

Znalec: **Doc. Ing. Nad'a Antošová, PhD.**
Brižitská 63, 841 01 Bratislava
v odbore: stavebníctvo,
odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností
pozemné stavby
telefón: 0903 756 213

Zadávatel': **Hlavné mesto Slovenskej republiky**
Oddelenie majetkových vzťahov
Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): č. OTS2002419 SNM/20/084/SBe, zo dňa 4.9.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 56/2020

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov registra "E" parc. č. 2156, 2187, 2188 a pozemku registra "C" KN parc. č. 698/4 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy a všeobecnej hodnoty pozemku parc. č. 541/5 k. ú. Čunovo, vo vlastníctve spoločnosti Fischmann a Partners, s.r.o. za účelom zámény pozemkov.

Počet strán: 46 z toho príloh: 20

Počet vyhotovení: 2+1xarchív

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca a predmet skúmania:

Úlohou je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení a predmetom skúmania je:

- skupina pozemkov registra "E" parc. č. 2156, 2187, 2188, k. ú. Čunovo vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy,
- pozemok registra "C" KN parc. č. 698/4, k. ú. Čunovo vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy
- a pozemok registra „C“ KN parc. č. 541/5 k. ú. Čunovo, v vlastníctve spoločnosti Fischmann a Partners, s.r.o.

1.2 Účel znaleckého posudku: právny úkon - uzatvorenie zámennej zmluvy.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre stanovenie technického stavu): ku dňu obhliadky 7.9.2020

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

ku dňu obhliadky 7.9.2020

1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

a) Dodané zadávateľom :

- OTS2002419 SNM/20/084/SBe, zo dňa 4.9.2020, elektronicky.
- Stanovisko referátu technickej infraštruktúry, TIč.j. TI/398/20 zo dňa 19.8.2020
- Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUP 50844/2020-326503 OUP547/2020 zo dňa 13.8.2020
- Mapa polohy pozemkov v území s vyznačením polohy parciel „C“ KN p.č. 698/4 a „E“ KN p.č. 2156,2187,2188, k.ú. Čunovo – hl.m. SR Bratislava.
- Mapa polohy pozemkov v území s vyznačením polohy parciel „C“ KN p.č. 541/5, k.ú. Čunovo – FISCHMANN a PARTNERS, s.r.o.
- List vlastníctva č. 1037, zo dňa 21.5.2020, vytvorený cez www.zbgis.sk, informatívny, údaje platné k 20.5.2020 - FISCHMANN a PARTNERS, s.r.o., p.č. 541/5
- List vlastníctva č. 767, zo dňa 21.5.2020, vytvorený cez www.zbgis.sk, informatívny, údaje platné k 20.5.2020 – Hl.m. SR Bratislava, p.č. 2188.
- List vlastníctva č. 1, zo dňa 21.5.2020, vytvorený cez www.zbgis.sk, informatívny, údaje platné k 20.5.2020 – Hl.m. SR Bratislava, p.č. 2156 a p.č. 698/4.

b) Získané znalcom :

- List vlastníctva č. 522, zo dňa 26.8.2020, vytvorený cez www.zbgis.sk, informatívny, údaje platné k 24.8.2020 – Hl.m. SR Bratislava, p.č. 2187.
- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 26.8.2020, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností - informatívny charakter – p.č. 541/5.
- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 26.8.2020, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností - informatívny charakter – p.č. 698/4
- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 26.8.2020, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností - informatívny charakter – p.č. 2188, 2187, 2156.
- Výpis z registra NKP – informatívny, názov NKP - Kaštieľ a sýpka
- Záznam z obhliadky pozemkov zo dňa 7.9.2020 – fotodokumentácia skutkového stavu.
- Analýza trhu s nehnuteľnosťami v danom území a čase.
- Analýza verejne prístupných kúpnych zmlúv: <https://visit.bratislava.sk/>

1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších

- zmien a doplnení.
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení.
 - Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch.
 - Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších zmien a doplnení.
 - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Marián Vyparina a kol., vydala Žilinská univerzita v roku 2001.
 - Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
 - Zákon č. 182/1993 Z. z. Zákon Národnej rady Slovenskej republiky o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnení
 - Vyhláška č. 461/2009 Z. z., v znení neskorších zmien a doplnení, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
 - Zákon č. 49/2001 Z.Z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších zmien a doplnení
 - Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, vydavateľstvo Mlpress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
 - Webové stránky: www.katasterportal.sk, www.zbgis.sk, www.mapa.zoznam.sk, www.nehnuteľnosti.sk, www.pamiatky.sk, https://visit.bratislava.sk/vismo/zobraz_dok.asp?p1=63800&id_ktg=1015&tzv=1&poce t=25&stranka=1

1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

V nasledujúcej kapitole sú uvedené základné definície posudzovaných veličín týkajúce sa predmetu posudku a k nim používané postupy v zmysle platnej legislatívy.

Vyhláška MS SR č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších zmien a doplnení. V znení neskorších zmien a doplnení

Všeobecnou hodnotou majetku výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal 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; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty

Objektivizáciou znalecké stanovenie všeobecnej hodnoty majetku zohľadňujúce technický stav, vplyv trhu, ekonomické vplyvy a iné špecifické faktory.

Východiskovou hodnotou je nadobúdacia a znovunadobúdacia hodnota majetku v čase ohodnotenia alebo pre vybrané zložky majetku hodnota, ktorá je ustanovená v prílohách tejto vyhlášky (príloha č. 3).

Príloha č. 3 vyhláške č. 492/2004 v znení neskorších zmien a doplnení (výber definícií a postupov k predmetu ohodnotenia):

POSUDZOVANÉ VELIČINY

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.

ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- a) porovnávací metóda,
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- d) metóda polohovej diferenciacie.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Pri ohodnocovaní nehnuteľností a stavieb nemocníc a zdravotníckych zariadení sa ako jedna z metód vždy použije metóda polohovej diferenciacie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor – súčasný technický stav.

Porovnávací metóda

Pri výpočte pozemkov sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Pri porovnávaní trvalých porastov bez pozemkov sa merná jednotka určí v závislosti od ich druhu (napríklad kus, 1 ha plochy a pod.).

Hlavné faktory porovnávania:

- d) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- e) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- f) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch 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 (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Metóda polohovej diferenciacie

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciacie na účely tejto vyhlášky delia na skupiny:

- E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.
- E.3.1.2 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu orná pôda alebo trvalý trávny porast.
- E.3.1.3 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu chmeľnica, vinica, ovocný sad a záhrady mimo zriadených záhradkových osád.
- E.3.1.4 Lesné pozemky⁸⁾ mimo zastavaného územia obcí.

Všeobecná hodnota pozemkov skupiny E.3.1.1 sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$V\check{S}H_{POZ} = M \cdot V\check{S}H_{MJ} [\text{€}]$$

kde

M – výmera pozemku v m²

V \check{S} H_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

$$V\check{S}H_{MJ} = V H_{MJ} \cdot k_{PD} [\text{€/m}^2],$$

kde

VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky uvedenej v prílohe 3 vyhlášky v závislosti od klasifikácie obce.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R [-],$$

kde:

- k_S – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)
- k_V – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00)

Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.

