

Znalec:

Ing. arch. Milan H a v i a r , evidenčné číslo 914954
Znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľnosti
811 04 Bratislava, Pražská 27 tel. 0903 461 223, e-mail: milanhaviar@gmail.com

Zadávateľ:

Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne námestie č.1
814 99 Bratislava I.

Číslo spisu (objednávky): OTS1903327 zo dňa 11.09.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 20/2019

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku KN-C par. č. 3051/91 k. ú. Petržalka, obec Bratislava - m. č. Petržalka, okres Bratislava V. vytvorené z pozemku KN-C par. č. 3051/63 podľa GP č. 2/2019, pre účel prevodu vlastníctva pozemku.

Počet listov (z toho príloh):
Počet odovzdaných vyhotovení:

20 listov formátu A4 (z toho príloh 9 listov)
3x rovnopis + 1x CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky OTS1903327 zo dňa 11.09.2019 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku KN-C par. č. 3051/91 k. ú. Petržalka, obec Bratislava - m. č. Petržalka, okres Bratislava V. vytvorené z pozemku KN-C par. č. 3051/63 podľa GP č. 2/2019.

2. Účel znaleckého posudku: Prevod vlastníctva.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 14.09.2019

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 14.09.2019

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka číslo: OTS1903327 zo dňa 11.09.2019, doručená dňa 12.09.2019, SNM/19/061/LK, Hlavné mesto SR Bratislava, 1xA4
- Geometrický plán na oddelenie pozemkov p.č. 3043/168,3051/91, Číslo plánu 2/2019, obec BA-m.č. Petržalka, k. ú. Petržalka, zo dňa 02.07.2019, úradne overil: Ing. Vlčková, 3xA4
- Územnoplánovacia informácia, MAGS OUIČ 51055/19-410328, oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, zo dňa 09.08.2019, 2xA4
- Územné rozhodnutie, Mestská časť Bratislava -Petržalka, zo dňa 18.10.2018
- Súborné stanovisko, MAGS OMV 28457/2019, Sekcia dopravy, zo dňa 22.08.2019, 2xA4

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Parcela registra C evidovaná na katastrálnej mape, okres Bratislava V, Obec BA-m.č. Petržalka, katastrálne územie Petržalka, pre parc. č. 3051/63, LV č. 3893 zo dňa 13.09.2019, 1xA4
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava II., Obec BA-m.č. Petržalka, katastrálne územie Petržalka, zo dňa 13.09.2019, 1xA4
- Údaje z internetu - Ponuky realitných kancelárií
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti zo dňa 14.09.2019
- Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke

6. Použitie právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.
- 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. 213/2017 a č. 107/2016 Z. z. ktorou sa mení a dopĺňa 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 znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, ISBN 978-80-971021-0-4, MIPress, 2012
- Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov

- Zákon č. 66/2009 Z. z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektizovaná 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 pohnutkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte 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),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

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.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie.

Výber použitej metódy pre stanovenie VŠH som rozhodol po posúdení možnosti použitia ostatných metód:

Pre použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty som nemal k dispozícii potrebné údaje, resp. nájomné zmluvy na podobné pozemky.

Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti. Údaje o skutočne realizovaných kúpnych cenách nehnuteľností nie sú znalcom dostupné a existujúce databázy realitných spoločností nie sú dostatočne preukázateľné, aj keď porovnanie cien nehnuteľností v danom mieste a čase pri ich prevodoch je najvhodnejšou metódou pre stanovenie VŠH. V súčasných podmienkach SR však nie sú pre širšie uplatnenie tejto metódy vytvorené potrebné podklady.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

b1) V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované na LV č. 3893, okres Bratislava V., Obec BA-m.č. Petržalka, katastrálne územie Petržalka:

ČASŤ: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
3051/63	1458	Zastavaná plocha a nádvorie	22	1		

Legenda:

Spôsob využitia pozemku:

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por.číslo	Vlastník-----a Spoluvlastnícky podiel
1	South City W, s.r.o., Poštová 3, Bratislava, PSČ 811 06, SR 1/1

Titul nadobudnutia Projekt rozdelenia č.N 441/2018 Nz 22114/2018 zo dňa 4.7.2018, Dodatok č.N 440/2018 Nz 47520/2018 zo dňa 3.12.2018, Z-16684/2018.

