

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. OTS2001720 SNM/20/054/JT zo dňa 08.06.2020 (doručená dňa 09.06.2020)

ZNALECKÝ POSUDOK

87/2020

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- **pozemok „KN C“ parc. č. 3668/17, k.ú. Vrakuňa** o výmere 1 m², ktorý vznikol odčlenením z pozemkov KN C parc. č. 3624/1, 3668/1, k.ú. Vrakuňa na základe geometrického plánu č. 3/2020, k.ú. Vrakuňa, ktorý bol vyhotovený Andrej Kostolanský - GeoX dňa 13.3.2020, autorizačne overený Ing. Ivan Tajzler a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 17.4.2020 pod číslom G1 – 718/2020, za účelom predaja pozemku.

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. 3668/17, k.ú. Vračuňa** o výmere 1 m², ktorý vznikol odčlenením z pozemkov KN C parc. č. 3624/1, 3668/1, k.ú. Vračuňa na základe geometrického plánu č. 3/2020, k.ú. Vračuňa, ktorý bol vyhotovený Andrej Kostolanský - GeoX dňa 13.3.2020, autorizačne overený Ing. Ivan Tajzler a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 17.4.2020 pod číslom G1 - 718/2020, za účelom predaja pozemku

2. Účel znaleckého posudku

Predaj pozemku

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 12.06.2020

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 21.06.2020

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Dodané zadávateľom:

- Objednávka č. OTS2001720 SNM/20/054/JT zo dňa 08.06.2020 (doručená dňa 09.06.2020)
- Stanovisko k žiadosti o odpredaj pozemku č. MAGS OUP 48393/20-119204 OUP 387/20 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania zo dňa 4.5.2020 na pozemok KN C p.č. 3668/1, 3624/1, k.ú. Vračuňa (kópia)
- Geometrický plán č. 3/2020, k.ú. Vračuňa, ktorý bol vyhotovený Andrej Kostolanský - GeoX dňa 13.3.2020, autorizačne overený Ing. Ivan Tajzler a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 17.4.2020 pod číslom G1 - 718/2020 (kópia)

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

b) Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1095, k.ú. Vračuňa zo dňa 20.06.2020 - čiastočný cez katastrálny portál - originál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy zo dňa 20.06.2020 vytvorená cez katastrálny portál - originál
- Údaje a informácie z internetu (zo stránok: www.katasterportal.sk, www.zbgis.skgeodesy.sk, www.nehnuteľnosti.sk, www.upsvar.sk, <https://www.google.sk/maps...>)
- Fotodokumentácia

6. Použitie 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 reálnych 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 diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie 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 diferenciacie

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.). Text pre zatriedenie 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:

Ako podklad k ohodnoteniu použiť geometrický plán.

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:

B1) Nehnuteľnosť je v katastri nehnuteľnosti evidovaná na liste vlastníctva č. 1095, v k.ú. Vrakuňa ako pozemok „KN C“ parc. č. 3624/1, 3668/1, k.ú. Vrakuňa. Pozemok je vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava.

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

List vlastníctva č. 1095, k.ú. Vrakuňa

- (pozn.: uvádzané sú len ohodnocované pozemky)

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATÁ

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.
3624/ 1	1407	zastavaná plocha a nádvorie	99	1		, 501
3668/ 1	1924	zastavaná plocha a nádvorie	99	1		, 501

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

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 (IČO) a Spoluvlastnícky podiel**
miesto trvalého pobytu (sidlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

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

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia: nie je možné identifikovať vo vzťahu k predmetu ohodnotenia (viď list vlastníctva v prílohe posudku).

Časť C: Ďarchy

Neboli zistené z údajov katastra vo vzťahu k predmetu ohodnotenia. Podľa LV v prílohe.

Iné údaje: neboli zistené alebo nie je možné identifikovať vo vzťahu k predmetu ohodnotenia. Podľa LV v prílohe.

Poznámka: Bez zápisu.