- k_D – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)
- k_F – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00)

Uplatnenie hodnoty koeficientu funkčného využitia sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.

- k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50)

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napríklad komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením

- k_Z – koeficient povyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00)

Povyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

- k_R – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99)

Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Pri závadách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závady.

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.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: neboli zistené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktoré sú predmetom prevodu vlastníckych práv porovnávaním nebudem vykonávať, pretože pre dané typy nehnuteľnosti nemám k dispozícii preukázateľné a hodnoverné podklady pre porovnávanie. Analyzované sú zverejnené kúpnopredajné zmluvy v k.ú Čunovo na <https://visit.bratislava.sk/vismo>, z obdobia blízkeho k dátumu ohodnotenia. V rámci lokality Čunovo nenachádzam žiadne relevantné zmluvy s pozemkami pre rovnaký účel využitia (občianska vybavenosť, zmiešané územie, nespevnená komunikácia). Zistené zmluvy sa týkajú odpredaja častí pozemkov k existujúcim záhradám, zriadení vecného bremena o práve prechodu alebo uloženia sietí do pozemkov pod komunikáciami a podobne. Analyzované boli ponukové ceny pozemkov na výstavbu rodinných domov, komerčných nehnuteľností. Ponuky uvádzané v realitných kanceláriách sa pohybujú v pôvodnej časti obce a v novovznikajúcich obytných zónach pred vjazdom do obce na úrovni od 245 eur/m² až 290 eur/m² pre IBV a v komerčnej (zmiešanej) zóne nachádzam ojedinelú ponuku na úrovni 260 eur/m². Ponuky pozemkov na občiansku vybavenosť sa v inzertných portáloch nevyskytujú. Ponukové ceny sú bez možnosti preverenia účelu využitia a napojenia na IS, informácie sú mnohokrát zavádzajúce. Ponuka v mnohých prípadoch nadhodnotená, zahŕňa výšku provízie sprostredkovateľa neznámej hodnoty a spôsobu určenia. Analýza kúpnych zmlúv a realitných ponúk je v tomto prípade pre znalca len orientačným ukazovateľom o zrealizovaných transakciách na trhu nehnuteľností v k.ú. Čunovo.

METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Pri stanovení všeobecnej hodnoty vecného bremena bude pri odhade nájmu vychádzané z všeobecnej hodnoty pozemku stanovenej metódou polohovej diferenciácie, nakoľko túto považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou, obvykle na úrovni vrátane DPH.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

b.1) List vlastníctva č. 1037 (pozemok pred kaštieľom, kód využitia 202)

Ohodnocovaná parcela je evidovaná v registri C KN na LV č. 1037 v k. ú. Čunovo, obec Bratislava MČ Čunovo, okres Bratislava V nasledovne (výber týkajúci sa predmetu ohodnotenia):

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parc. č.	Vým. era v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia	Druh chr. nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiest. poz.
541/5	2661	Záhrada	4		1	1

Legenda:

Umiestnenie pozemku: 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spôsob využitia pozemku: 4 – Pozemok prevažne v zastavanom území obce, v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje prevažne zelenina ovocie.....

Spoločná nehnuteľnosť: 1 - pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou.

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo č. (IČO) číslo a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 (viď list vlastníctva v prílohe posudku)

Spoluvlastnícky podiel 1/1

IČO:

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva V-1915/08 zo dňa 28.01.2008

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

Iné údaje:

Rozsudok Krajského súdu v Bratislave sp.zn. 1S/2532/2012-125 zo dňa 09.01.2014, Z-11700/14

Poznámka: Bez zápisu.

b.2) List vlastníctva č. 767 (pozemok – komerčná zóna, kód využitia 502)

Ohodnocovaná parcela je evidovaná v registri C KN na LV č. 767 v k. ú. Čunovo, obec Bratislava MČ Čunovo, okres Bratislava V nasledovne (výber týkajúci sa predmetu ohodnotenia):

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Parc. č.	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia	Druh chr. nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiest. poz.
2188	5920	Zastavaná plocha a nádvorie				1

Legenda:

Umiestnenie pozemku: 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť: 1 - pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou.

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo č. (IČO) číslo a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 (viď list vlastníctva v prílohe posudku)

Spoluvlastnícky podiel 1/1

IČO:

Titul nadobudnutia:

Nie je možné identifikovať k predmetu ohodnotenia

Účastník právneho vzťahu: Správca
 2 (viď list vlastníctva v prílohe posudku)
 Spoluvlastnícky podiel 1/1
 IČO:

Titul nadobudnutia:

Nie je možné identifikovať k predmetu ohodnotenia

ČASŤ C: ŤARCHY

Neboli zistené z evidencie katastra

b.3) List vlastníctva č. 522 čiastočný (pozemok pod nespevnenou komunikáciou – komerčná zóna, kód využitia 502)

Ohodnocovaná parcela je evidovaná v registri C KN na LV č. 522 v k. ú. Čunovo, obec Bratislava MČ Čunovo, okres Bratislava V nasledovne (výber týkajúci sa predmetu ohodnotenia):

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Parc. č.	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia	Druh chr. nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiest. poz.
2187	8961	Ostatná plocha			1	2

Legenda:

Umiestnenie pozemku: 2- Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Spoločná nehnuteľnosť: 1 - pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou.

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo č. (IČO) číslo a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 (viď list vlastníctva v prílohe posudku)
 Spoluvlastnícky podiel 1/1
 IČO:

Titul nadobudnutia:

Nie je možné identifikovať k predmetu ohodnotenia

ČASŤ C: ŤARCHY

Netýkajú sa predmetu ohodnotenia

b.4) List vlastníctva č. 1 čiastočný (pozemok so skladoom – komerčná zóna, kód využitia 502)

Ohodnocovaná parcela je evidovaná v registri C KN na LV č. 1 v k. ú. Čunovo, obec Bratislava MČ Čunovo, okres Bratislava V nasledovne (výber týkajúci sa predmetu ohodnotenia):

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Parc. č.	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia	Druh chr. nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiest. poz.
2156	4496	Orná pôda			1	1

Legenda:

Umiestnenie pozemku: 1- Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť: 1 - pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou.

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo č. (IČO) číslo a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 (viď list vlastníctva v prílohe posudku)

Spoluvlastnícky podiel 1/1

IČO:

Titul nadobudnutia:

Nie je možné identifikovať k predmetu ohodnotenia

Účastník právneho vzťahu: Správca

2 (viď list vlastníctva v prílohe posudku)

Spoluvlastnícky podiel 1/1

IČO:

Titul nadobudnutia:

Nie je možné identifikovať k predmetu ohodnotenia

ČASŤ C: ŤARCHY

Neboli zistené.

b.5) List vlastníctva č. 1 čiastočný (pozemok – IBV, kód využitia 102)

Ohodnocovaná parcela je evidovaná v registri C KN na LV č. 1 v k. ú. Čunovo, obec Bratislava MČ Čunovo, okres Bratislava V nasledovne (výber týkajúci sa predmetu ohodnotenia):

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parc. č.	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia	Druh chr. nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiest. poz.
698/4	1924	Orná pôda			1	2

Legenda:

Umiestnenie pozemku: 2- Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Spoločná nehnuteľnosť: 1 - pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou.