Titul nadobudnutia Notárska zápisnica N 311/2017 Nz 39661/2017 NCRls 40473/2017 - zmluva o zlúčení spoločnosti zo dňa 27.10.2017, Z-1375/18

ČASŤ C: ŤARCHY

Vecné bremeno podľa § 22 a nasl.Zákona č.79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods.4 zákona č.251/2012 Z.z.o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti Západoslvenská distribučná, a.s., IČO: 36361518, so sídlom Čulenova 6, Bratislava podľa geometrického plánu č. 19-3/2015, over.č. 198/2015 na pozemku C KN parc.č.3049/2, 3049/58, 3049/59,3051/20, **3051/63**, 3051/64, 3051/65, 3051/66, 3051/88 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia 1x22kV VN linka č.161 na trase Rz Petržalka-Čuňovo. Z-3287/15 -Pvz 3234/15; (GP č.78/2015), (GP 18/2018 (úr.ov.č. 618/18, Z-15705/18) (GP č.42/2019 - R 3437/19);

Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti povinného strpieť na pozemkoch reg. C KN parc.č.3049/58, 3051/61, 3051/62, **3051/63**, 3051/64, 3051/65:- v rozsahu vyznačenom v GP úradne overeným pod č.128/2017 zriadenie a uloženie elektroenergetických

zariadení v zmysle stavebného povolenia na elektroenergetickú stavbu, užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetickej stavby vrátane jej odstránenia tak, aby nezasiahli neprímeraným spôsobom do výkonu vlastníckeho práva povinného ani neobmedzili využívanie stavieb nachádzajúcich sa na zaťažených nehnuteľnostiach,- v celom rozsahu vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami opraveným za účelom výkonu povolenej činnosti a výkonu činností vyplývajúcich z tohto vecného bremena, tak aby nezasiahli neprímeraným spôsobom do výkonu vlastníckeho práva povinného ani neobmedzili využívanie stavieb nachádzajúcich sa na zaťažených nehnuteľnostiach,v prospech oprávneného Západoslvenská distribučná, a.s. (IČO: 36361518) podľa V-5273/2017 zo dňa 23.03.2017

Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s. (IČO 00151653) na pozemky registra C KN parc.č. 3046/2, 3049/2, 3049/3, 3049/4, 3049/29, 3049/57, 3049/58, 3049/59, 3049/60, 3049/61, 3049/63, 3049/64, 3049/65, 3049/66, 3049/67, 3049/68, 3051/7, 3051/19, 3051/20, 3051/48, 3051/61, 3051/62, **3051/63**, 3051/64, 3051/65, 3051/66, 3051/67, podľa V-36/2019 zo dňa 19.02.2019

Vecné bremeno in personam spočívajúce v povinnosti povinného strpieť na nehnuteľnostiach pozemkoch registra C KN parcelné číslo: 3049/29, 3049/58, 3049/60, 3049/61, 3051/61, 3051/62, **3051/63**, 3051/64, 3051/65a) zriadenie a uloženie elektroenergetických zariadení v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne (ev.číslo

297/19),b) užívania, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné

úpravy elektroenergetických zariadení a ich odstránenia v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne (ev. číslo 297/19)v p r o s p e c h :Západoslvenská distribučná, a.s., IČO: 36 361 518, Čulenova 6, 816 47 Bratislava, na základe zmluvy o zriadení

vecného bremena podľa V-13337/2019 zo dňa 03.06.2019.

Iné údaje:

podľa LV bez zápisu pre 3051/63

Poznámka:

Bez zápisu

b2) Geometrický plán , oddelenie pozemku parc. č. 3051/91, číslo plánu 2/2019 v prílohe ZP.