- B2) Novovzniknutá parcela KNC p.č. 3668/17, k.ú. Vračuňa vznikla na základe Geometrického plánu č. 3/2020, k.ú. Vračuňa, ktorý bol vyhotovený Andrej Kostolanský - GeoX dňa 13.3.2020, autorizačne overený Ing. Ivan Tajzler a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 17.4.2020 pod číslom G1 - 718/2020,

VÝKAZ VÝMER str.1															
Doterajší stav				Zmeny					Nový stav						
PK vložky	Číslo parcely		Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (inéd opráv. osoba) adresa, (sidlo)
	LV	KN-E	KN-C	ha								m ²	ha		
Stav právny je totožný s registrom C KN															
1095		3624/1	1407	zast.pl.							3624/1	1407	zast.pl.	99	Doterajší
1095		3668/1	1924	zast.pl.	1	3668/17	1				3668/1	1923	zast.pl.	99	delto
					1			3668/1	1		3668/17	1	zast.pl.	99	FIDAT, s.r.o. Fraňa Kráľa 24 811 05 Bratislava
Spolu:															
			3331									3331			

Poznámka: Výmera dielu od parcely 3624/1 k novovytvorenej parcele 3668/17 je menšia ako 1 m².

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 12.06.2020.

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností bola vyhotovená znalcom dňa 12.06.2020.

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.

Zmeny na základe geometrického plánu nie sú zaznamenané v katastri nehnuteľností. Identifikácia parciel je vyhotovená na základe geometrického plánu.

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

- pozemok „KN C“ parc. č. 3668/17, k.ú. Vračuňa o výmere 1 m², ktorý vznikol odčlenením z pozemkov KN C parc. č. 3624/1, 3668/1, k.ú. Vračuňa na základe geometrického plánu č. 3/2020, k.ú. Vračuňa, ktorý bol

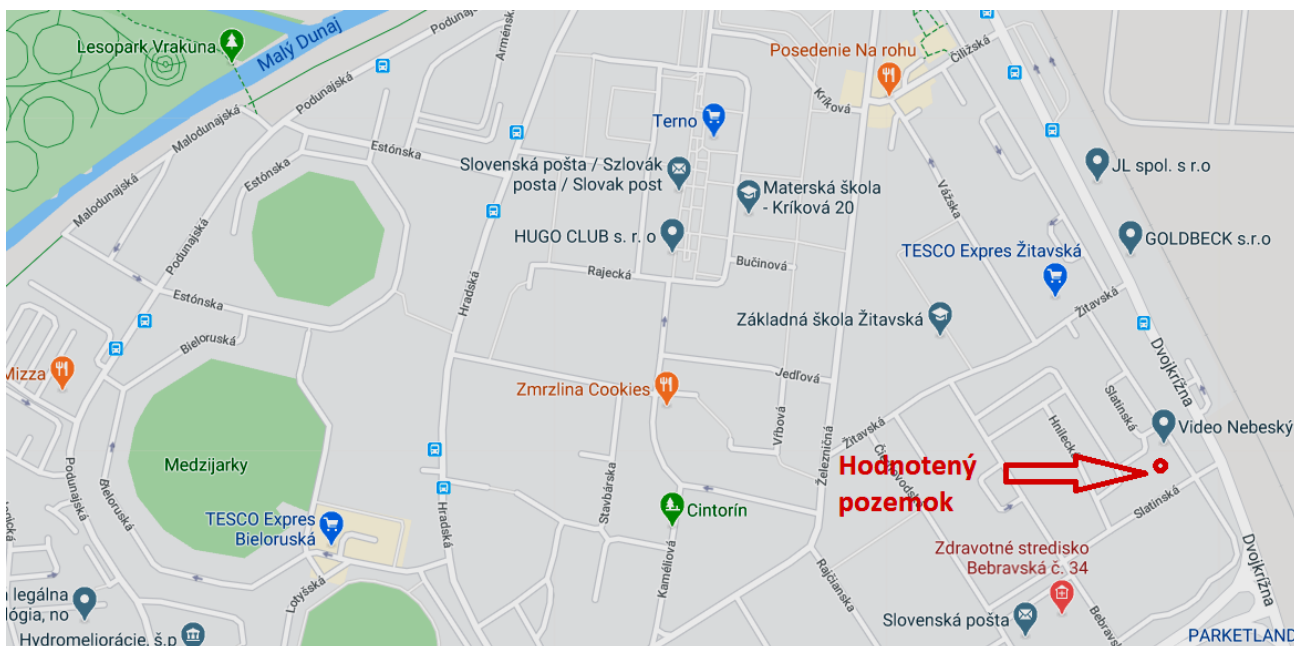
vyhotovený Andrej Kostolanský - GeoX dňa 13.3.2020, autorizačne overený Ing. Ivan Tajzler a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 17.4.2020 pod číslom G1 – 718/2020