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por.	Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo č. (IČO) číslo a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka
------	--

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 (viď list vlastníctva v prílohe posudku)

Spoluvlastnícky podiel 1/1

IČO:

Titul nadobudnutia:

Nie je možné identifikovať k predmetu ohodnotenia

Účastník právneho vzťahu: Správca

2 (viď list vlastníctva v prílohe posudku)

Spoluvlastnícky podiel 1/1

IČO:

Titul nadobudnutia:

Nie je možné identifikovať k predmetu ohodnotenia

ČASŤ C: ŤARCHY

Neboli zistené.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka posudzovaných nehnuteľností bola vykonaná dňa 7.9.2020. Na obhliadke bol preverený skutkový stav využitia jednotlivých pozemkov. Preverené boli možnosti napojenia na inžinierske siete, možnosti využitia MHD. Zakreslenie zistení je v prílohách posudku – v mapových podkladoch.

d) Technická dokumentácia k predmetu ohodnotenia:

Pre splnenie znaleckej úlohy nebola potrebná projektová dokumentácia.

K dispozícii bola UPI, ktorá je vydaná jednotlivé parcely zo dňa 13.8.2020 a vyjadrenie referátu technickej infraštruktúry zo dňa 28.5.2020. Hranice pozemkov v území neboli vytýčené ohraničené, parcela č. 698/4 bola oplotená ako z ulice tak od susedných pozemkov – oplotenie užívaných záhrad s rodinnými domami.

Skutočné využitie je zistené na obhliadke, určené využitie je známe z poskytnutej UPI, prípojky inžinierskych sietí na pozemkoch nie sú, inžinierske siete a ich rozsah je zistený na obhliadke.

Technická dokumentácia je spolu so záznamom z obhliadky v danom prípade postačujúca k vykonaniu ohodnotenia.

e) Údaje katastra nehnuteľností k predmetu ohodnotenia:

Parcely sú vedené na viacerých listoch vlastníctva. Skupina pozemkov v lokalite „Čunovské stajne“ je evidovaná na mape určeného operátu, pozemok na Schengenskej ul. a pred kaštieľom je evidovaný, v registri „C“. Pozemky sú zakreslené v grafickej časti evidencie katastra nehnuteľností – na mape.

- Cez pozemok p.č. 698/4 je v katastrálnej mape zakreslené vedenia IS – elektriny. Vzdušné vedenie nebolo počas obhliadky na vyznačenej trase zistené. Zápis vecného bremena – práva uloženia IS cez pozemok nie je evidovaný na liste vlastníctva.
- Na pozemku p.č. 2156 registra „E“ je situovaná stavba plechového skladu – nefunkčný, poškodený. Stavba je vyznačená v grafickej časti evidencie katastra, nie je evidovaná na liste vlastníctva.

- Pozemok p.č. 2187 registra „E“ je situovaná podľa údajov v katastri nehnuteľností mimo zastavaného územia obce, zatiaľ čo susedné parcely č. 2188 a 2156, medzi ktorými vedie p.č. 2187 sú situované v zastavanom území obce.
- Na pozemku p.č. 541/5 je s najväčšou pravdepodobnosťou (podľa satelitných máp <https://zbgis.skgeodesy.sk/mkzbgis/sk/kataster/?bm=zbgis#> a záznamu z obhliadky) situovaná drobná stavba a oplotenie hospodárstva, v dotyku s ulicou Petržalská sa na pozemku nachádza s najväčšou pravdepodobnosťou spevnená komunikácia – obratisko.

K nehnuteľnostiam neboli zistené z evidencie na listoch vlastníctva zápisy ťarchy. Listy vlastníctva sú v prílohe posudku doložené v čiastočnom rozsahu, celkové informácie sú dohľadateľné na verejne dostupnom portáli katastra nehnuteľností.

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

- pozemok registra „C“ KN parc. č. 541/5 k. ú. Čunovo, vo vlastníctve spoločnosti Fischmann a Partners, s.r.o. – pozemok pred kaštieľom, kód využitia 202
- pozemok registra "C" KN parc. č. 698/4, k. ú. Čunovo vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy – pozemok v uličnej zástavbe Schengenská, kód využitia 102
- pozemok registra "E" parc. č. 2156, k. ú. Čunovo vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy – pozemok so skladom – komerčná zóna, kód využitia 502
- pozemok registra "E" parc. č. 2188, k. ú. Čunovo vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy - pozemok – komerčná zóna, kód využitia 502
- pozemok registra "E" parc. č. 2187, k. ú. Čunovo vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy - pozemok pod nespevnenou komunikáciou – komerčná zóna, kód využitia 502

g) **Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:** vyplýva z účelu posudku – zámena pozemkov. Predmetom ohodnotenia nie sú stavby na týchto pozemkoch.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmet znaleckého posudku sú pozemky v MČ Čunovo, ktorá je okrajovou mestskou časťou hl.m. SR Bratislava, okres Bratislava V. Je to najjužnejšia mestská časť Bratislavy a bezprostredne susedí s Maďarskom a Rakúskom. Nachádza sa v blízkosti Dunajskej cyklistickej cesty i Vodného diela Gabčíkovo, kde sa nachádza jedno z najmladších európskych múzeí moderného umenia – Danubiana. Pozemky sa nachádzajú v identickej lokalite mestskej časti, medzi ulicami Petržalská a Schengenská a ulicou vedúcou k vodnému dielu Gabčíkovo.