Doterajší stav		VÝKAZ VÝMER		Nový stav		Vlastník (iná oprávnená osoba) adresa (sídlo)	
Číslo parcely	výmera	Číslo parcely	výmera	Druh pozemku	Druh pozemku		
LV	PK	KN-C	m ²	m ²	kód		
Stav právny je totožný s registrom C KN							
3893		3051/63	1458	3051/63	1203	zast.pl. 22	Doterajší
				3051/91	255	zast.pl. 22	Detto
Spolu:			1458			1458	

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal bez účasti vlastníka nehnuteľnosti pozemku. Pred obhliadkou boli použité podklady získané a dodané zadávateľom. Pri obhliadke boli vyhotovené fotografické zábery smerom k predmetnému pozemku a okolia pozemku. Pozemok nebol v čase obhliadky priamo prístupný, pretože v okolí prebiehajú stavebné práce ukladania inžinierskych sietí. Obhliadkou bol zistený stav pozemku, možný prístup na pozemok a okolie pozemku a rozsah technických sietí. Poloha pozemku bola identifikovaná len formou vizuálneho začlenenia do širšieho okolia. Využívanie predmetného pozemku je súhlasné s údajmi na LV – účelová komunikácia. Pozemok nie je oplotený. Na pozemku sú nespevnené plochy s vegetáciou. Pri obhliadke predmetného pozemku a preskúmaní potrebných náležitostí k nehnuteľnosti bol zistený právny súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti bola vyhotovená pri obhliadke.

d) Technická dokumentácia:

Predmetom ohodnotenia je pozemok, a nie stavba, preto sa neporovnávala projektová technická dokumentácia.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Nebol zistený nesúlad popisných a geodetických údajov podľa LV so zisteným skutočným stavom.

Prístup k nehnuteľnosti je zabezpečený cez päť pozemkov: parc. č. 3051/63 (podľa LV č. 3893 vo vlastníctve právnickej osoby), a parc. č. 3045/5,11; 3051/40,44 (podľa LV č. 2021 a 2644 vlastníkom je Hlavné mesto SR Bratislava).

V popisných údajoch je stav pozemkov nasledujúci:

Pozemok parc. č. 3051/91, k. ú. Petržalka, výmera 255 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria,

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

Pozemok: parc. č. 3051/91, k. ú. Petržalka,

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

Nevyskytujú sa takéto nehnuteľnosti.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Petržalka, v mestskej časti Petržalka v lokalite Lúky v okrese Bratislava V, v hlavnom meste SR. Jedná sa o obľúbenú mestskú časť Bratislavy s kombinovanou obytnou zástavbou sídliskového charakteru s menším zastúpením zástavby rodinnými domami, v tesnej blízkosti je prírodné jazero. Veľkú časť okresu tvorí lužný les, nachádzajú sa tu aj chránené krajinné oblasti, napríklad chránená krajinná oblasť Dunajské luhy. V mestskej časti je dobre rozvinutá občianska vybavenosť. Dopravné spojenie s centrom mesta je vyhovujúce, zástavky MHD sú v dostatočnej blízkosti v pešej vzdialenosti 5-15 min. (autobus). Dobré je aj napojenie na diaľnicu. V okolí prebieha ďalšia výstavba obytných objektov Južného Mesta.

V okolí pozemku prebieha výstavba inžinierskych sietí.

Nezamestnanosť v danej lokalite je menšia ako 5%.

Konfliktné skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú, V budúcnosti sa predpokladá na predmetnej nehnuteľnosti výstavba nosného dopravného systému MHD, pre ktorý bolo vydané a je právoplatné územné rozhodnutie (v prílohe ZP).

V lokalite Petržalka je dostatočná kompletná základná občianska vybavenosť - obchody, služby, zdravotné strediská, materské školy, základné školy, dostatočná možnosť športového vyžitia ako aj vyššia vybavenosť – vysoké, stredné školstvo, nemocnica, nákupné centrá, hotely a administratívne budovy.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok sa nachádza medzi ôsmimi pozemkami a zabezpečuje spoločný prístup k týmto pozemkom. Na pozemku je nespevnená plocha s vegetáciou. Pozemok je prístupný len cez susedný súkromný pozemok parc. č. 3722/1 z ulice Dlhé Diely III. , resp. cez ďalšie susedné pozemky, ktoré ale nemajú priamy prístup k verejnej komunikácii.

