široké intervaly majú najvýznamnejší vplyv na hodnotu pozemku a jedine tieto dva faktory odzrkadľujú odborné posúdenie znalca a znalosti trhu. Ostatné koeficienty len vyjadrujú objektívne skutočnosti, charakteristické pre dotknuté pozemky. Pre určenie koeficientov je nutné sa zamerať na rozhodujúce skutočnosti pohľadu na hodnotu pozemku. Hlavným a východným merítkom pre stanovenie všeobecnej hodnoty konkrétneho pozemku sú skutočné nákupné ceny porovnateľných pozemkov v dotknutej lokalite a v čase stanovovania VŠH. VŠH pozemku by mala zahŕňať a odzrkadľovať atraktivitu pozemku danú lokalitou, tvarom, veľkosťou a prístupmi, ďalej existenciu inžinierskych sietí, ale tiež iné špecifiká ovplyvňujúce rozhodovanie potenciálnych záujemcov o odkúpenie toho-ktorého pozemku (napr. existencia tiarch a rôznych technických alebo právnych závad dotknutého pozemku).

Konkrétne v tomto prípade, oba dotknuté pozemky sú zastavané stavbami - pozemok parc.č. 1860/18 prevádzkovou stavbou trvalého charakteru a pozemok parc.č. 1860/15 líniovou stavbou parkoviskom (čo korešponduje aj s funkčným využitím v zmysle priloženej ÚPI č. MAGS ORM 61072/13 - 386882 / MAG 12282/2014 z 8.1.2014 - pozemky s funkčným využitím pre občiansku vybavenosť lokálneho významu (číslo funkcie 202) - stabilizované územie).

Porovnaním s cenami voľných a teda plnohodnotných stavebných a podnikateľských pozemkov priamo v dotknutej lokalite a v jej bezprostrednom okolí na základe ponúk uverejnených na internetovom portáli "www.reality.sk" a po vylúčení extrémnych cien na spodnej a na hornej cenovej hranici (ceny sa pohybujú v rozmedzí od 150,- do 250,- Euro/m²), odborným posúdením a zhodnotením všetkých uvedených skutočností, v tomto prípade predovšetkým možnosti využitia pozemkov (obmedzené z dôvodu zastavanosti a z dôvodu existencie nájomnej zmluvy), určujem hodnotu koeficientu zvyšujúcich faktorov na 1,5 a hodnotu redukujúcich faktorov na 0,5. Ostatné koeficienty sú viac-menej jednoznačné.

2.2.1.1.1 Jantárová cesta

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
1860/15	zastavaná plocha a nádvorie	1705	1705,00	1/1	1705,00 m ²
1860/18	zastavaná plocha a nádvorie	2211	2211,00	1/1	2211,00 m ²
Spolu výmera					3 916,00 m²

Obec : Bratislava
 Východisková hodnota : 66,39 EUR/m²

Označenie koeficientu	Názov a hodnotenie	Hodnota koeficientu
Koeficient všeobecnej situácie:		
k_s	7. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,50
Koeficient intenzity využitia:		
k_v	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
Koeficient dopravných vzťahov:		
k_D	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy:		
k_P	2. obchodná poloha a byty	1,40
Koeficient technickej infraštruktúry pozemku:		

k_I	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
Koeficient zvyšujúcich faktorov:		
k_Z	5. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,50
Koeficient redukujúcich faktorov:		
k_R	11. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,50

Koeficient polohovej diferenciácie : $1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,40 * 1,50 * 1,50 * 0,50 = 2,3625$
Jednotková hodnota pozemku : $2,3625 * 66,39 \text{ EUR/m}^2 = 156,85 \text{ EUR/m}^2$
Všeobecná hodnota pozemku : $3\,916,00 \text{ m}^2 * 156,85 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{614\,224,60 \text{ EUR}}$

VYHODNOTENIE

Názov	VŠH [EUR]
parc. č. 1860/15	267 429,25
parc. č. 1860/18	346 795,35
Spolu	614 224,60

2.2.2 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej difer.
VŠH pozemkov = 614 224,60 EUR

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnutelnosť : Pozemky parc.č.: 1860/15 a 1860/18, zapísané v LV č. 1748, katastrálne územie Petržalka.