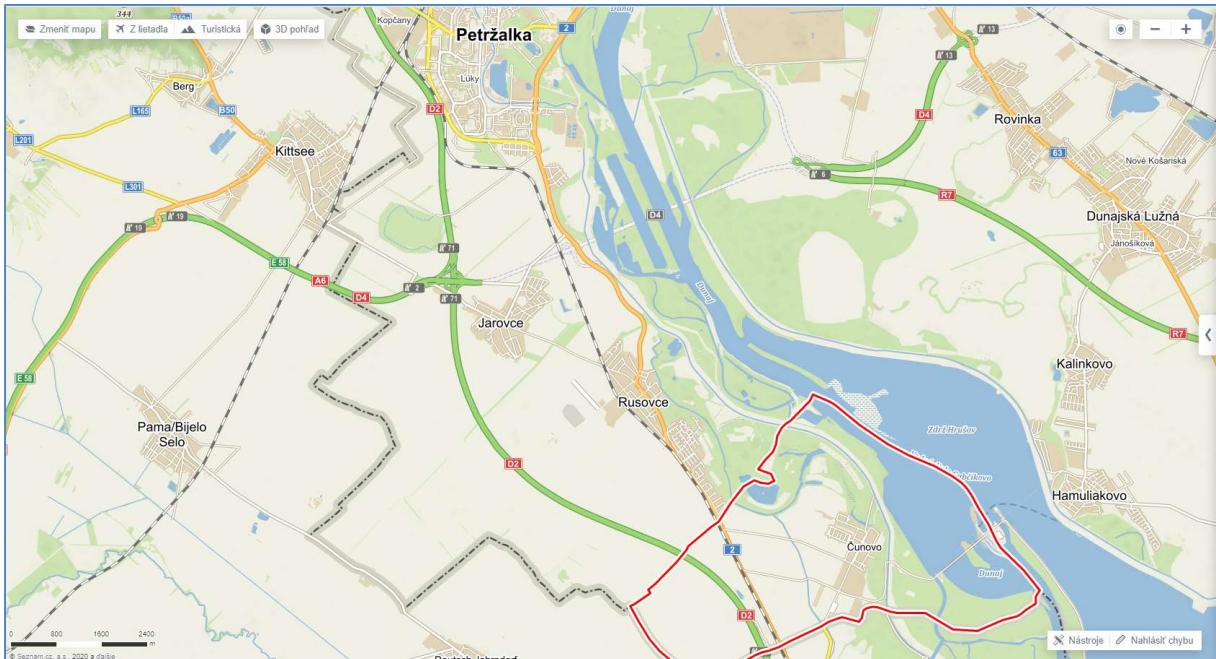
Pôvodná vidiecka oblasť s poľnohospodárskou výrobou bola k Bratislave pripojená v 70. tich rokoch minulého storočia. V súčasnosti sa v obci nachádza individuálna bytová výstavba s rodinnými domami – pôvodná oblasť a nová rozvíjajúca sa lokalita na vstupe do mestskej časti s IBV. Oblasť je vyhľadávanou lokalitou pre vidiecke bývanie a zároveň veľmi dobré možnosti dochádzania za prácou do Rakúska a Maďarska, ale aj do Bratislavy. Situácia sa výrazne rozvinie po dobudovaní nultého obchvatu, kedy bude možné po premostení Dunaja dochádzať za prácou aj do opačných častí hl. mesta.

V mestskej časti sa nachádza škôlka, Miestny a stavebný úrad, kostol, pohostinstvá, reštaurácie, základné potraviny, všeobecný lekár, knižnica, spoločenský dom, športoviská.

Oblúbenou lokalitou sú Čunovecké jazerá, a areál vodných športov – divoká voda. V okolí mestskej časti je množstvo cyklotrás, vedúcich po hrádzi až do hl.m.SR.

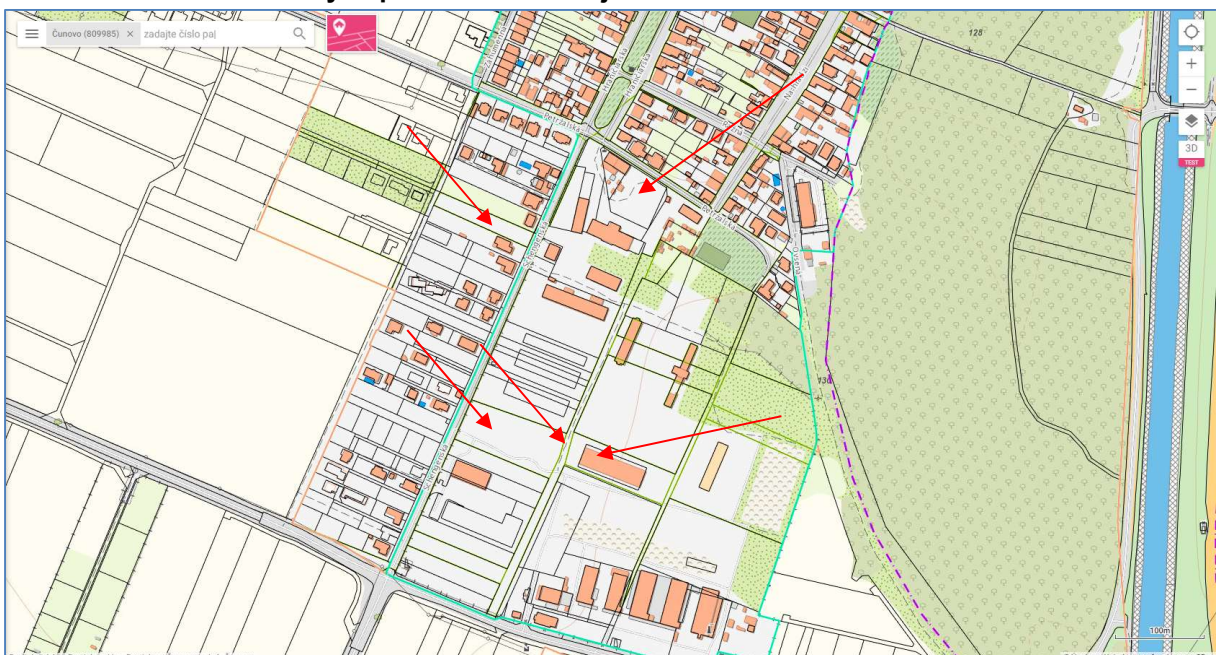
Za zdravotnou starostlivosťou ľudia dochádzajú do Petržalky, do škôl je možné chodiť do Rusoviec a Jaroviec, prevažne však do MČ Petržalka.

V obci je dostatočné vybavenie IS, obec je plynofikovaná, sú tu rozvody vody, elektriny, UPC, kanalizácia.



V okolí pozemkov je vybudovaná infraštruktúra - okolité rodinné domy a pôvodné poľnohospodárske družstvo – prevažne nefunkčné na určené účely - majú možnosť napojenia na elektrinu, vodu, kanalizáciu, plyn. V obci sa nachádza národná kultúrna pamiatka – Kaštieľ a Sýpka , evidované v registri pod číslom ÚZPF 649/1. Kaštieľ s príslušenstvom sa nachádza v priamom susedstve s pozemkom p.č. 541/5.

Lokalizácia ohodnocovaných parciel v mestskej časti Čunovo



Pozemky p.č. 2188, 2187, 2156 sú sústredené v pôvodnom areáli družstva, s možnosťou prístupu zo Schengenskej ulice cez pozemok p.č. 2188 alebo z komunikácie vedúcej k vodnému dielu po p.č. 2187, ktorá však v čase obhliadky nemá tvar a konštrukciu vozovky, spevnenej či nespevnenej komunikácie.

Pozemok p.č. 698/4 sa nachádza na Schengenskej ulici, oproti skupine pozemkov v pôvodnom družstve, s možnosťou prístupu z dvoch strán aj z novovybudovanej komunikácie za pozemkom.

