

Znalec: **Ing. Barbara Chamulová, PhD.**
Kmet'ovo nám. 2, 811 07 Bratislava
v odbore: stavebníctvo,
odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností,
pozemné stavby
telefón: 0903 432 398

Zadávateľ: **Hlavné mesto SR Bratislava - oddelenie majetkových vzťahov**
Primaciálne námestie 1
Bratislava 814 99

Číslo spisu (objednávky): objednávka písomná č. OTS1602017
SNM/16/049/MD zo dňa 25.08.2016

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 32/2016

Vo veci: **Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku registra "C" KN, parcelné číslo 200/2 - o výmere 24 m², k.ú. Rača, obec BA-m.č. Rača, okres Bratislava III.**

V Bratislave		22.09.2016		
Počet strán:	21	z toho príloh:	9	
Počet odovzdaných vyhotovení:			3	

I. Ú VODNÁ Č

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie hodnoty nehnuteľnosti **pozemku registra "C" KN, parcelné číslo 200/2 - o výmere 24 m², k.ú. Rača, obec BA-m.č. Rača, okres Bratislava III.**, v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien.

1.2 Dátum vyžiadania posudku: objednávkou písomnou č. OTS1602017 zo dňa 25.08.2016.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre stanovenie technického stavu): ku dňu obhliadky 14.09.2016

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:
ku dňu obhliadky, dňa 14.09.2016.

1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

1.5.1 Dodané zadávateľom :

P. č.	Doklad	originál/kópia
1	Územno-plánovacia informácia zo dňa 11.04.2016 vystavená Magistrátom hlavného mesta SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava	kópia
2	Objednávka č. OTS1602017 zo dňa 25.08.2016 vystavená Hlavným mestom SR Bratislava - oddelenie majetkových vzťahov, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava	kópia

1.5.2 Získané znalcom :

- Záznam z obhliadky
- List vlastníctva č. 72 - čiastočný, informatívny, vytvorený z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností dňa 19.09.2016, aktualizácia údajov dňa 16.09.2016.
- Kópia katastrálnej mapy – informatívna, vytvorená z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností zo dňa 19.09.2016.

1.6 Použitý právny predpis:

- § Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
- § Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien.
- § Vyhláška MS SR č.626/2007 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MSSR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.
- § Vyhláška MS SR č.605/2008 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MSSR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č.626/2007 Z.z.
- § Vyhláška MS SR č.254/2010, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov.

1.7 Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- § Vyhláška MS SR č. 490/2004 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 zmien.
- § 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.
- § Vyhláška MS SR č.500/2005 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MSSR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- § Vyhláška MS SR č.400/2006 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MSSR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov.
- § Vyhláška MS SR č.534/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č.490/2004 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 vyhlášky č.500/2005 Z.z.
- § Vyhláška MS SR č.565/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č.491/2004 Z.z., o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení vyhlášky č.400/2006 Z.z.
- § Vyhláška MS SR č. 33/2009 Z. z., ktorou sa mení vyhláška č. 490/2004 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.
- § Vyhláška MS SR č. 34/2009 Z. z., ktorou sa mení vyhláška č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.
- § Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- § Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- § Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- § Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 647/2004 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 162/95 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení zákona č. 173/2004.
- § Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.
- § Ďungel K.: Kataster nehnuteľností, vydala STU v Bratislave, Stavebná Fakulta, ÚSZ v roku 2003.
- § Zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnení.
- § Majdúch, D.: Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov, STU v Bratislave, Stavebná fakulta, ISBN 80-227-2433-5, v roku 2006

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa : Nie sú.

1.9 Právny úkon na ktorý sa má znalecký posudok použiť: Prevod nehnuteľnosti

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1. Všeobecné údaje:

a) Výber použitej metodiky:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Výpočet všeobecnej hodnoty je urobený metódou polohovej diferenciácie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemám k dispozícii preukázateľné a hodnoverné podklady pre porovnávanie. Kúpnopredajné ceny nehnuteľností v lokalite uvádzané v realitných kanceláriách nie sú preukázateľným podkladom, ktorý by nasvedčoval o skutočnom zrealizovaní predaja nehnuteľnosti, teda aj o všeobecnej hodnote nehnuteľnosti. Prehľad ponúk realitných kancelárií vypovedá okrem ponúkanej ceny, o dobe nehnuteľnosti na trhu, tiež o duplicitne ponúkanej nehnuteľnosti za uvádzané kúpnopredajné ceny. V ponukových cenách je v mnohých prípadoch zahrnutá provízia sprostredkovateľa, pri rôznych typoch nehnuteľností je podiel ceny na pozemku nejasný.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb, ktorú vydala Žilinská univerzita v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3. Tieto ukazovatele sa považujú za katalógy určené ministerstvom.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

