

Meno, adresa a telefónny kontakt na znalca :

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

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

Číslo spisu (objednávka) : objednávka č. OTS1302786 SNM/13/132/MR bola daná písomne
dňa 24.9.2013.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo : 31/2013

Vo veci : Pozemky p.č.: 17870/4, 17870/20, 17870/27, 17870/28, 17870/29 (v zmysle GP č. 112/2013)
Mušťová ulica, Bratislava
katastrálne územie Vinohrady

Predmetom znaleckého posudku je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností - pozemkov parc.č.: 17870/4, 17870/20, 17870/27, 17870/28 a 17870/29 (bez príslušenstva), v zmysle geometrického plánu č. 112/2013, zapísaného v LV č. 6747 ako "E"- čková parc.č. 17853/2, katastrálne územie Vinohrady. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území mesta, na súbahu ulíc Sliačskej a Mušťovej, v mestskej časti Nové Mesto, v hlavnom meste SR Bratislave.

Počet strán posudku : písaný text : 8 strán
prílohy : 16 strán
znalecká doložka : 1 strana

Počet odovzdaných vyhotovení : 3x pre zadávateľa.

V Bratislave, dňa 25.9.2013

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca :

Úlohou znalca je v zmysle písomnej objednávky č. OTS1302789 SNM/13/132/MR zo dňa 24.9.2013, rokovania a osobnej obhliadky nehnuteľností, vykonanej pri šetrení na tvare miesta dňa 24.9.2013, vypracovať znalecký posudok o všeobecnej hodnote nehnuteľnosti (ďalej len VŠH) - pozemkov parc.č.: 17870/4, 17870/20, 17870/27, 17870/28 a 17870/29 (bez príslušenstva), v zmysle geometrického plánu č. 112/2013, zapísaného v LV č. 6747 ako "E"- čková parc.č. 17853/2, katastrálne územie Vinohrady, ako znaleckého odhadu ceny, ktorú by bolo možné dosiahnuť pri predaji rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností v bežnom obchodnom styku k dátumu ohodnotenia. Pozemky sa nachádzajú v Bratislave, v mestskej časti Nové Mesto, v súbehu ulíc Sliačskej a Muštovej.

1.2 Dátum vyžiadania posudku : 24. september 2013

1.3 Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný : 24. september 2013

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosti hodnotia : 24. september 2013

1.5 Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :

1.5.1 Dodané zadávateľom :

- Geometrický plán č. 112/2013 na oddelenie pozemkov p.č.: 17870/27 - /29 a určenie vlastníckych práv k pozemkom p.č.: 17870/4, /20, /27, /28 a /29 + výkaz výmer, katastrálne územie Vinohrady, mapový list č. PEZINOK 8-8/33, overený Katastrálnym úradom v Bratislave, Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu, pod č. 1796/2013, zo dňa 11.9.2013
- Situácia širších vzťahov
- Územno-plánovacia informácia č. MAGS ORM 54241/13 - 331590 / MAG 339623/2013, vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, oddelením územného rozvoja mesta, zo dňa 18.9.2013 + schematická mapka
- Objednávka č. OTS1302786 SNM/13/132/MR, daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava (IČO : 00603481), zo dňa 24.9.2013

1.5.2 Obstarané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6747 - čiastočný, katastrálne územie Vinohrady, vytvorený cez internetový portál Katastrálneho úradu v Bratislave, zo dňa 24.9.2013
- Kópia z katastrálnej mapy na "E" čkovú parcelu parc.č. 17853/2, katastrálne územie Vinohrady, vytvorená cez internetový portál Katastrálneho úradu v Bratislave, zo dňa 24.9.2013
- Podklady a informácie získané pri šetrení na tvare miesta
- Zistenie objektívnych cien pozemkov v dotknutej lokalite k dátumu ohodnotenia

1.6 Použitý právny predpis :

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

1.7 Ďalšie právne predpisy a použitá literatúra :

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

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

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa :

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

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

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1.1 Výber použitej metodiky :

