

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. OTS1302288 SNM/13/112/MD bola daná písomne
dňa 6.8.2013.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo : 26/2013

Vo veci : Pozemky parc.č.: 832/13 a 826/3 bez príslušenstva (podľa LV č. 1)
Baničova ulica, Bratislava
katastrálne územie Vajnory

Predmetom znaleckého posudku je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností - pozemkov parc.č.:
832/13 a 826/3, zapísaných v liste vlastníctva č. 1, katastrálne územie Vajnory, nachádzajúcich sa na
Baničovej ulici, v mestskej časti Vajnory, v hlavnom meste SR Bratislave.

Počet strán posudku : písaný text : 9 strán
prílohy : 14 strany
znalecká doložka : 1 strana

Počet odovzdaných vyhotovení : 3x pre zadávateľa.

V Bratislave, dňa 21.8.2013

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca :

Úlohou znalca je v zmysle písomnej objednávky č. OTS1302288 SNM/13/112/MD, rokovania a osobnej obhliadky nehnuteľností, vykonanej pri šetrení na tvare miesta dňa 20.8.2013, vypracovať znalecký posudok o všeobecnej hodnote nehnuteľností (ďalej len VŠH) - pozemkov parc.č.: 832/13 a 826/3, zapísaných v liste vlastníctva č. 1, katastrálne územie Vajnory, ako znaleckého odhadu ceny, ktorú by bolo možné dosiahnuť pri predaji rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností v bežnom obchodnom styku k dátumu ohodnotenia.

Hodnotené pozemky sa nachádzajú v rovinatom teréne, v Bratislave, v mestskej časti Vajnory, na Baničovej ulici.

1.2 Dátum vyžiadania posudku : 6. august 2013

1.3 Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný : 21. august 2013

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosti hodnotia : 20. august 2013

1.5 Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :

1.5.1 Dodané zadávateľom :

- Kópia z katastrálnej mapy na parc.č.: 832/13 a 826/3, katastrálne územie Vajnory (bez identifikačných údajov)
- Územno-plánovacia informácia č. MAGS ORM 41298/13-32247 / MAG 263376/2013 daná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, oddelením územného rozvoja mesta, dňa 8.4.2013
- Územno-plánovacia informácia č. MAGS ORM 41263/13-36986 / 263381/2013 daná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, oddelením územného rozvoja mesta, dňa 8.4.2013
- Situácia širších vzťahov podľa mapy mesta
- Objednávka č. OTS1302288 SNM/13/112/MD, daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava (IČO : 00603481), zo dňa 6.8.2013

1.5.2 Obstarané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1, katastrálne územie Vajnory, vytvorený cez internetový portál Katastrálneho úradu, dňa 21.8.2013
- Kópia z katastrálnej mapy na parc.č.: 832/13 a 826/3, katastrálne územie Vajnory, vytvorená cez internetový portál Katastrálneho úradu, dňa 21.8.2013
- 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 vznesená 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 :

$$\begin{aligned} V\dot{S}H_{MJ} &= V H_{MJ} \times k_{PD} \quad \{EUR/m^2\} \\ V\dot{S}H_{POZ} &= M \times V\dot{S}H_{MJ} \quad \{EUR\} \end{aligned}$$

kde : $V\dot{S}H_{MJ}$ - 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 povyšujúcich faktorov
 k_R - koeficient redukujuúcich (ponižujúcich) faktorov

$V\dot{S}H_{POZ}$ - všeobecná hodnota pozemku

M - výmera pozemku v m²

1.2 Vlastnícke a evidenčné údaje :

LV č. 1, katastrálne územie Bratislava - Vajnory

A. Majetková podstata : PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape
 Pozemok - parc.č. 826/3 Zastavané plochy a nádvoria 2,00 m² (intravilán)

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku p.č. 826/3 je evidovaný na LV č. 1498.
 - parc.č. 832/13 Zastavané plochy a nádvoria 3,00 m² (intravilán)

B. Vlastník : 1. HLAVNÉ MESTO SR BRATISLAVA - mestská časť Bratislava - Vajnory,
 Roľnícka ul. č. 109, Bratislava (1/1)

C. Ďarchy : Bez zápisu.

Iné údaje : GP č. 18/2003

Rozhodnutie o zmene vymedzenia pamiatkovej zóny č. MK 1496/2008 - 51/15215
 zo dňa 3.11.2008, Z-2917/11

Poznámka : Bez zápisu.