V zmysle listu vlastníctva 72 zo dňa 19.09.2016 sa jedná o nehnuteľnosť zapísanú v evidencii katastra nehnuteľností, obec BA-m.č. Rača, okres Bratislava III, v katastrálnom území Rača, nasledovne:

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia	Druh chr. nehn.	Umiestnenie pozemku	Právny vzťah
200/2	24	Zastavané plochy a nádvoria	25		1	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

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

Účastník právneho vzťahu: vlastník

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

IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia: OSM/91 - VZ 163/92

Titul nadobudnutia: DELIMITAČNÝ PROTOKOL C. 22/92 ZO DNA 28.2.1992

Titul nadobudnutia: Žiadosť o zápis vlastníckeho práva MAG/07/NO/Lesy zo dňa 25.06.2007, Z-6301/07

Titul nadobudnutia: Zápis vl. práva GP č. 203/2007 k parc. č. 19184/1 na odd. parc. č. 19184/2 - Z-2441/2008

Titul nadobudnutia: Žiadosť č. MAG/2004/37487/63473-1 zo dňa 21.10.2004

Titul nadobudnutia: Žiadosť o zápis č. MAGS SNM 41569/08-1/2777772 zo dňa 16.07.2008

Titul nadobudnutia: Žiadosť o zápis MAGS SNM 41566/08-1/277769 zo dňa 16.07.2008

Titul nadobudnutia: Protokol o prevzatí nehnuteľného majetku č. 9/96, Protokol č. 0010/3625-93/OZ02-2008, Z-406/07.

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-1680/09 zo dňa 02.04.2009

Titul nadobudnutia: Žiadosť o zápis č. MAGS SNM 39316/09-1/54779 zo dňa 08.04.2009

Titul nadobudnutia: Žiadosť o zápis č. MAGS SNM 33936/09-1/21628 zo dňa 08.02.2009

Titul nadobudnutia: Žiadosť o zápis MAGS SNM 33548/10-1/3943 zo dňa 20.1.2010, Notárska zápisnica N 207/2009, Nz 199/2010 zo dňa 7.1.2010, Z-722/10

Titul nadobudnutia: Žiadosť o zápis stavieb, zverovací protokol č. 22/1992, Potvrdenie o pridelení súpisného a orientačného čísla č. 4239/1440/2016/ÚPSP-PRO zo dňa 8.3.2016, Z-5968/16

Účastník právneho vzťahu: správca

2 Mestská časť Bratislava-Rača, Kubačova 21, Bratislava, PSČ 831 06, SR

IČO:

Spoluvlastnícky podiel: /

K vlastníkovi č. 1 je správa k nehnuteľnosti stavbe súp. č. 10067 na p. č. 2875/39

Časť C: Ľarchy

Por. č.:

Vecné bremeno - podľa § 22 a nasl. Zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 69 ods. 10 zákona č. 656/2004 Z. z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v prospech spoločnosti ZSE Distribúcia, a. s., (IČO 36 361 518) so sídlom Čulenová 5, Bratislava podľa geometrického plánu č. 173/2011 úradne overený pod č. 2570/11 dňa 09.12.2011 na pozemku registra C KN v časti parc. č. 17491/20, týkajúce sa elektroenergetického zariadenia 2x110 kV vedenie č. 8753 na trase PPC - Rz Pionierska a č. 9934 na trase PPC - Rz Lamač, Z-21365/11

Iné údaje:

1 GP č. 46/2007 zo dňa 12.4.2007

1 GP 1764/08

1 GP 60/06, Z-406/07

1 GP č. 198/2008

1 GP 45/2008

1 Zápis GP č. 069/2009 zo dňa 16.6.2009, Z-722/10, PVZ_1196/10

1 Zápis chráneného vtáčieho územia Malé Karpaty podľa vyhlášky MŽP SR č. 216/2005 Z. z. v znení neskorších predpisov, Z-24959/14

- 2 K vlastníkovi č. 1 je správa k nehnuteľnosti stavbe súp. č. 10067 na p. č. 2875/39
2 GP 29/2006 zo dňa 20.112006.