Pozemok p.č. 541/5 sa nachádza na ulici Petržalská, v susedstve s miestnymi potravinami a stavbou NKP kaštiela, v lokalite s novostavbami rodinných domov.

Mestská časť je vyhľadávanou turistickou oblasťou Bratislavčanov, vyhľadávanou lokalitou na bývanie, záujem o kúpu pozemkov je dlhodobá, v poslednom čase má rastúci trend s perspektívou možnosti dopravného napojenia na D2, R7, R4 a prístupom diaľnicou do akejkoľvek oblasti mesta alebo okolitých krajín, či D1 smer Žilina.

Doprava do mestskej časti je zabezpečená MHD, autobusy, zastávka je v centre obce na ul. Petržalská ale aj pred bývalým areálom poľnohospodárskeho družstva.

Hustota obyvateľstva je nízka, pracovné príležitosti sú prevažne v užšej časti hl.m. SR Bratislava, v mieste v základných službách a štátnej správe, športe.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

K dispozícii bola UPI ktorá sa viaže k predmetu ohodnotenia. Záujmové pozemky sú situované v území s rôznym určeným funkčným využitím a skutočným využitím. Pri stanovení odhadu hodnoty bude všeobecná hodnota stanovená samostatne v závislosti od určeného využitia UPI so zohľadnením skutočného využitia a možností napojenia na verejnú infraštruktúru a komunikácie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Ťarchy z údajov na liste vlastníctva neboli zistené vo vzťahu k predmetu ohodnotenia. Zaznamenávam nasledovné skutočnosti, spojené s možnosťami využitia:

Pozemok p.č. 541/5, ktorý sa nachádza na ulici Petržalská, v susedstve so stavbou NKP kaštieľa nemá evidované na liste vlastníctva ochranné pásmo stavby NKP – Kaštieľ a sýpka. V grafickej časti UP hl.m. SR Bratislava nie je vyznačené ochranné pásmo národnej kultúrnej pamiatky. V dodanej UPI nie sú uvedené regulatívy vyplývajúce z prítomnosti NKP v susedstve pozemku.

Skupina pozemkov p.č. 2188, 2156 a 2187 má rozdielne umiestnenie v evidencii katastra, hoci sa nachádzajú v rovnakom území, v UP graficky vyznačenom zastavanom území obce. Pozemok p.č. 2187 nachádzajúci sa medzi parcelami 2156 a 2188 je v evidencii katastra uvedený ako pozemok mimo zastavaného územia obce. V súčasnosti je k pozemku p.č. 2156 možný prístup cez betónové cesty v areáli družstva vo vlastníctve tretích osôb alebo z p.č. 2187, ktorá nie je v teréne viditeľná, ohraničená, je zarastená náletovou drevinou a burinou. Parcela tvarom vymedzuje možnosť využitia na komunikáciu, je priamo napojená na verejnú komunikáciu smer vodné dielo Gabčíkovo. Prístup k p.č. 2156 je možný z ulice Schengenská cez p.č. 2188.

Na pozemku p.č. 2156 sa nachádza stavba plechovej haly – skladu, bez evidencie na liste vlastníctva, údaje o vlastníčkovi neboli k dispozícii.

Pozemok p.č. 698/4 križuje v oblasti blízkej k ulici Schengenská podľa grafickej časti katastra – katastrálnej mapy – vedenie IS, elektrický rozvod. Na liste vlastníctva nie je uvedené právo uloženia alebo vedenia IS cez pozemok. V teréne nie je viditeľné vzdušné vedenie. Susedné objekty rodinných domov sú napojené prípojkami vedenými pod úrovňou terénu. Aktuálnosť údajov katastra nie je možné preveriť. Prípadné vedenie IS cez predmetný pozemok čiastočne obmedzuje ochranným pásmom IS využitie strednej časti pozemku na výstavbu.

2.1 POZEMKY

Hodnotené pozemky sú zaradené do skupiny pod bodom E.3.1.1. podľa Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. Patria sem pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.

Východisková hodnota pozemku je stanovená v zmysle Vyhl. MSSR č. 492/2004 Z.z., Príloha č. 3, časť E.3.1.1, v platnom znení. Jednotková východisková hodnota pozemku sa určí podľa tabuľky vo vyhláške, kde pre hl.m. SR Bratislavu je východisková hodnota určená na úrovni: 66,39 eur/m². Východisková hodnota je následne objektivizovaná koeficientom polohovej diferenciacie.

Koeficient polohovej diferenciacie je synergiou objektivizačných faktorov, ktoré zohľadňujú všeobecnú situáciu, možnosti intenzity využitia, dopravného napojenia, druhu pozemku v závislosti od druhu uvedeného v katastri nehnuteľností a jeho pripravenosti (vhodnosti) na realizovanie stavby, a vybavenosti pozemku, resp. infraštruktúry, ktorá sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné prípadne obecné pozemky (napr. komunikácie) a tiež synergiou povyšujúcich a redukujúcich faktorov. Hodnota koeficientu infraštruktúry je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením. Povyšujúce faktory a redukujúce faktory je možné použiť, len ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Všeobecne je záujem o kúpu pozemku v lokalite vysoký, najmä na hromadnú developerskú prípravu územia pre výstavbu rodinných domov, IBV, ale aj na výstavbu logistických, či skladových a iných hál.

Vzhľadom k rôznemu určenému účelu využitia jednotlivých pozemkov ako aj vzhľadom k rozdielnym technickým charakteristikám pozemkov, bude všeobecná hodnota stanovená osobitne pre každý pozemok. Zohľadnené bude osobitne určené využitie v zmysle UPI, súčasné skutočné využitie, technická infraštruktúra a riziká spojené s možnosťami využitia.

Výber objektivizačných faktorov je zřejmý z popisu v predchádzajúcom texte posudku a z jednotlivých tabuliek výpočtu.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Podľa LV 1037 - pozemok p.č. 541/5 – pozemok pred kaštieľom, kód využitia 202

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
541/5	záhrada	2661,00	1/1	2661,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	<p>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</p> <p><i>Ide o okrajovú MČ hl.m. SR Bratislava s počtom obyvateľov k roku 2017 približne okolo 1550, s rozvinutou turistikou a športom, v blízkosti vodných plôch určených na kúpanie a rekreáciu, vodných plôch so športoviskami na medzinárodnej úrovni, s cyklotrasami a poľnohospodárskou výrobou. MČ nie je zrastená s centrom mesta. V Mestskej časti je základné vybavenie na úrovni obcí.</i></p>	1,30
k _v koeficient intenzity využitia	<p>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</p> <p><i>Pozemok sa nachádza v ZÚO, na ulici s rodinnými domami a v susedstve s občianskou vybavenosťou - potraviny, pohostinstvo a malopodlažným bytovým domom. Súčasný využitie pozemku je nízke - zatravnená neudržiavaná plocha, pôvodná dospelá okrasná a úžitková vegetácia (gaštan, lieska, figa....), v styku s ulicou Petržalská je umiestnené obratisko, parkovisko - vlastník stavby nebol preukázaný. Podľa dobových informácií bola v mieste pozemku v minulosti okrasná záhrada ako súčasť záhradného parku ku kaštieľu.</i></p>	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	<p>4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy</p> <p><i>Pozemok je na území mesta, s možnosťou využitia MHD - autobusy s pravidelnými celodennými intervalmi, zastávka na Petržalskej-Hraničiarkej ulici.</i></p>	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	<p>3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)</p> <p><i>Pozemok je umiestnený v lokalite s funkčným využitím určeným kódom 202 - Malopodlažná zástavba obytného územia, stabilizované územie, podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% celkových nadzemných plôch zástavby funkčnej plochy. Ide o stabilizované územie, v ktorom UP ponecháva súčasné funkčné využitie a predpokladá stavebné zásahy vo forme dostavieb, prístavieb, nadstavieb a novostavieb bez zmien charakteru územia. Súčasťou stabilizovaného územia sú aj plochy zelene. Určené UPI</i></p>	1,10