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

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

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

$$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} \times k_{PD} \quad \{EUR/m^2\}$$

$$VŠH_{POZ} = M \times VŠH_{MJ} \quad \{EUR\}$$

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

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

kde : k_S - koeficient všeobecnej situácie

k_V - koeficient intenzity využitia

k_D - koeficient dopravných spojení

k_P - koeficient polohy (obchodnej, obytnej, priemyselnej)

k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku

k_Z - koeficient zvyšujúcich faktorov

k_R - koeficient redukujúcich (ponižujúcich) faktorov

$VŠH_{POZ}$ - všeobecná hodnota pozemku

M - výmera pozemku v m²

1.2 Vlastnícke a evidenčné údaje :

LV č. 6747 - čiastočný, katastrálne územie Bratislava - Vinohrady

A. Majetková podstata : PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu
Pozemok - parc.č. 17853/2 Vinice 1494,00 m² (intravilán)

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

C. Ľarchy : Bez zápisu.

Iné údaje : Bez zápisu.

Poznámka : Bez zápisu.

1.3 Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti :

Miestna obhliadka hodnotených nehnuteľností - pozemkov parc.č.: 17870/4, 17870/20, 17870/27, 17870/28 a 17870/29 (v zmysle GP č. 112/2013), odčlenených od "E" - čkovej parc.č. 17853/2, zapísanej v LV č. 6747, katastrálne územie Vinohrady, bola vykonaná dňa 24.9.2013 bez prítomnosti zainteresovaných. Nehnuteľnosti (pozemky) sa nachádzajú v hlavnom meste SR Bratislave, v mestskej časti Nové Mesto, v mierne svahovitom teréne zastavaného územia mesta, na súbahu ulíc Sliačskej a Muštovej.

Dotknuté novovytvorené pozemky boli v čase obhliadky súčasťou uceleného areálu, väčšinou sú zastavané stavbami (budovami) - parc.č.: 17870/4, 17870/20, 17870/29 a líniovými stavbami (spevnenými parkovacími a komunikačnými plochami) - parc.č. 17870/27 a 17870/28. Stavby, na pozemkoch vybudované, sú vo vlastníctve iného subjektu a hodnotené pozemky. Súčasný aj budúci využitie v zmysle územno-plánovacej informácie je identické - **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu (kód funkcie 201) - rozvojové územie s regulačným kódom S.**

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

1.4 Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom :

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

1.5 Porovnanie právnej dokumentácie so skutkovým stavom :

Porovnanie právnej dokumentácie (listu vlastníctva, katastrálnej mapy a geometrického plánu) bolo vykonané medzi sebou navzájom a tiež so skutočnosťou, avšak len na základe informatívnych dokladov - LV č. 6747, vytvoreného cez internetový portál Katastrálneho úradu a katastrálnej mapy (dokladov nepoužitelných na právne úkony). Porovnanie listu vlastníctva použitého pri ohodnotení s listom vlastníctva použiteľným na právne úkony nebolo vykonané, nakoľko originál LV nebol zadávateľom predložený. Za predpokladu, že údaje na vytvorenom LV zodpovedajú skutočnosti, je možné konštatovať, že pôvodná nehnuteľnosť - pozemok je v liste vlastníctva riadne zapísané parcelným číslom, že je právne vysporiadaný a že vlastníctvo uvedené v priloženom liste vlastníctva je v súlade so skutočnosťou.

1.6 Vymenovanie hodnotených nehnuteľností (podľa LV č. 6747 a v zmysle GP č. 112/2013) :

1.6.1 pozemky parc.č.: 17870/4, 17870/20, 17870/27, 17870/28 a 17870/29 (v celosti)

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

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a./ Analýza polohy nehnuteľností :

Novovytvorené pozemky sa nachádzajú v zastavanom území mesta Bratislava, v mestskej časti Nové Mesto, pri súbahu ulíc Sliačskej a Muštovej, v mierne svahovitom teréne, v zmiešanej priemyselno obchodno obytnéj časti mesta. Prístup k pozemkom je dobrý po spevnených komunikáciách a dostupnosť je pešo, automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou a tiež vzdialenosť k prostriedkom MHD (autobusom, električkám) je vyhovujúca. V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, zemného plynu a telefónu). Pozemky sa nachádzajú v bezprostrednej blízkosti hlavnej železničnej trate.

