

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. OTS1902739 SNM/19/054/MA zo dňa 10.07.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

84/2019

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- **Pozemok „KN C“ parc. č. 5018/333, 5018/334, k.ú. Ružinov** zapísaný na liste vlastníctva č. 1, k.ú. Ružinov,
pre účel zamýšľaného predaja nehnuteľnosti

Počet strán (z toho príloh): 28 (17)

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. 5018/333, 5018/334, k.ú. Ružinov zapísaný na liste vlastníctva č. 1, k.ú. Ružinov

2. Účel znaleckého posudku

Zamýšľaný predaj nehnuteľnosti

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 21.07.2019

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 23.07.2019

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Dodané zadávateľom:

- Objednávka č. OTS1902739 SNM/19/054/MA zo dňa 10.07.2019 daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava (IČO : 00603481) doručená 10.07.2019 - originál
 - Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom Hlavného mesta SR Bratislavy zo dňa 29.03.2018 pod č. MAGS OUIIC 39523/19-69762- 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 23.07.2019 cez katastrálny portál – originál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy zo dňa 23.07.2019 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 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 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

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

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 redukovujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.). Text pre zatriedenie objektivizačných 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:

$$VŠHPOZ = M * (VHMJ * kPD) [€],$$

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). 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. 5018/333, 5018/334, 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.
5018/333	17	zastavaná plocha a nádvorie	25	1		
5018/334	38	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 Príezvisko, 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, PSC 814 99, SR 1 / 1
IČO :

Časť C: Ďarchy

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 21.07.2019.

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností bola vyhotovená znalcom dňa 21.07.2019 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. 5018/333, 5018/334, 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. 5018/333, 5018/334, k.ú. Ružinov sa nachádza v okrese Bratislava II, obec BA- Ružinov, k.ú. Ružinov, v rekreačnej oblasti medzi ulicou Slovnaftskou a Malým Dunajom, v blízkosti Slovnaftu. Hodnotený pozemok KN C parc. č. 5018/333, k.ú. Ružinov je zastavaný stavbou a pozemok KN C parc. č. 5018/334, k.ú. Ružinov tvorí časti záhrady. Na základe z výsledkov z miestnej obhliadky - hodnotené pozemky sú užívané vlastníckmi pozemku 5018/148, k.ú. Ružinov.

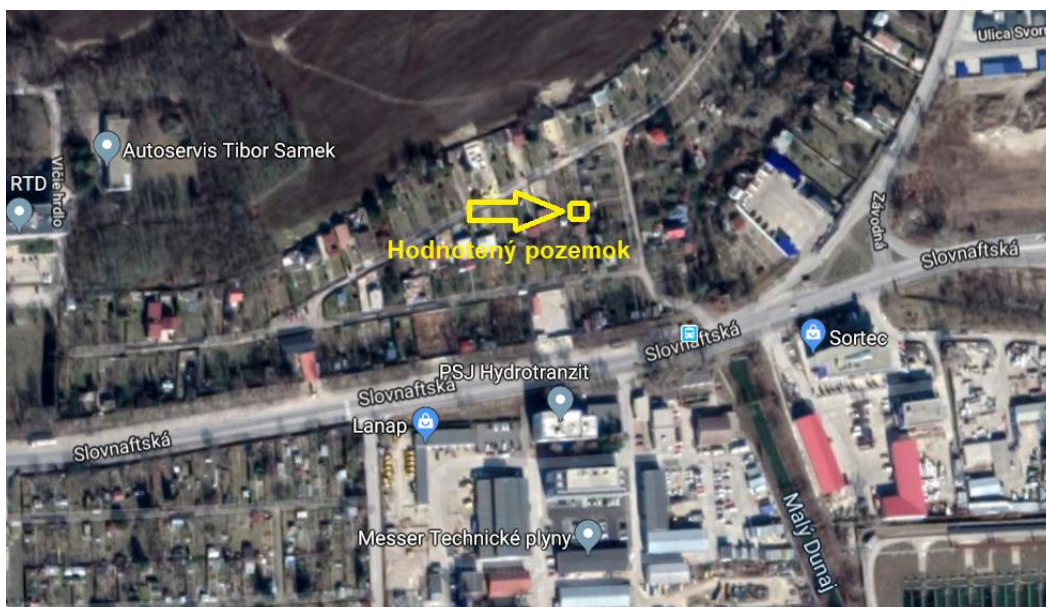
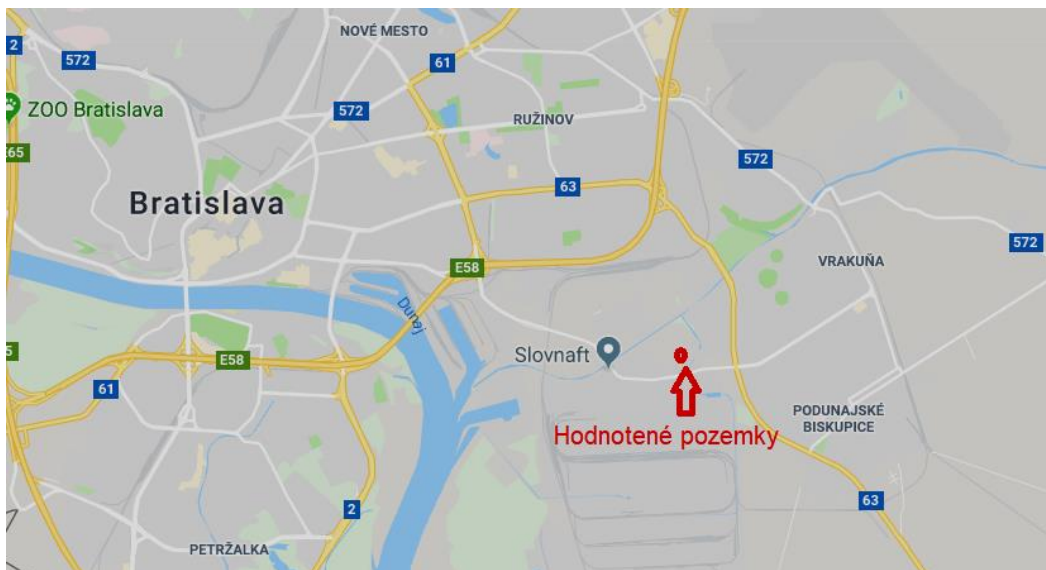
Pracovné príležitosti sú v Bratislave podľa štatistických údajov do 5 %. Pozemky sa nachádzajú v rovinnom teréne. Prístup k hodnotenému pozemku je z miestnej komunikácie cez pozemok KN C parc. č. 5018/336, k.ú. Ružinov, ktorý je vo vlastníctve Hlavného Mesta SR Bratislava. V dotknutej lokalite je možnosť 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 Vladimíra Dzurillu, 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 Bratislava (podľa dodanej ÚPI) je pozemok súčasťou rozvojového územia s funkčným využitím: rekreácia v prírodnom prostredí, číslo funkcie 103.