	<i>je možné vyššie využitie ako je súčasné, možné je aj súčasné využitie - plochy zelene.</i>	
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Na ulici Petržalská, sa nachádza kompletná vybavenosť IS, k pozemku nie sú dovedené prípojky inžinierskych sietí.</i>	1,40
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Všeobecne je záujem o kúpu pozemkov v lokalite vysoký, maximálne ponukové hodnoty dosahujú pozemky určené na IBV, v ideálnej výmere a priaznivom tvare s kompletnou vybavenosťou IS na pozemku.</i>	1,50
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 uplatňujem z dôvodu: existencie inžinierskej stavby - obrátiska, parkoviska na časti pozemku, z dôvodu veľkosti výmery pozemku, z dôvodu situovania stavieb chlievov a hospodárskeho dvora či spevnených plôch v okolí objektu s predajňou potravín s predpokladom zasahovania až do predmetu ohodnotenia. Redukujúci faktor je uplatnený aj z titulu susedstva s objektom kaštieľa, ktorý je podľa č. rozhodnutia OK NVB 457/5-749/84 NKP a z ktorého vyplýva riziko zriadenia ochranného pásma národnej kultúrnej pamiatky, s obmedzením výstavby na určené funkčné využitie podľa UPI.</i>	0,75

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,40 * 1,50 * 0,75$	2,2523
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,2523$	149,53 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 541/5	$2\ 661,00 \text{ m}^2 * 149,53 \text{ €/m}^2 * 1/1$	397 899,33
Spolu		397 899,33

2.1.1.2 Podľa LV 1 - pozemok p.č. 698/4 – pozemok v uličnej zástavbe Schengenská, kód využitia 102

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
698/4	orná pôda	1924,00	1/1	1924,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $V_{HMJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,30
	<i>Ide o okrajovú MČ hl.m. SR Bratislava s počtom obyvateľov k roku 2017 približne okolo 1550, s rozvinutou turistikou a športom, v blízkosti vodných plôch určených na kúpanie a rekreáciu, vodných plôch so športoviskami na medzinárodnej úrovni, s cyklotrasami a poľnohospodárskou výrobou. MČ nie je zrastená s centrom mesta. V Mestskej časti je základné vybavenie na úrovni obcí.</i>	
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
	<i>Pozemok sa nachádza mimo ZÚO, určený na výstavbu, na ulici s rodinnými domami, za pozemkom je realizovaná na pôvodnej poľnohospodárskej ploche nová IBV, pozemok je prístupný z dvoch strán. V súčasnosti bez využívania - zeleň, neudržiavaná, pôvodný ovocný sad a náletová zeleň, burina.</i>	
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
	<i>Pozemok je na území mesta, s možnosťou využitia MHD - autobusy s pravidelnými celodennými intervalmi, zastávka na Petržalskej-Hraničiarskej ulici.</i>	
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
	<i>Pozemok je umiestnený v lokalite s funkčným využitím určeným kódom 102 - Malopodlažná zástavba obytného územia, stabilizované územie, podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% celkových nadzemných plôch zástavby funkčnej plochy. Ide o rozvojové územie, v ktorom UP určuje kód regulácie B, rodinné domy, prípúšťa priestorové usporiadanie pozemkov pre umiestnenie jedného RD s veľkosťou od 480m² až po úroveň nad 1000m². Určením v UPI je možné vyššie využitie ako je súčasné.</i>	
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
	<i>Na ulici Schengenská sa nachádza kompletná vybavenosť IS, k pozemku nie sú dovedené prípojky inžinierskych sietí.</i>	
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
	<i>Všeobecne je záujem o kúpu pozemkov v lokalite vysoký, maximálne ponukové hodnoty dosahujú pozemky určené práve na IBV, v ideálnej výmere a priaznivom tvare s kompletnou vybavenosťou IS na pozemku. Pozemok v šírke cca 23 je možné využiť rozdelením v zmysle regulatív na dva až tri pozemky pre rodinné domy.</i>	
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.)	0,85
	<i>Redukujúci faktor uplatňujem z dôvodu: veľkosti pozemku ako celku a tiež z dôvodu evidencie vedenia rozvodu elektriny cez šírku</i>	

	<i>pozemku, avšak bez zistenia trasy vzdušného vedenia na obhliadke a bez možnosti preverenia aktuálnosti graficky zaznamenaného stavu v katastrálnej mape. Právo uloženia IS nie je na liste vlastníctva k tejto parcele zapísané.</i>	
--	---	--

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$K_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 1,50 * 0,85$	3,0167
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * K_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,0167$	200,28 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 698/4	$1\,924,00 \text{ m}^2 * 200,28 \text{ €/m}^2 * 1/1$	385 338,72
Spolu		385 338,72

2.1.1.3 Podľa LV 767 - pozemok p.č. 2188 – pozemok – komerčná zóna, kód využitia 502

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2188	zastavaná plocha a nádvorie	5920,00	1/1	5920,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $V_{H_{MJ}} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov <i>Ide o okrajovú MČ hl.m. SR Bratislava s počtom obyvateľov k roku 2017 približne okolo 1550, s rozvinutou turistikou a športom, v blízkosti vodných plôch určených na kúpanie a rekreáciu, vodných plôch so športoviskami na medzinárodnej úrovni, s cyklotrasami a poľnohospodárskou výrobou. MČ nie je zrastená s centrom mesta. v Mestskej časti je základné vybavenie na úrovni obcí.</i>	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	3. - nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, - poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia <i>Pozemok sa nachádza na ulici s rodinnými domami na protiahlej strane, v zastavanom území obce, v území s pôvodnými plochami poľnohospodárskeho družstva, za lokalitou s kaštieľom, pôvodnou sýpkou a príslušenstvom ku kaštieľu. V súčasnosti z ulice oplotené prefabrikovaným plotom cca zo 70. rokov, bez využívania, náletová burina a dospelá vegetácia pri okraji pozemku.</i>	0,95
	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00