b./ Analýza využitia nehnuteľností :

Hodnotené novovytvorené pozemky parc.č.: 17870/4, 17870/20, 17870/27, 17870/28 a 17870/29 (v zmysle GP č. 112/2013), odčlenené od pôvodnej "E" - čkovej parcely p.č. 17853/2, zapísanej v LV č. 6747 druhovo klasifikovanej ako vinice (nové parcely sú už preklasifikované na zastavané plochy a nádvoria), boli v čase obhliadky zastavané stavbami (budovami a spevnenými komunikačnými a parkovacími plochami). Súčasný využitie pozemkov nie je v rozpore s územným plánom mesta a mestskej časti (viď. predloženú územno-plánovaciu informáciu - **ÚPI č. MAGS ORM 54241/13** -

331590 / MAG 339623/2013), ktorý dané územie posudzuje ako rozvojové územie občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu (kód funkcie 201 a regulačný kód S).

Sú to plochy pozemkov zastavané stavbami občianskeho vybavenia, alebo sú na zastavanie stavbami občianskeho vybavenia určené. V konkrétnej zóne je prípustná výstavba občianskej vybavenosti a nebytových budov maximálne štvorpodlažných s podkrovím, či ustupujúcim podlažím.

UPOZORNENIE (citácia) : Upozorňujeme, že obidve stavby (zskupenie unimobuniiek UNIMO 1 v počte 36 kusov, jedná sa o trojpodlažnú stavbu s 1 podzemným podlažím s garážami v počte 5 kusov a dvomi nadzemnými podlažiami, ktoré sú vytvorené z unimobuniiek a UNIMO 2 v počte 36 kusov, ktorá má tiež dve nadzemné podlažia) sú bez súpisných čísiel a teda nevieme určiť účel stavieb - ako sa stavby využívajú. Z uvedeného dôvodu odporúčame požadovať od vlastníka stavieb kolaudačné rozhodnutie, prípadne stavebné povolenie na predmetné stavby. Odporúčame zatiaľ pozemky ponechať vo vlastníctve hlavného mesta.

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

c./ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností :

Riziká spojené s plným využívaním hodnoteného pozemku neboli v čase obhliadky evidentné, na nehnuteľnosti neviaznu žiadne ťarchy ani vecné bremená a riziká nehrozia ani z možných obmedzení prísunu energií v dostatočnom množstve a kvalite a riziká nehrozia ani z prípadného obmedzenia užívania nehnuteľností (prístupu a príjazdu). Všetky práva k užívaniu nehnuteľností zostanú zachované a ošetrené sú dostatočne technicky aj právne.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Predmetom ohodnotenia sú novovytvorené pozemky parc.č.: 17870/4, 17870/20, 17870/27, 17870/28 a 17870/29 (v zmysle GP č. 112/2013) klasifikované ako zastavané plochy a nádvorcia o celkovej výmere 1652,00m² (226 + 83 + 1109 + 206 + 28), ktoré boli odčlenené od pôvodnej "E" - čkovej parc.č. 17853/2, zapísanej v LV č. 6747, druhovo klasifikovanej ako vinice, v katastrálnom území Vinohrady. Pozemky sa nachádzajú sa v Bratislave, v mestskej časti Nové Mesto, pri súbahu ulíc Sliachskej a Muštovej. Lokalita je z hľadiska využitia zaujímavá, možno ju charakterizovať ako zmiešanú priemyselno obchodnú a obytnú zónu, v zastavanom území mesta, no samotné konkrétne pozemky sú z hľadiska možného širšieho všeobecného využitia nezaujímavé, nakoľko sú už zastavané stavbami, ktoré sú vo vlastníctve iného subjektu. Terén je mierne svahovitý, prístup k pozemkom je po spevnených komunikáciách a dostupnosť je dobrá pešo, automobilovou dopravou (osobnou aj nákladnou) a prijateľná je aj dostupnosť k prostriedkom MHD (autobusom a električkám). V danej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, zemného plynu a telefónu).