1.3 Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti :

Miestna obhliadka hodnotených nehnuteľností - pozemkov parc.č.: 832/13 a 826/3, zapísaných v liste vlastníctva č. 1, katastrálne územie Vajnory, bola vykonaná dňa 20.8.2013 bez prítomnosti zainteresovaných. Nehnuteľnosti (pozemky) sa nachádzajú v hlavnom meste SR Bratislave, v mestskej časti Vajnory, v rovinnom teréne zastavaného územia mesta, na Baničovej ulici.

Dotknuté pozemky sa nachádzajú v pamiatkovej zóne mesta, v ochrannom pásme cintorína a tvoria časť spevnenej plochy okapového chodníka pri rodinnom dome, ktorý nie je vo vlastníctve vlastníka pozemku. Súčasné využitie pozemkov je identické s ich budúcim možným využitím, ktoré je dané existenciou stavby v blízkosti oboch pozemkov.

K budúcemu využitiu bola predložená aj územno-plánovacia informácia, kde pre obe parcely (p.č.: 826/3 a 832/13) je uvažované funkčné využitie - málopodlažná zástavba obytného územia (číslo funkcie 102) - stabilizované územie.

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

1.4 Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom :

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

1.5 Porovnanie právnej dokumentácie so skutkovým stavom :

Porovnanie právnej dokumentácie (listu vlastníctva č. 1 a katastrálnej mapy) bolo vykonané medzi sebou navzájom a tiež so skutočnosťou, avšak len na základe informatívnych dokladov z internetového portálu Katastrálneho úradu (dokladov nepoužiteľných na právne úkony). Porovnanie použitého listu vlastníctva s listom vlastníctva použiteľným na právne úkony nebolo vykonané, nakoľko originál listu vlastníctva nebol zadávateľom predložený. Za predpokladu, že údaje na vytvorenom LV zodpovedajú skutočnosti, je možné konštatovať, že nehnuteľnosti - pozemky sú v liste vlastníctva riadne zapísané parcelnými číslami, že sú právne vysporiadané a že vlastníctvo uvedené v LV je v súlade so skutočnosťou.

Omyl (zrejme preklep) bol zistený v uvádzaní parcely č. 826/3 v ÚPI č. MAGS ORM 41298/13-32247 / MAG 263376/2013, kde je parcela uvedená ako p.č. 832/3 s výmerou 2m² v titulnej tabuľke na str. 1 a tiež v dvoch spodných odstavcoch na str. 2. Vo všetkých troch prípadoch sa nesporne jedná o parc.č. 826/3.

1.6 Vymenovanie ohodnocovaných nehnuteľností (podľa LV č. 1, k. ú. Vajnory) :

1.6.1 pozemok parc.č. 826/3 a 832/13 (v celosti)

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

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a./ Analýza polohy nehnuteľností :

Pozemok sa nachádza v zastavanom území mesta Bratislava, v mestskej časti Vajnory, na Baničovej ulici. Terén je rovinný a lokalitu možno považovať za obytnú, v prevažne obytnej časti mesta, ktorej prioritnú zástavbu tvoria rodinné domy. Prístup k pozemkom je výborný, je po spevnenej asfaltovej komunikácii a dostupnosť je možná pešo, automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou a tiež vzdialenosť k prostriedkom MHD (autobusom) je vyhovujúca. V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, zemného plynu, telefónu a káblovej televízie).

b./ Analýza využitia nehnuteľností :

Hodnotené pozemky parc.č.: 826/3 a 832/13 sú v súčasnosti využívané ako pozemky prirahé k stavbe a tvoria súčasť spevnenej plochy okapového chodníka pri rodinnom dome. Oba pozemky sú druho-klasifikované ako zastavané plochy a nádvorja a ich súčasné využitie je v súlade s využitím v zmysle predložených územno-plánovacích informácií (ÚPI č. MAGS ORM 41263/13-36986 / 263381/2013 a

ÚPI č. MAGS ORM 41298/13-32247 / MAG 263376/2013), ktoré boli k ohodnoteniu predložené a ktorá dotknuté územie posudzuje ako **stabilizované územie s funkčným využitím málopodlažnej zástavby obytného územia (kód funkcie 102)**.

PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLŔCH

Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou, alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plocha. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie, alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

SPŔSOB VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLŔCH

- **prevládajúce** : rôzne formy zástavby rodinných domov.
- **prípustné** : bytové domy do 4 nadzemných podlaží, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.
- **prípustné v obmedzenom rozsahu** : zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, rozptýlené v území, alebo ako vstavané, zariadenia telovýchovy a voľného času, rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širokému územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu, vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.
- **neprípustné** : zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, málopodlažné bytové domy v stabilizovanom území rodinných domov, bytové domy nad 4 nadzemné podlažia, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované, čo znamená, že územný plán ponecháva v takomto území súčasné využitie a predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Záujmové pozemky p.č.: 826/3 a 832/13 sú súčasťou územia ochranného pásma cintorína.

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

c./ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností :

Riziká spojené s plným využívaním hodnotených pozemkov neboli v čase obhliadky evidentné, na nehnuteľnostiach neviaznu žiadne ťarchy ani vecné bremená a riziká nehrozia ani z možných obmedzení prísunu energií v dostatočnom množstve a kvalite a 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 METŔDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

Predmetom ohodnotenia sú pozemky parc.č.: 826/3 a 832/13, zapísané v liste vlastníctva č. 1, katastrálne územie Vajnory a klasifikované ako zastavané plochy a nádvorá. Celková výmera hodnotených pozemkov je 5m² (2 + 3) a nachádzajú sa v Bratislave, v mestskej časti Vajnory, na Baničovej ulici.

Lokalitu z hľadiska umiestnenia možno hodnotiť ako štandardnú v obytnej zóne, medzi ostatnými bytovými stavbami, prevažne rodinnými domami a teda vhodnú pre dané funkčné využitie, nachádzajú sa v zastavanom území mesta. Terén je rovinný, prístup k pozemkom je po spevnenej

asfaltovej komunikácii a dostupnosť je výborná pešo, automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou a dobrá (vyhovujúca) je aj dostupnosť k prostriedkom MHD (autobusom). V danej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, zemného plynu, káblovej televízie a telefónu).

Pre správne ohodnotenie pozemku je nutný citlivý prístup k posúdeniu koeficientu redukujúcich faktorov (je v intervale 0,2 až 0,99) a tiež ku koeficientu 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 pozemku by mala zahŕňať a odzrkadľovať atraktivitu pozemku danú lokalitou (dobrá lokalita), tvarom (tvar maximálne nevhodný - ostrý trojuholník s najširším miestom 65cm), veľkosťou (celková veľkosť prevádzaných pozemkov je 5m²) a prístupmi, ďalej existenciu inžinierskych sietí (všetky inžinierske siete sú v bezprostrednom dosahu), ale tiež iné špecifiká ovplyvňujúce rozhodovanie potenciálnych záujemcov o odkúpenie toho-ktorého pozemku (napr. existencia tŕach a rôznych technických alebo právnych závad dotknutého pozemku). Oba hodnotené pozemky boli v čase obhliadky súčasťou pozemkov pod spevnenou plochou (okapovým chodníkom pred domom) a oba pozemky spadajú do ochranného pásma cintorína. Ich využitie je v zmysle priložených ÚPI (ÚPI č. MAGS ORM 41298/13-32247 / MAG 263376/2013 a ÚPI č. MAGS ORM 41263/13-36986 / 263381/2013, obe zo dňa 8.4.2013) a oba pozemky sú súčasťou stabilizovaného územia.

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 75,- do 180,- EUR/m². Odborným posúdením a zhodnotením všetkých uvedených skutočností, určujem hodnotu koeficientu zvyšujúcich faktorov na 1,5 a hodnotu redukujúcich faktorov na 0,3. Ostatné koeficienty sú viacmenej jednoznačné.