Poznámka:
Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 14.09.2016 za účasti znalca. V rámci miestneho šetrenia bol dňa 14.09.2016 vykonaný záznam vybavenia ohodnocovaného pozemku.

d) Porovnanie technickej dokumentácie stavieb a nehnuteľností so skutočným stavom:

Projektová dokumentácia nebola poskytnutá. V rámci obhliadky bolo vykonané zisťovanie skutkového stavu ohodnocovanej nehnuteľnosti. Skutkový stav je zaznamenaný v časti popis nehnuteľnosti.

e) Porovnanie právnej dokumentácie stavieb a nehnuteľností so skutočným stavom:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Právna dokumentácia bola k dispozícii v rozsahu: list vlastníctva č. 72, kópia katastrálnej mapy, územnoplánovacia informácia. Na liste vlastníctva č. 72 je okrem iného deklarované vlastníctvo k pozemku registra "C" KN parc. č. 200/2 v celkovej výmere 24 m² - zastavané plochy a nádvoria, ktorého vlastníkom je Hlavné mesto SR Bratislava. Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

f) Vymenovanie jednotlivých nehnuteľností, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- § pozemok registra "C" KN parcelné číslo 200/2, k.ú. Rača, obec BA-m.č. Rača, okres Bratislava III, o výmere 24 m²,

g) Vymenovanie jednotlivých nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: nie sú

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY:

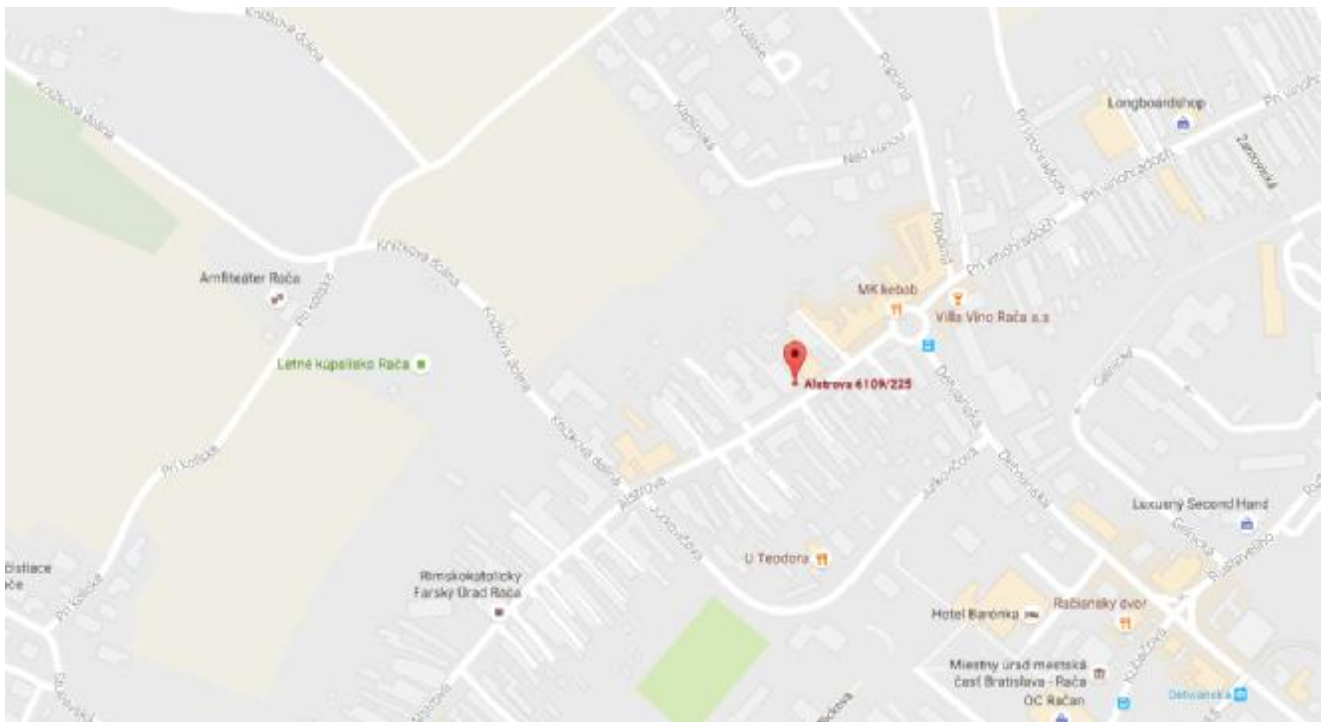
Pozemok registra „C“ KN, k .ú. Rača, parc. č. 200/2