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, okrem skutočnosti:

- Záujmové parcely sa nachádzajú v ochrannom pásme výrobného areálu Slovnaft, a.s..

Prístup k hodnotenému pozemku je z verejného priestranstva - cez pozemok KN C parc. č. 5018/336, k.ú. Ružinov, ktorý je vo vlastníctve Hlavného Mesta SR Bratislava.

Vzhľadom k skutočnosti, že pri pozemku KNC parc. č. 5018/333, k.p. Ružinov - ide o odkúpenie pozemku pod časťou drobnej stavby, ktorá je vo vlastníctve žiadateľa o predaj pozemku - pri hodnotení redukujúcich faktorov nebude v zmysle platných predpisov prihliadané 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

Hodnotené pozemky KNC parc. č. 5018/333, 5018/334, 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. 5018/333, 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 redukovujúcich faktoroch je zohľadnená najmä skutočnosť:

- ide o samostatne stavebne nepoužiteľný pozemok s malou výmerou a nevhodným tvarom,
- pozemok sa nachádza v ochrannom pásme spoločnosti Slovnaft a.s.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
5018/333	zastavané plochy a nádvorcia	17,00	1/1	17,00
5018/334	záhrada	38,00	1/1	38,00
Spolu výmera				55,00

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 intrevilán 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 obydľí obývaných prevažne priestorovo alebo sociálne vylúčenými skupinami obyvateľstva <i>Pozemok sa využívan v zmysle ÚPI na rekreačné - chatové účely.</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. 200 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 Malý Dunaj.</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 možnosť napojenia na rozvod elektriny, vody.</i>	1,20
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukovujúcich faktorov	7. ochranné pásma zo zákona, stavebná uzávera <i>Vecné bremeno spoločnosti Slovnaft a.s. a skutočnosť, že ide o pozemok malej výmery</i>	0,80

VŠEOBECNÁ 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 hodnota pozemku	$VŠ_{MJ} = V_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,1357$	75,40 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠ_{POZ} = M * VŠ_{MJ} = 55,00 \text{ m}^2 * 75,40 \text{ €/m}^2$	4 147,00 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 5018/333	$17,00 \text{ m}^2 * 75,40 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 281,80
parcelsa č. 5018/334	$38,00 \text{ m}^2 * 75,40 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 865,20
Spolu		4 147,00

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti

- **Pozemok „KN C“ parc. č. 5018/333, 5018/334, 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 23.07.2019, 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 :

4 147,00 €

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. 5018/333 (17 m ²)	1 281,80
Pozemky - parc. č. 5018/334 (38 m ²)	2 865,20
Spolu pozemky (55,00 m²)	4 147,00
Všeobecná hodnota celkom	4 147,00
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	4 150,00

Slovom: Štyritisícstopäťdesiat Eur

V Bratislave dňa 23.07.2019

Ing. Iveta Engelmanová

Znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1902739 SNM/19/054/MA zo dňa 10.07.2019 daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava (IČO : 00603481) doručená 10.07.2019 (1x A4)
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1, čiastočný, k.ú. Ružinov zo dňa 23.07.2019 cez katastrálny portál (8 x A4)
3. Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 23.07.2019 vytvorená cez katastrálny portál - (1 x A4)
4. Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom Hlavného mesta SR Bratislavy zo dňa 29.03.2018 pod č. MAGS OUIIC 39523/19-69762 so situáciou (3 x A4)
5. Prehľad aktuálnej ponuky realitných kancelárií porovnateľných nehnuteľností danej lokality (3 x A4)
6. Fotodokumentácia - (1 x A4)