2.2.1.1.1 Baničova ulica

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
826/3	zastavaná plocha a nádvorie	2	2,00	1/1	2,00 m ²
832/13	zastavaná plocha a nádvorie	3	3,00	1/1	3,00 m ²
Spolu výmera					5,00 m²

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

Označenie koeficientu	Názov a hodnotenie	Hodnota koeficientu
Koeficient všeobecnej situácie:		
k_s	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti 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
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	3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy:		
k_P	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,10
Koeficient technickej infraštruktúry pozemku:		
k_I	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40

Koeficient zvyšujúcich faktorov:		
k_Z	5. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,50
Koeficient redukujúcich faktorov:		
k_R	11. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,30

Koeficient polohovej diferenciácie : $1,30 * 1,00 * 0,90 * 1,10 * 1,40 * 1,50 * 0,30 = 0,8108$
Jednotková hodnota pozemku : $0,8108 * 66,39 \text{ EUR/m}^2 = 53,83 \text{ EUR/m}^2$
Všeobecná hodnota pozemku : $5,00 \text{ m}^2 * 53,83 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{269,15 \text{ EUR}}$

VYHODNOTENIE

Názov	VŠH [EUR]
parc. č. 826/3	107,66
parc. č. 832/13	161,49
Spolu	269,15

2.2.2 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej difer.
 VŠH pozemkov = 269,15 EUR

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnutelnosť : Pozemky parc.č.: 826/3 a 832/13, zapísané v LV č. 1, katastrálne územie Vajnory (v celosti).

Vlastníci : HLAVNÉ MESTO SR BRATISLAVA - mestská časť Bratislava - Vajnory, Roľnícka ulica č. 109, 831 07 Bratislava v 1/1

Účel znal.posudku : Zamýšľaný právny úkon - prevod vlastníckeho práva.

Pozemky :

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
Baničova ulica	826/3	2,00
Baničova ulica	832/13	3,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

V znaleckom posudku bol prevedený výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľností - pozemkov parc.č.: 826/3 a 832/13 katastrálne územie Vajnory, 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 a hodnota bola upravená na základe špecifik konkrétnych pozemkov, popísaných v popise pozemkov a spadá do intervalu objektívnych cien pozemkov v čase a v mieste ohodnotenia.

Zvolená metóda - metóda polohovej diferenciacie 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:	269,15 EUR

=====

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

=====

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
POZEMKY	
Baničova ulica - parc. č. 826/3 (2 m ²)	107,66
Baničova ulica - parc. č. 832/13 (3 m ²)	161,49
Spolu pozemky (5,00 m²)	269,15
Spolu VŠH	269,15
Zaokrúhlene	270,00

Slovom : Dvestosedemdesiat Eur

=====

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

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

V Bratislave, 21.8.2013

Pečiatka :

Podpis : -----

Ing. Jozef Fajnor

IV. PRÍLOHY

- Výpis z LV č. 1, k. ú. Vajnory, vytvorený dňa 21.8.2013 (3 strany)
- Kópia z katastrálnej mapy na p.č.: 826/3 a 832/13, k. ú. Vajnory, vytvorená dňa 21.8.2013 (1 strana)
- Kópia z katastrálnej mapy na p.č.: 826/3 a 832/13, k. ú. Vajnory (bez identifikačných údajov) (1 strana)
- ÚPI č. MAGS ORM 41298/13-32247 / MAG 263376/2013, daná dňa 8.4.2013 (3 strany)
- ÚPI č. MAGS ORM 41263/13-36986 / 263381/2013, daná dňa 8.4.2013 (3 strany)
- Situácia širších vzťahov s vyznačením lokality na mape mesta (1 strana)
- Situácia širších vzťahov s vyznačením lokality a fotodokumentácia (1 strana)
- Objednávka č. OTS1302288 SNM/13/112/MD, daná dňa 6.8.2013 (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. 26/2013 znaleckého denníka č. 1/2013, znalečné a náhradu nákladov účtujem podľa dokladu č. 26/2013.

Podpis znalca :