Pre správne ohodnotenie pozemku je nutný citlivý prístup k posúdeniu koeficientu redukujúcich faktorov (je v intervale 0,2 až 0,99) a zvyšujúcich faktorov (je v intervale 1,01 - 3,00). Pre určenie koeficientov je nutné sa zamerať na rozhodujúce skutočnosti pohľadu na hodnotu pozemku. Hlavným a východným merítkom pre stanovenie všeobecnej hodnoty konkrétneho pozemku sú skutočné nákupné ceny porovnateľných pozemkov v dotknutej lokalite a v čase stanovovania VŠH. VŠH pozemkov by mala zahŕňať a odzrkadľovať atraktivitu pozemku danú lokalitou, tvarom, veľkosťou a prístupmi, ďalej existenciu inžinierskych sietí, ale tiež iné špecifiká ovplyvňujúce rozhodovanie potenciálnych záujemcov o odkúpenie toho-ktorého pozemku (napr. existencia ťarch a rôznych technických alebo právnych závad dotknutého pozemku).

Porovnaním s cenami voľných a teda plnohodnotných stavebných a podnikateľských pozemkov priamo v dotknutej lokalite a v jej bezprostrednom okolí na základe ponúk uverejnených na internetových portáloch "www.reality.sk" a "www.trh.sk" a po vylúčení extrémnych cien na spodnej a na hornej cenovej hranici, sa ceny pohybujú v rozmedzí od 250,- do 350,- EUR/m².

Skutočnosť, že pozemky sú využívané ako pozemky pod stavbami a komunikácie a odstavne parkovacie plochy a tiež skutočnosť, že pozemky sa nachádzajú v tesnej blízkosti hlavnej železničnej trate negatívne ovplyvňuje hodnotu týchto pozemkov. Odborným posúdením a zhodnotením všetkých uvedených skutočností, určujem hodnotu koeficientu zvyšujúcich faktorov na 2,25 a hodnotu redukujúcich faktorov na 0,6. Ostatné koeficienty sú viac-menej jednoznačné.

2.2.1.1.1 Muštová ulica

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
17870/4	zastavaná plocha a nádvorie	226	226,00	1/1	226,00 m ²
17870/20	zastavaná plocha a nádvorie	83	83,00	1/1	83,00 m ²
17870/27	zastavaná plocha a nádvorie	1109	1109,00	1/1	1109,00 m ²
17870/28	zastavaná plocha a nádvorie	206	206,00	1/1	206,00 m ²
17870/29	zastavaná plocha a nádvorie	28	28,00	1/1	28,00 m ²
Spolu výmera					1 652,00 m²

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

Označenie koeficientu	Názov a hodnotenie	Hodnota koeficientu
Koeficient všeobecnej situácie:		
k_s	7. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,50
Koeficient intenzity využitia:		
k_v	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
Koeficient dopravných vzťahov:		
k_D	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy:		
k_P	4. priemyselná poloha	0,90
Koeficient technickej infraštruktúry pozemku:		
k_I	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
Koeficient povyšujúcich faktorov:		
k_Z	4. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,25
Koeficient redukujúcich faktorov:		
k_R	11. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,60

Koeficient polohovej diferenciácie : $1,50 * 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,40 * 2,25 * 0,60 = 2,5515$

Jednotková hodnota pozemku : $2,5515 * 66,39 \text{ EUR/m}^2 = 169,39 \text{ EUR/m}^2$

Všeobecná hodnota pozemku : $1 652,00 \text{ m}^2 * 169,39 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{279 832,28 \text{ EUR}}$
 =====

VYHODNOTENIE

Názov	VŠH [EUR]
parc. č. 17870/4	38 282,14
parc. č. 17870/20	14 059,37
parc. č. 17870/27	187 853,51
parc. č. 17870/28	34 894,34
parc. č. 17870/29	4 742,92
Spolu	279 832,28

2.2.2 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej difer.
VŠH pozemkov = 279 832,28 EUR

=====

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnutelnosť :

Pozemky parc.č.: 17870/4, 17870/20, 17870/27, 17870/28 a 17870/29 (v zmysle GP č. 112/2013), odčlenené od "E" - čkovej parc.č. 17853/2, zapísanej v LV č. 6747, katastrálne územie Vinohrady.