V zmysle územnoplánovacej informácie funkčné využitie územia je ostatná ochranná a izolačná zeleň (číslo funkcie 1130), rozvojové územie.

Súčasnú využitie pozemku predstavuje územnú rezervu a je na ňom provizórna stavebná komunikácia a výkop pre uloženie tech. sietí.



c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Po obhliadke konštatujem, že neboli zistené žiadne riziká, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť súčasné využívanie nehnuteľnosti, vlastníctvo k nehnuteľnosti je vysporiadané. Z hľadiska ohodnocovania nehnuteľnosti, jej ďalšie využívanie nie je spojené s rizikom.

V popisných údajoch LV č. 3893 je pre parc. č. 3051/63 (z ktorej je odčlenená parc. č. 3051/91) zapísaná t'archa – záložné právo v prospech banky a trikrát vecné bremeno.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

POPIS

Pozemok tvorí parc. č. 3051/91 k. ú. Petržalka. Pozemok je situovaný v južnej okrajovej časti mestskej časti, v okolí lokality sa nachádzajú štandardné a nadštandardné bytové domy v blízkosti sídliskovej zástavby sídliska Lúky a z časti vybudované Južné Mesto. Pozemok je rovinný. V blízkom území sa realizuje výstavba obslužných komunikácií a kompletne inžinierske siete.

Pozemok parc. č. 3051/91 má tvar obdĺžnika s rozmermi cca 14m x 18m je umiestnený dlhšou stranou v smere západ-východ pozdĺž zbernej komunikácie.

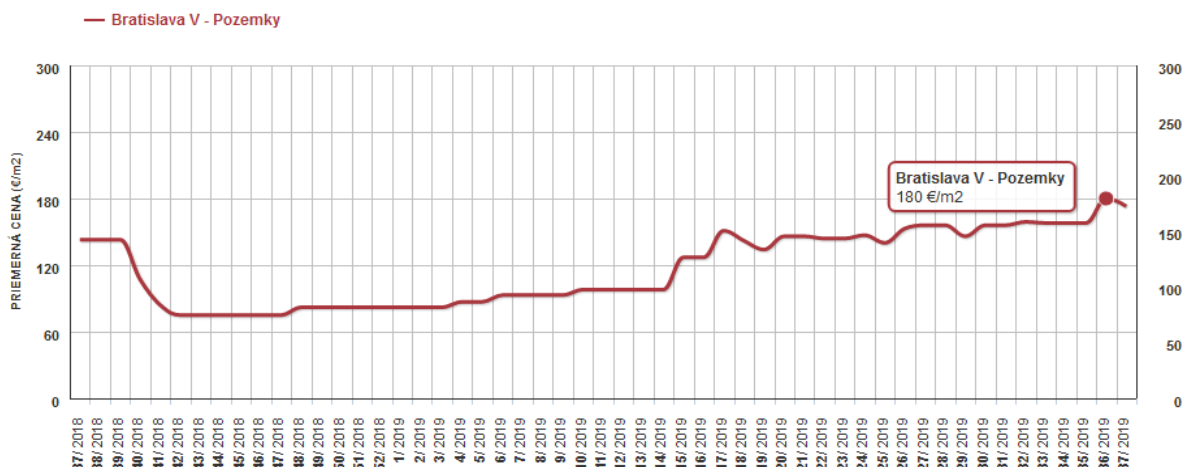
Spoluvlastnícky podiel k pozemkom je **1/1**.

Prehľad vývoja priemerných cien pozemkov na trhu nehnuteľností v predmetnom okrese- je dokumentovaný v prevzatom grafe z portálu www.nehnuteľnosti.sk.

Priemerná cena pozemkov v okrese Bratislava V. k obdobiu ohodnotenia je cca 180 €/m².