Obec Bratislava je najväčším a súčasne hlavným mestom Slovenskej republiky a spadá do Bratislavského kraja. Je to sídlo vlády, prezidenta a parlamentu, centrum kultúry a vzdelanosti, sídlo univerzít, centrum histórie a umenia, ako aj biznisu, mesto pracovných príležitostí a nákupných možností, zábavy a služieb. V meste je vybudovaná kompletná technická infraštruktúra. Má medzinárodnú vlakovú, autobusovú i leteckú dopravu. V rámci mesta premáva mestská hromadná doprava, ktorá spája jednotlivé okresy a mestské časti. Bratislava má päť okresov a 17 mestských častí. Podľa štatistických údajov z roku 2004 má Bratislava v súčasnosti 426 tisíc obyvateľov a rozlohu 367,6 km². Leží v nadmorskej výške od 126 m n. m. (Čunovo) po 514 m n. m. (Devínska Kobyla). Jedným z okresov je Bratislava III, ktorý má tri mestské časti Nové Mesto, Vajnory a Rača. Rača je malebná krajina, ležiaca v nadmorskej výške 174 m n. m., na rozhraní územia Malých Karpát a Podunajskej nížiny na ploche 2359,69 ha, s 20660 obyvateľmi a k 31. decembru 2010.

Je preslávaná predovšetkým svojimi bohatými vinohradníckymi tradíciami, ktoré siahajú až do čias rímskych légií. Račianske vinohrady sa rozprestierajú na južných svahoch Malých Karpát v nadmorskej výške 150 - 300 m n. m. Najstaršie dôkazy o osídlení oblasti dnešnej Rače pochádzajú z konca 8. storočia. Prvá písomná zmienka je z roku 1226. Mestská časť Bratislava - Rača je súčasťou tretieho Bratislavského obvodu a od centra Bratislavy je vzdialená 8 km. Pred tým, ako sa stala jednou z bratislavských mestských častí (1946), bola samostatnou obcou, známou pod názvom Račišdorf.

Vďaka svojej vynikajúcej polohe, peknej okolitej prírode a dobrému dopravnému spojeniu s centrom Bratislavy patrí Rača k najvyhľadávanejším mestským častiam Bratislavy. Je bezpečným miestom pre rodiny s deťmi. Ponúka viacero možností pre oddych, kultúrne vyžitie, či aktívne trávenie voľného času. V mestskej časti sa nachádzajú dve kúpaliská, množstvo detských ihrísk, športových plôch, multifunkčné ihriská, bikrosový areál, ihrisko pre pozemný hokej, stolnotenisová hala a futbalový štadión. Malebná okolitá krajina je ideálna na turistiku i relax.

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanej časti obce, v zástavbe existujúcich obytných domov a občianskej vybavenosti na úpätí Malých Karpát, v starej časti Rače. Pozemok má možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Ovzdušie v okolí nehnuteľnosti je bez väčších poškodení, nehnuteľnosť sa nachádza v kludnom prostredí, napriek tomu, že neďaleko sa nachádza hlavná ulica. K nehnuteľnosti nie je priamy prístup z asfaltovej komunikácie, prístup je možný z Alstrovej ulice, ale iba cez susedné parcely. Nehnuteľnosť sa nachádza v lokalite s dobrou dostupnosťou autobusmi a električkami k obchodnej sieti, do zdravotníckych zariadení i úradov, škôl. Dostupnosť do centra mesta je do 10 minút. Lokalita je v časti obce, kde je momentálne dopyt po nehnuteľnostiach v rovnováhe s ponukou. Parkovanie v okolí je uspokojujúce.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť je určená svojím stavebno-technickým charakterom a územnoplánovacou informáciou na výstavbu málopodlažnej zástavby obytného územia - rodinných domov a bytových domov do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúcich nevyhnutných

zariadení. Predpoklad využitia je len na bývanie. Nenachádzajú sa tu priemyselné objekty a tým je lokalita - bez poškodení ovzdušia a nadmernej hlučnosti.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti.

2.1 STAVBY

2.2 POZEMKY

2.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.2.1.1.1 Pozemok parc. č. 200/2, v k.ú. Rača, obec BA-m.č. Rača, okres Bratislava III

POPIS

Predmetom ohodnotenia je pozemok registra "C" KN parc. č. 200/2 o výmere 24 m² situovaný v obci BA-m.č. Rača, okres Bratislava III, v k.ú. Rača. Pozemok sa nachádza v zastavanom území obce v zástavbe rodinných domov na úpätí Malých Karpát. Má obdĺžnikový tvar, je mierne svahovitý a v dosahu všetkých inžinierskych sietí, ktoré sú v bezprostrednej blízkosti parcely.