Vlastníci :

1. HLAVNÉ MESTO SR - BRATISLAVA, Primaciálne nám. č. 1, Bratislava, (IČO : 00603481) ... (1/1)

Účel znal.posudku :

Zamýšľaný právny úkon - prevod vlastníckeho práva.

Pozemky :

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
Mušťová ulica	17870/4	226,00
Mušťová ulica	17870/20	83,00
Mušťová ulica	17870/27	1 109,00
Mušťová ulica	17870/28	206,00
Mušťová ulica	17870/29	28,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

V znaleckom posudku bol prevedený výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľností - novovytvorených pozemkov parc.č.: 17870/4, 17870/20, 17870/27, 17870/28 a 17870/29 (v zmysle GP č. 112/2013 a podľa LV č. 6747) katastrálne územie Vinohrady, metódou polohovej diferenciácie. Nebola použitá kombinovaná metóda, ani porovnávací metóda v pravom význame slova použitej vyhlášky, avšak cena za 1m² bola porovnaná s cenami pozemkov v dotknutej lokalite v čase ohodnotenia a hodnota bola upravená na základe špecifik konkrétnych pozemkov, popísaných v popise hodnotených pozemkov.

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

Rekapitulácia :

Názov

Všeobecná hodnota

a) Vypočítaná polohovou diferenciáciou:

Všeobecná hodnota pozemkov:

279 832,28 EUR

=====

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

=====

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
POZEMKY	
Mušťová ulica - parc. č. 17870/4 (226 m ²)	38 282,14
Mušťová ulica - parc. č. 17870/20 (83 m ²)	14 059,37
Mušťová ulica - parc. č. 17870/27 (1 109 m ²)	187 853,51
Mušťová ulica - parc. č. 17870/28 (206 m ²)	34 894,34
Mušťová ulica - parc. č. 17870/29 (28 m ²)	4 742,92
Spolu pozemky (1 652,00 m²)	279 832,28
Spolu VŠH	279 832,28
Zaokrúhlene	280 000,00

Slovom : Dvestoosemdesiattisíc Eur

=====

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká spojené s plným využitím pozemku neboli v čase obhliadky evidentné, na nehnuteľnosti (pozemku) neviaznu žiadne ťarchy ani vecné bremená a riziká nehrozia ani z možných obmedzení prísunu energií a obmedzenia užívania nehnuteľností (prístupu a príjazdu). Všetky práva k užívaniu nehnuteľnosti zostanú zachované a ošetrené sú dostatočne technicky aj právne.

V Bratislave, 25.9.2013

Pečiatka :

Podpis : -----

Ing. Jozef Fajnor

IV. PRÍLOHY

- Výpis z LV č. 6747 - čiastočný, k. ú. Vinohrady, vytvorený dňa 24.9.2013 (5 strán)
- Kópia z katastrálnej mapy na "E" parcelu č. 17853/2, k. ú. Vinohrady, vytvorená dňa 24.9.2013 (1 strana)
- GP č. 112/2013 + výkaz výmer, k. ú. Vinohrady, overený pod č. 1796/2013, zo dňa 11.9.2013 (4 strany)
- Situácia širších vzťahov (1 strana)
- ÚPI č. MAGS ORM 54241/13 - 331590 / MAG 339623/2013, vydaná dňa 18.9.2013 + schematická mapka (3 strany)
- Letecká snímka celkovej situácie (1 strana)
- Objednávka č. OTS1302786 SNM/13/132/MR, daná vlastníkom dňa 24.9.2013 (1 strana)

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som podal ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 910716, pre základný odbor stavebníctvo - odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné č. znalca 910716. Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým č. 31/2013 znaleckého denníka č. 1/2013, znalečné a náhradu nákladov účtujem podľa dokladu č. 31/2013.

Podpis znalca :