Vývoj cien nehnuteľností za posledných 53 týždňov

Grafy zobrazujú priemerné ceny nehnuteľností za m²



Všeobecná hodnota pozemku sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$\mathbf{V\check{S}H \text{ pozemku} = M \times V\check{S}H_{MJ} \text{ [€]}}$$

M - výmera pozemku v m²

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví podľa vzťahu:

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

VH_{MJ} - jednotková východisková hodnota pozemku

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

M - výmera pozemku v m²

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

Koeficient povyšujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 1,70 z nasledujúcich dôvodov: v súčasnosti nezastavaný pozemok, ktorý je určený územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúži v súčasnosti.

Koeficient redukovujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,50 z nasledujúcich dôvodov: t'archy na pozemku – záložné právo a tri vecné bremená, obmedzujúcej možnosti výstavby budov, malá výmera a poloha pozemku.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3051/91	zastavané plochy a nádvoria	255,00	1/1	255,00

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>Obytná zóna mesta s výstavbou bytových domov na okraji mestskej časti</i>	1,20
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>Bytové domy s technickou vybavenosťou</i>	1,00
k _{PD} koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Možnosť využitia mestskej hromadnej dopravy v pešej dostupnosti jej zastávok</i>	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Obytné územie bez narušenia vplyvov kludného bývania</i>	1,00
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete) <i>Bez technickej infraštruktúry, ktorá bola pri obhliadke vo výstavbe</i>	0,80
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu v lokalite</i>	1,70
k _R koeficient redukujúcich faktorov	9. závary viaznuce na pozemku (napríklad: právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.) <i>Z dôvodu, vecné bremená, obmedzujúcej možnosti výstavby budov, malá výmera pozemku</i>	0,50

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k _{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 0,80 * 1,70 * 0,50	0,8160
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	VŠH _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 66,39 €/m ² * 0,8160	54,17 €/m²

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti - pozemku KN-C par. č. 3051/91 k. ú. Petržalka, obec Bratislava - m. č. Petržalka, okres Bratislava V. vytvorené z pozemku KN-C par. č. 3051/63 podľa GP č. 2/2019.

V posudku bola použitá **metóda polohovej diferenciacie**, v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemky k.ú. Petržalka - parc. č. 3051/91 (255 m ²)	13 813,35
Všeobecná hodnota celkom	13 813,35
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	13 800,00

Slovom: Trinásťtisícosemsto Eur

V Bratislave dňa 17.09.2019

Ing. arch. Milan Haviar

IV. PRÍLOHY

- Objednávka číslo: OTS1903327 zo dňa 11.09.2019, doručená dňa 12.09.2019, SNM/19/061/LK, Hlavné mesto SR Bratislava, 1xA4
- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Parcela registra C evidovaná na katastrálnej mape, okres Bratislava V, Obec BA-m.č. Petržalka,, katastrálne územie Petržalka, pre parc. č. 3051/63, LV č. 3893 zo dňa 13.09.2019, 1xA4
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava II., Obec BA-m.č. Petržalka, katastrálne územie Petržalka, zo dňa 13.09.2019, 1xA4
- Geometrický plán na oddelenie pozemkov p.č. 3043/168,3051/91, Číslo plánu 2/2019, obec BA-m.č. Petržalka, k. ú. Petržalka, zo dňa 02.07.2019, úradne overil: Ing. Vlčková, 2xA4
- Územnoplánovacia informácia, MAGS OUI 51055/19-410328, oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, zo dňa 09.08.2019, 1xA4
- Územné rozhodnutie, Mestská časť Bratislava -Petržalka, zo dňa 18.10.2018, 1xA4
- Súborné stanovisko, MAGS OMV 28457/2019, Sekcia dopravy, zo dňa 22.08.2019, 1xA4
- 1. Fotodokumentácia,1xA4

Prílohy spolu: 9 listov formátu A4

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, odvetví 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom znalca 914954.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 20/2019.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. arch. Milan Haviar