k_D koeficient dopravných vzťahov	<i>Pozemok je na území mesta, s možnosťou využitia MHD - autobusy s pravidelnými celodennými intervalmi, zastávka na Petržalskej-Hraničiarskej ulici alebo na konci Schengenskej pri vstupe do areálu poľnohospodárskeho družstva.</i>	
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie <i>Pozemok je umiestnený v lokalite s funkčným využitím určeným kódom 502 - zmiešané územie obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, rozvojové územie s kódom D - zástavba areálového charakteru. Prípustné sú zariadenia obchodu, skladové areály, distribučné centrá, logistické parky. neprípustné je umiestňovanie rodinných a bytových domov, poľnohospodárska výstavba a pod. Určené je vyššie využitie ako je skutočné.</i>	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Na ulici Schengenská, sa nachádza kompletná vybavenosť IS, k pozemku nie sú dovedené prípojky inžinierskych sietí.</i>	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Všeobecne je záujem o kúpu pozemkov v lokalite vysoký o pozemky určené na IBV, v ideálnej výmere a priaznivom tvare s kompletnou vybavenosťou IS na pozemku. Záujem o pozemky na logistické centrá, skladové areály považujem za zvýšený s perspektívou možnosti rýchlej dopravy po dobudovaní obchvatu Jarovce s napojením na súčasnú D2 a vo výstavbe R4 a R7.</i>	1,10
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh novej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>Redukujúci faktor uplatňujem z dôvodu: veľkosti výmery pozemku, evidencii v registri E.</i>	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 0,95 * 1,00 * 1,10 * 1,40 * 1,10 * 0,80$	1,6737
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,6737$	111,12 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 2188	$5\,920,00 \text{ m}^2 * 111,12 \text{ €/m}^2 * 1/1$	657 830,40
Spolu		657 830,40

2.1.1.4 Podľa LV 1 - pozemok p.č. 2156 – pozemok – komerčná zóna, kód využitia 502

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2156	orná pôda	4496,00	1/1	4496,00

Obec:
Východisková hodnota:

Bratislava
 $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov <i>Ide o okrajovú MČ hl.m. SR Bratislava s počtom obyvateľov k roku 2017 približne okolo 1550, s rozvinutou turistikou a športom, v blízkosti vodných plôch určených na kúpanie a rekreáciu, vodných plôch so športoviskami na medzinárodnej úrovni, s cyklotrasami a poľnohospodárskou výrobou. MČ nie je zrastená s centrom mesta. V Mestskej časti je základné vybavenie na úrovni obcí.</i>	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	3. - nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, - poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia <i>Pozemok sa nachádza v areáli pôvodného poľnohospodárskeho družstva, v zastavanom území obce, v území s pôvodnými plochami a stavbami poľnohospodárskeho družstva, za lokalitou s kaštieľom, pôvodnou sýpkou a príslušenstvom ku kaštieľu. V súčasnosti sa na pozemku nachádza stavba skladovej haly bez využitia, nefunkčná, bez evidencie v katastri nehnuteľností. na pozemku sa nachádza neutržiavaná zeleň.</i>	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Pozemok je na území mesta, s možnosťou využitia MHD - autobusy s pravidelnými celodennými intervalmi, zastávka na Petržalskej-Hraničiarskej ulici alebo na konci Schengenskej pri vstupe do areálu pôvodného poľnohospodárskeho družstva.</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie <i>Pozemok je umiestnený v lokalite s funkčným využitím určeným kódom 502 - zmiešané územie obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, rozvojové územie s kódom D - zástavba areálového charakteru. Prípustné sú zariadenia obchodu, skladové areály, distribučné centrá, logistické parky. neprípustné je umiestňovanie rodinných a bytových domov, poľnohospodárska výstavba a pod. Určené je využitie totožné až mierne vyššie ako je súčasné - pozemok pre skladové areály, distribučné parky, logistické centrá.</i>	1,10
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) <i>V pôvodnom areáli poľnohospodárskeho družstva sa nachádza voda a elektrina, k pozemku nie sú dovedené samostatné prípojky inžinierskych sietí. Prístup k pozemku je zo súčasnej panelovej alebo betónovej areálovej komunikácii poľnohospodárskeho družstva, ktorá je vo vlastníctve tretích osôb. Prístup je možný z ulice Schengenská po pozemku p.č. 2188 a 2187 - bez komunikácie, cez terén.</i>	1,20
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Všeobecne je záujem o kúpu pozemkov v lokalite vysoký o pozemky určené na IBV, v ideálnej výmere a priaznivom tvare s</i>	1,10

	<i>kompletnou vybavenosťou IS na pozemku. Záujem o pozemky na logistické centrá, skladové areály považujem za zvýšený s perspektívou možnosti rýchlej dopravy po dobudovaní obchvatu Jarovce s napojením na súčasnú D2 a vo výstavbe R4 a R7.</i>	
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 uplatňujem z dôvodu: veľkosti výmery pozemku, evidencii v registri E a potrebe realizácie prístupu mimo pozemky vo vlastníctve tretích osôb - vyššie nároky na stavebnú pripravenosť bez priameho prístupu na verejné priestranstvo.</i>	0,75

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 0,90 * 1,00 * 1,10 * 1,20 * 1,10 * 0,75$	1,2741
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,2741$	84,59 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 2156	$4\,496,00 \text{ m}^2 * 84,59 \text{ €/m}^2 * 1/1$	380 316,64
Spolu		380 316,64

2.1.1.5 Podľa LV 522 - pozemok p.č. 2187 – pozemok pod nespevnenou komunikáciou – komerčná zóna, kód využitia 502

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2187	ostatná plocha	8961,00	1/1	8961,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $V_{H_{MJ}} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov <i>Ide o okrajovú MČ hl.m. SR Bratislava s počtom obyvateľov k roku 2017 približne okolo 1550, s rozvinutou turistikou a športom, v blízkosti vodných plôch určených na kúpanie a rekreáciu, vodných plôch so športoviskami na medzinárodnej úrovni, s cyklotrasami a poľnohospodárskou výrobou. MČ nie je zrastená s centrom mesta. V Mestskej časti je základné vybavenie na úrovni obcí.</i>	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia <i>Pozemok sa nachádza v areáli pôvodného poľnohospodárskeho družstva, mimo zastavaného územia obce, UPI určený na výstavbu,</i>	0,70