V zmysle LV č. 72 je pozemok parc. č. 200/2 identifikovaný ako zastavané plochy a nádvoria. Podľa spôsobu využívania pozemku uvedenom v liste vlastníctva sa jedná o pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasť. Pozemok nie je priamo prístupný z verejnej komunikácie, ale iba cez susediace parcely, ktoré sú vo vlastníctve súkromných osôb, s výnimkou pozemku parc. č. 200/8, kde je čiastočným podielnikom aj Hlavné mesto SR Bratislava.

V zmysle územnoplánovacej informácie zo dňa 11.04.2016, ktorú vyhotovil Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy, sekcia územného plánovania, oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, územný plán hlavného mesta SR Bratislavy z roku 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc. č. 200/2 k. ú. Rača funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia ako obytné územie stabilizované, kód 102**, čo predstavuje územie 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, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.

Jedná sa o lokalitu s vyrovnaným dopytom a ponukou o kúpu nehnuteľnosti pre dané územie Bratislavy. Vzhľadom na polohu (pozemok nie je priamo prístupný z verejnej komunikácie) a veľkosť pozemku - výmeru sa v súčasnosti nepredpokladá iné využitie pozemku ako zastavané plochy a nádvoria. Z týchto dôvodov bol uplatnený koeficient redukujúcich faktorov vo výške 0,75 zohľadňujúci tieto skutočnosti.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
200/2	zastavaná plocha a nádvor	24	24,00	1/1	24,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a bytové časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov luxusné bytné oblasti dobrý mosvetlený ma výhľad na exkluzívne oblasti rodinných domov v domoch nad 100 000 obyvateľov	1,60
k_V koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením bez veľkých bytových domov, bytové nebytové priestory nebytové stavby pre priemyselné bez výškových vybavení	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostredku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min) územie mest	1,00
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná a rekreačná zóna	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (voda, elektrika, plyn)	1,50
k_Z koeficient povýšujúci faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výška pozemku, druh použitia stavby a pod.)	0,75

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 0,75$	2,1600
Jednotková hodnota pozemku	$VŠ_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,1600$	143,40 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠ_{POZ} = M * VŠ_{MJ} = 24,00 \text{ m}^2 * 143,40 \text{ €/m}^2$	3 441,60 €

III. ZÁVE

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Ako najvhodnejšia pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - **pozemku registra "C" KN parc. č. 200/2 o výmere 24 m², k.ú. Rača, obec BA-m.č. Rača, okres Bratislava III** - bola zvolená metóda polohovej diferenciacie.

Táto je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by nehnuteľnosť 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 neprímeranou pohnútkou, obvykle vrátane DPH.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

VŠH pre skupinu objektov: Pozemok

Stavby:

Pozemky:

Vš eobecná hodnota metódu polohovej diferenciacie

3 441,60 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Pozemok	
Pozemky	
Pozemok parc. č. 3881/4 a 3881/19 v k.ú. Staré Mesto, obec-m.č. Staré Mesto okres Bratislava I - parc. č. 200/2 (24 ²)	3 441,60
Spolu VŠH polohovou diferenciáciou za skupinu: Pozemok	3 441,60
Spolu VŠH	3 441,60
Zaokrúhlená VŠH spolu	3 440,00

Vš eobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu **3 440,00 €**

Slovom: **Tritisícštyristoštyridsať Eur**

V Bratislave dňa 22.9.2016

Ing. Barbara Chamulová, PhD

IV. PRÍLOH

P.č.	Doklad	Formát	Počet strán
1	Objednávka OTS1602017 SNM/16/049/MD zo dňa 25.8.2016	A4	1
2	Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekcia územného plánovania, oddelenie usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 11.04.2016	A4	4
3	List vlastníctva č. 72 - čiastočný, informatívny, vytvorený z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností dňa 19.09.2016, aktualizácia údajov dňa 16.09.2016.	A4	2
3	Kópia katastrálnej mapy – informatívna, vytvorená z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností zo dňa 19.09.2016.	A4	1
4	Fotodokumentácia	A4	1
Spolu:			9

V. ZNALECKÁ DOL OŽ

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 370000 – Stavebníctvo a odvetvie 370901 – Odhad hodnoty nehnuteľností, a odvetvie 370100 – Pozemné stavby, evidenčné číslo znalca 914963.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 32/2016.

Ing. Barbara Chamulová, PhD.