Vlastníci :
 1. Hlavné mesto SR - Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava (IČO : 00603481) (1/1)
Účel znal.posudku : Zamýšľaný právny úkon - prevod vlastníckeho práva.

Pozemky :

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
Jantárová cesta	1860/15	1 705,00
Jantárová cesta	1860/18	2 211,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

V znaleckom posudku bol prevedený výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľností - pozemkov parc.č.: 1860/15 a 1860/18, zapísaných v LV č. 1748 katastrálne územie Petržalka, metódou polohovej diferenciácie. Nebola použitá kombinovaná metóda, ani porovnávací metóda v pravom význame slova použitej vyhlášky, avšak cena za 1m² bola porovnaná s cenami pozemkov v dotknutej lokalite v čase ohodnotenia a hodnota bola upravená na základe špecifik konkrétnych pozemkov, popísaných v popise pozemkov.

Zvolená metóda - metóda polohovej diferenciacie je štandardne používanou metódou, ktorá v tomto prípade a za použitia odporúčaných a vhodne zvolených koeficientov dostatočne a preukázateľne odzrkadľuje skutočnú všeobecnú hodnotu nehnuteľností.

Rekapitulácia :

Názov	Všeobecná hodnota

a) Vypočítaná polohovou diferenciáciou:	
Všeobecná hodnota pozemkov:	614 224,60 EUR

=====

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej difer.

=====

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
POZEMKY	
Jantárová cesta - parc. č. 1860/15 (1 705 m ²)	267 429,25
Jantárová cesta - parc. č. 1860/18 (2 211 m ²)	346 795,35
Spolu pozemky (3 916,00 m²)	614 224,60
Spolu VŠH	614 224,60
Zaokrúhlene	614 000,00

Slovom : Šesťstoštrnásťtisíc Eur

=====

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká spojené s plným využitím pozemkov neboli v čase obhliadky evidentné, na nehnuteľnosti (pozemku) neviaznu žiadne ťarchy ani vecné bremená a riziká nehrozia ani z možných obmedzení prísunu energií a obmedzenia užívania nehnuteľností (prístupu a príjazdu). Na oba hodnotené pozemky je uzatvorená nájomná zmluva na dobu 30 rokov (do 24.10.2025). Všetky práva k užívaniu nehnuteľnosti zostanú zachované a ošetrené sú dostatočne technicky aj právne.

V Bratislave, 25.1.2014

Pečiatka :

Podpis : -----
Ing. Jozef Fajnor

IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, z LV č. 1748 - čiastočný, k. ú. Petržalka, vytvorený dňa 26.1.2014 (10 strán)
- Kópia z katastrálnej mapy na p.č.: 1860/15 a 1860/18, k. ú. Petržalka (bez identifikačných údajov) (1 strana)
- Doklad č. ORG/312/95 - Schválenie dlhodobého nájmu, vyhotovený dňa 12.10.1995 (1 strana)
- Nájomná zmluva č. 8-95-0-040-3 uzatvorená dňa 24.10.1995 (6 strán)
- Dodatok č. 1 k Nájomnej zmluve č. 8-95-0-040-3 z 24.10.1995, uzatvorený dňa 9.4.2002 (2 strany)
- ÚPI č. MAGS ORM 61072/13 - 386882 / MAG 12282/2014, vydaná dňa 8.1.2014 (2 strany)
- Situácia širších vzťahov s vyznačením umiestnenia na mape mesta (1 strana)
- Vizualizácia lokality (1 strana)
- Objednávka č. OTS1400085 SNM/14/5/SBe, daná vlastníkom dňa 14.1.2014 (1 strana)

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som podal ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 910716, pre základný odbor stavebníctvo - odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné č. znalca 910716. Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým č. 3/2014 znaleckého denníka č. 1/2014, znalečné a náhradu nákladov účtujem podľa dokladu č. 3/2014.

Podpis znalca :