	<i>v území s pôvodnými plochami a stavbami poľnohospodárskeho družstva, vedúci ako spojnica obecnej komunikácie na okraji obce s kaštieľom, pôvodnou sýpkou a príslušenstvom ku kaštieľu. V súčasnosti sa na pozemku nachádza z časti nespevnená komunikácia, z časti náletová burina bez možnosti identifikácie pozemku v teréne. Pozemok je svojím tvarom a polohou predurčený a využiteľný ako obslužná alebo areálová komunikácia.</i>	
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Pozemok je na území mesta, s možnosťou využitia MHD - autobusy s pravidelnými celodennými intervalmi, zastávka na Petržalskej-Hraničiarskej ulici alebo na konci Schengenskej pri vstupe do areálu pôvodného poľnohospodárskeho družstva.</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie <i>Pozemok je umiestnený v lokalite s funkčným využitím určeným kódom 502 - zmiešané územie obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, rozvojové územie s kódom D - zástavba areálového charakteru. Prípustné sú zariadenia a vedenia dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia. Nepripustné je umiestňovanie rodinných a bytových domov, poľnohospodárska výstavba a pod. Určené je využitie totožné až mierne vyššie ako je súčasné- pozemok pre skladové areály, distribučné parky, logistické centrá.</i>	0,90
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) <i>V pôvodnom areáli poľnohospodárskeho družstva sa nachádza voda a elektrina, k pozemku nie sú dovedené samostatné prípojky inžinierskych sietí. Prístup k pozemku je zo súčasnej panelovej alebo betónovej areálovej komunikácii poľnohospodárskeho družstva, ktorá je vo vlastníctve tretích osôb. Prístup je možný z ulice Schengenská po pozemku p.č. 2188 bez komunikácie, cez terén, alebo z okrajovej komunikácie obce, bez úpravy vjazdu či vstupu.</i>	1,20
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>Záujem o pozemok tohto typu nepovažujem za zvýšený, zvyšujúci faktor neuplatňujem. Záujem o kúpu takéhoto pozemku je jednostranný, vyplývajúci s potreby zabezpečenia prístupu k pozemkom bez použitia komunikácie vo vlastníctve tretích osôb.</i>	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>Redukujúci faktor uplatňujem z dôvodu: veľkosti výmery pozemku, evidencii v registri E.</i>	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$K_{PD} = 1,30 * 0,70 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,00 * 0,90$	0,8845
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * K_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 0,8845$	58,72 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 2187	8 961,00 m ² * 58,72 €/m ² * 1/1	526 189,92
Spolu		526 189,92

III. ZÁVER**1. OTÁZKY A ODPOVEDE****Úloha znalca a predmet skúmania:**

Úlohou je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení a predmetom skúmania je:

- skupina pozemkov registra "E" parc. č. 2156, 2187, 2188, k. ú. Čunovo vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy,
- pozemok registra "C" KN parc. č. 698/4, k. ú. Čunovo vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy
- a pozemok registra „C“ KN parc. č. 541/5 k. ú. Čunovo, v vlastníctve spoločnosti Fischmann a Partners, s.r.o.

Odpoveď na úlohu znalca:

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- skupina pozemkov registra "E" parc. č. 2156, 2187, 2188, k. ú. Čunovo vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy,
- pozemok registra "C" KN parc. č. 698/4, k. ú. Čunovo vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy
- a pozemok registra „C“ KN parc. č. 541/5 k. ú. Čunovo, v vlastníctve spoločnosti Fischmann a Partners, s.r.o.

najvhodnejšia zvolená metóda polohovej diferenciacie.

Metódu polohovej diferenciacie považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

Pre účely znaleckého posudku (uzatvorenie zámennej zmluvy) je ohodnotenie vykonané samostatne pre pozemky jednotlivito v závislosti od polohy v rámci územia MČ Čunovo a účelu využitia podľa UPI, so zohľadnením skutočných zistení pri obhliadke.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Podľa LV 1037 - pozemok p.č. 541/5 – pozemok pred kaštieľom, kód využitia 202 - parc. č. 541/5 (2 661 m ²)	397 899,33
Podľa LV 1 - pozemok p.č. 698/4 – pozemok v uličnej zástavbe Schengenská, kód využitia 102 - parc. č. 698/4 (1 924 m ²)	385 338,72
Podľa LV 767 - pozemok p.č. 2188 – pozemok – komerčná zóna, kód využitia 502 - parc. č. 2188 (5 920 m ²)	657 830,40
Podľa LV 1 - pozemok p.č. 2156 – pozemok – komerčná zóna, kód využitia 502 - parc. č. 2156 (4 496 m ²)	380 316,64
Podľa LV 522 - pozemok p.č. 2187 – pozemok pod nespevnenou komunikáciou – komerčná zóna, kód využitia 502 - parc. č. 2187 (8 961 m ²)	526 189,92
Všeobecná hodnota celkom	2 347 575,01
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	2 350 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvamiliónytristopätdesiattisíc Eur	

V Bratislave dňa 10.9.2020

Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD.

IV. PRÍLOHY

1. OTS2002419 SNM/20/084/SBe, zo dňa 4.9.2020, elektronicky – 1xA4.
2. Mapa polohy pozemkov v území s vyznačením polohy parciel „C“ KN p.č. 541/5, k.ú. Čunovo – FISCHMANN a PARTNERS, s.r.o a záznam z obhliadky – 1xA4.
3. Mapa polohy pozemkov v území s vyznačením polohy parciel „C“ KN p.č. 698/4 a „E“ KN p.č. 2156,2187,2188, k.ú. Čunovo – hl.m. SR Bratislava a záznam z obhliadky – 1xA4.
4. Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 26.8.2020, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností - informatívny charakter – p.č. 541/5 – 1xA4.
5. List vlastníctva č. 1037, zo dňa 21.5.2020, vytvorený cez www.zbgis.sk, informatívny, údaje platné k 20.5.2020 - FISCHMANN a PARTNERS, s.r.o., p.č. 541/5 -1xA4
6. Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 26.8.2020, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností - informatívny charakter – p.č. 698/4-1xA4
7. List vlastníctva č. 1, zo dňa 21.5.2020, vytvorený cez www.zbgis.sk, informatívny, údaje platné k 20.5.2020 – Hl.m. SR Bratislava, p.č. 698/4 -1xA4.
8. Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 26.8.2020, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností - informatívny charakter – p.č. 2188, 2187, 2156 -1xA4
9. List vlastníctva č. 522, zo dňa 26.8.2020, vytvorený cez www.zbgis.sk, informatívny, údaje platné k 24.8.2020 – Hl.m. SR Bratislava, p.č. 2187 – 2xA4.
10. List vlastníctva č. 767, zo dňa 21.5.2020, vytvorený cez www.zbgis.sk, informatívny, údaje platné k 20.5.2020 – Hl.m. SR Bratislava, p.č. 2188 -2xA4.
11. List vlastníctva č. 1, zo dňa 21.5.2020, vytvorený cez www.zbgis.sk, informatívny, údaje platné k 20.5.2020 – Hl.m. SR Bratislava, p.č. 2156 -1xA4.
12. Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUP 50844/2020-326503 OUP547/2020 zo dňa 13.8.2020 a Stanovisko referátu technickej infraštruktúry, TIč.j. TI/398/20 zo dňa 19.8.2020-4xA4
13. Výpis z registra NKP – informatívny, názov NKP - Kaštieľ a sýpka – 1xA4
14. Záznam z obhliadky pozemkov zo dňa 7.9.2020 – fotodokumentácia skutkového stavu-3xA4.

Spolu:

20xA4