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

- novovzniknuté pozemky KNC parc. č. 3624/1, 3668/1, k.ú. Vrakuňa, ktoré vznikli na základe geometrického plánu č. 3/2020, k.ú. Vrakuňa, ktorý bol vyhotovený Andrej Kostolanský - GeoX dňa 13.3.2020, autorizačne overený Ing. Ivan Tajzler a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 17.4.2020 pod číslom G1 – 718/2020.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:



Vyznačenie umiestnenia nehnuteľnosti

Novovzniknutý pozemok „KN C“ parc. č. 3668/17, k.ú. Vrakuňa sa nachádza v okrese Bratislava II, obec BA-Vrakuňa, k.ú. Vrakuňa, v zastavanej časti obce, pri ul. Slatinská. Hodnotený pozemok je zastavaný stavbou.

Pracovné príležitosti sú v Bratislave podľa štatistických údajov do 5 %. Pozemky sa nachádzajú v rovinnom teréne. Prístup k hodnotenému pozemku je z verejného priestranstva cez pozemok KNC p.č. 3668/1, k.ú. Vračuňa. V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody inžinierskych sietí – elektrina, vodovod, plyn, kanalizácia. Na základe inzerátov a informácií z miestnych tlačových médií, inzertných časopisov, realitných kancelárií a internetu, dopyt po stavebných pozemkoch vo Vračuňe je vyšší ako ponuka.

Základné informácie o mestskej časti Bratislava – Vračuňa

Vračuňa leží na východ od centra Bratislavy, na ceste vedúcej cez Malý Dunaj na Žitný ostrov. Na jednej strane Malého Dunaja ležia Podunajské Biskupice, na tej druhej hraničí s Trnávkou, jej zadnou časťou, ktorá sa v súčasnej dobe veľmi rýchlo rozrastá. Neďaleko sa nachádza nové nákupné stredisko Avion, ktoré sa rozprestiera vedľa letiska Milana Rastislava Štefánika.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Pozemok tvorí zastavanú plochu pod nebytovou stavbou. V zmysle územného plánu mesta je pozemok v lokalite určenej ako: viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, stabilizované územie. Iné využitie sa nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Konfliktné skupiny v bezprostrednej blízkosti neboli zistené. Ovzdušie bez zisteného zaťaženia od priemyselných objektov. Na nehnuteľnosti nie sú známe žiadne tarchy ani vecné bremená. Prístup k hodnotenému pozemku je z verejného priestranstva - pozemok 3668/1, k.ú. Vračuňa.

Vo všeobecnosti – v celkovom meradle záujem o kúpu pozemkov v lokalite je pre celkový nedostatok voľných pozemkov na výstavbu zvýšený, čo zohľadňujem v povyšujúcich faktoroch.

Pri hodnotení redukujúcich faktorov nebude v zmysle platných predpisov prihladané na záťaž spôsobené vlastníkom stavby nachádzajúcej sa na novovzniknutom pozemku KN C p.č. 3668/17. k.ú. Vračuňa ako na riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti, nakoľko podľa ÚPI je žiadateľ o odkúpenie vlastníka predmetnej stavby.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

POPIS

Pozemok „KN C“ parc. č. 3668/17, k.ú. Vračuňa sa nachádza v okrese Bratislava II, obec BA- Vračuňa, k.ú. Vračuňa, v zastavanom území obce, pri ul. Slatinská. Hodnotený pozemok KN C parc. č. 3668/17, k.ú. Vračuňa je zastavaný stavbou.

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 ako vysporiadanie pozemku pod stavbou. Vo všeobecnosti – v celkovom meradle záujem o kúpu pozemkov v lokalite je pre celkový nedostatok voľných pozemkov na výstavbu zvýšený, čo zohľadňujem v povyšujúcich faktoroch. Ako redukujúci faktor uvažujem skutočnosť - malá výmera pozemku a nevhodný tvar – pozemok samostatne nevyužiteľný ako plnohodnotný stavebný pozemok.

Za účelom posúdenia objektívnosti stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bol vytvorený prehľad ponukových cien stavebných pozemkov z realitných portálov (www.nehnuteľnosti.sk), ktorý tvorí prílohu tohto znaleckého posudku. Ponukové ceny plnohodnotných nezastavaných pozemkov rôzneho účelu využitia po vylúčení extrémnych cien na spodnej a hornej cenovej hranici sa v lokalite pohybujú v rozmedzí 130,- EUR/m² - 310,- EUR/m². Reálna kúpno - predajná cena nehnuteľnosti pozemkov sa uvažuje na základe reálnych kúpno - predajných zmlúv v priemere o 5 - 20 % nižšia ako sú ponukové ceny nehnuteľností.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3668/17	zastavaná plocha a nádvorie	1,00	1/1	1,00

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 územným plánom určenú obytnú zónu mesta Bratislava, v mestskej časti Vrakuňa</i>	1,45
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>Lokalita so štandardnými bytovými domami a nebytovými stavbami</i>	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Ide o územie mesta Bratislava, kompletná sieť MHD s hustou premávkou</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Ide o obytnú oblasť</i>	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>V blízkosti sa nachádzajú verejné prípojky vody, kanalizácie, elektriny, plynu, optika.</i>	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Pozemok sa nachádza v lokalite Bratislava - Vrakuňa, kde prevláda výrazne zvýšený záujem o kúpu stavebných pozemkov</i>	1,30
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>Redukujúci faktor zohľadňuje skutočnosť, že pozemok je malej výmery, nevhodného tvaru na stavbu - samostatne nevyužitelný na výstavbu.</i>	0,60

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,45 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,30 * 0,60$	2,0358
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,0358$	135,16 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 3668/17	$1,00 \text{ m}^2 * 135,16 \text{ €/m}^2 * 1/1$	135,16
Spolu		135,16

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti

- **pozemok „KN C“ parc. č. 3668/17, k.ú. Vrakuňa** o výmere 1 m², ktorý vznikol odčlenením z pozemkov KN C parc. č. 3624/1, 3668/1, k.ú. Vrakuňa na základe geometrického plánu č. 3/2020, k.ú. Vrakuňa, ktorý bol vyhotovený Andrej Kostolanský - GeoX dňa 13.3.2020, autorizačne overený Ing. Ivan Tajzler a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 17.4.2020 pod číslom G1 - 718/2020, za účelom predaja 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 21.06.2020, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže pri poctivom predaji nehnuteľnosti, kde kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou 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 výnosoch porovnateľných nehnuteľností formou prenájmu.

a) REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

135,16 €

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

b) Súčet všeobecných hodnôt so zaokrúhlením

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Hodnotený pozemok - parc. č. 3668/17 (1 m ²)	135,16
Všeobecná hodnota celkom	135,16
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	135,00

Slovom: Jedenstotridsaťpäť Eur

V Bratislave, dňa 21.06.2020

Ing. Iveta Engelmanová
Znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS2001720 SNM/20/054/JT zo dňa 08.06.2020 (doručená dňa 09.06.2020) (1 x A4)
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1095, k.ú. Vrakuňa zo dňa 20.06.2020 - čiastočný cez katastrálny portál (6 x A4)
3. Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 20.06.2020 vytvorená cez katastrálny portál - (1 x A4)
4. Geometrický plán č. 3/2020, k.ú. Vrakuňa, ktorý bol vyhotovený Andrej Kostolanský - GeoX dňa 13.3.2020, autorizačne overený Ing. Ivan Tajzler a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 17.4.2020 pod číslom G1 - 718/2020 (3x A4)
5. Stanovisko k žiadosti o odpredaj pozemku č. MAGS OUP 48393/20-119204 OUP 387/20 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania zo dňa 4.5.2020 na pozemok KN C p.č. 3668/1, 3624/1, k.ú. Vrakuňa - (4 x A4)
6. Prehľad aktuálnej ponuky realitných kancelárií porovnateľných nehnuteľností danej lokality (1 x A4)
7. Fotodokumentácia - (1 x A4)