

Znalec: Ing. Juraj Talian, PhD., Hrobákova 13, 851 02 Bratislava, Tel.: 0903127715
Znalec v odbore stavebníctvo
Odbor Odhad hodnoty nehnuteľností a Pozemné stavby

Objednávateľ: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava

Odberateľ: Hlavné mesto SR Bratislava
Oddelenie majetkových vzťahov
Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava

Číslo objednávky: Rámcová dohoda č. 248800201700 zo dňa 31.01.2017
Objednávka č. OTS1702433 zo dňa 24.07.2017 (schválená 07.09.2017)

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 55/2017

Vo veci: Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

pozemok parcelné číslo 1607/203 v zmysle geometrického plánu č. 14/2016, ktorý vznikol odčlenením od pozemkov registra E parcelné číslo 1752/2, 1700, 1699 a 698/3, zapísané na liste vlastníctva číslo 400, obec Bratislava, katastrálne územie Rača,

pozemky parcelné číslo 1607/116 a 1631/6, zapísané na liste vlastníctva číslo 4637, obec Bratislava, katastrálne územie Rača,

pre účel zamýšľaného prevodu nehnuteľností.

Počet strán posudku (z toho prílohy) : 27 (z toho 17 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení : 3x v tlačenej forme, 1x na CD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- pozemok parcelné číslo 1607/203 v zmysle geometrického plánu č. 14/2016, ktorý vznikol odčlenením od pozemkov registra E parcelné číslo 1752/2, 1700, 1699 a 698/3, zapísané na liste vlastníctva číslo 400, obec Bratislava, katastrálne územie Rača,
- pozemky parcelné číslo 1607/116 a 1631/6, zapísané na liste vlastníctva číslo 4637, obec Bratislava, katastrálne územie Rača.

2. Dátum vyžiadania posudku:

07.09.2017 - písomná objednávka

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):

17.07.2017

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

16.09.2017

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

5.1 Poskytnuté zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku č. OTS1702433 (originál);
- Geometrický plán na oddelenie a majetkoprávne usporiadanie pozemku p. č. 1607/203, číslo plánu 14/2016, vypracovaný dňa 1.04.2016, úradne overený dňa 14.04.2016 (vo formáte PDF);
- Územnoplánovacia informácia vydaná magistrátom hl. meste SR Bratislavy zo dňa 30.03.2017 (vo formáte PDF).

5.2. Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 400, zo 16.09.2017, k. ú. Rača, (vyhotovené cez katastrálny portál);
- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 4637, zo 16.09.2017, k. ú. Rača, (vyhotovené cez katastrálny portál);
- Informatívne kópie z mapy, k. ú. Rača zo dňa 16.05.2017, (vyhotovená cez katastrálny portál).

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- 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;
- 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. 33/2009 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 neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov;
- 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. 34/2009 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 neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 605/2008, ktorou sa mení vyhláška MS SR 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 č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku;
- Vyhláška MS SR č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Zbierky zákonov, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) 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,
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch – Ohodnocovanie nehnuteľností, MIPress, 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Zamýšľaný prevod nehnuteľností.

10. Základné pojmy:

- Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnu 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 neprimeranou pohnútkou.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Podľa prílohy č. 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota pozemkov stanoví týmito metódami:

- porovnávací metóda;
- výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
- metóda polohovej diferenciacie.

Všeobecná hodnota môže byť stanovená rôznymi metódami- výber vhodnej metódy vykoná znalec. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne.

Všeobecná hodnota pozemkov – porovnávací metóda:

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Podklady na porovnanie musia byť plne identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Pre nedostatok hodnoverných a preskúmateľných podkladov pre dané pozemky, porovnávací metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota pozemkov – výnosová metóda:

Použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos. Znalcovi nebola zadávateľom poskytnutá informácia či sú predmetné pozemky prenajímané. Aj napriek tomu, že by boli za určitých podmienok čiastočne schopné dosahovať aj výnos formou prenájmu, nepodarilo sa zabezpečiť hodnoverné a preskúmateľné podklady na výpočet ich reálnej výnosovej hodnoty, preto výnosová metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemku tvoriaceho predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota pozemkov – metóda polohovej diferenciacie:

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavenom území obce, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaného územia obce určených na stavbu je stanovená vynásobením výmery pozemku jednotkovou všeobecnou hodnotou pozemku. Jednotková všeobecná hodnota pozemku je stanovená úpravou jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov koeficientom polohovej diferenciacie, vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov, ktoré tvoria predmet znaleckého posudku použijem v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity metódu polohovej diferenciacie.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, vytvorený cez katastrálny portál, **VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 400**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:

PARCELA registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné k. ú.	Počet č. UO	Umiest. pozemku
1698/3	917	Vinice	0		1
1699	1406	Vinice	0		1

1700	1926	Vinice	0	1
1752/2	384	Zast. plochy a nádv.	0	1

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 – Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR
Spoluvlastnícky podiel 1/1

Ostatné informácie- pozri list vlastníctva v prílohe- netýkajú sa predmetných parciel.

ČASŤ C: ŤARCHY

Por. č.:

1 Vecné bremeno na parc. EKN č. 1698/3 v zmysle § 66 ods. 1 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách v prospech Orange Slovensko,a.s.(IČO: 35697270), Z 25238/16

Iné údaje: Pozri list vlastníctva v prílohe.

Poznámka: Bez zápisu.

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, vytvorený cez katastrálny portál, VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4637

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:

PARCELA registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využitia	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch. n
1607/116	51	Ostatné pl.	37	1		
1631/6	107	Zast. plochy a nádv.	1	1		

Kompletný zoznam parciel a stavieb na LV č. 4337- pozri v prílohe.

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

37 – Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok.

1 – Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu.

Umiestnenie pozemku:

1 – Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 KO & KA spol. s.r.o., Kadnárova 102, Bratislava, PSČ 831 06, SR
Spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia Kúpa V-3586/97 zo dňa 12.8.1997.

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-7260/10 zo dňa 12.05.2010

ČASŤ C: ŤARCHY

Por. č.:

Netýkajú sa predmetných parciel.

Iné údaje: bez zápisu.

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Osobnú obhliadku pozemkov som nevykonával. Zadávateľ predložil fotodokumentáciu skutočného stavu pozemkov, ktorá bola vyhotovená dňa 17.07.2017 a nachádza sa v prílohe znaleckého posudku.

d) Porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

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

e) Údaje katastra nehnuteľnosti, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Poskytnuté údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutkovým stavom. Nie sú zistené žiadne rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra. Vlastníctvo k pozemkom je usporiadané - vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy alebo právnickej osoby.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- parcelné číslo 1607/203, v zmysle geometrického plánu č. 14/2016, nezapísaný na liste vlastníctva, kat. územie Rača;
- parcelné číslo 1607/116, zapísaný na liste vlastníctva 4637, katastrálne územie Rača;
- parcelné číslo 1631/6, zapísaný na liste vlastníctva 4637, katastrálne územie Rača.

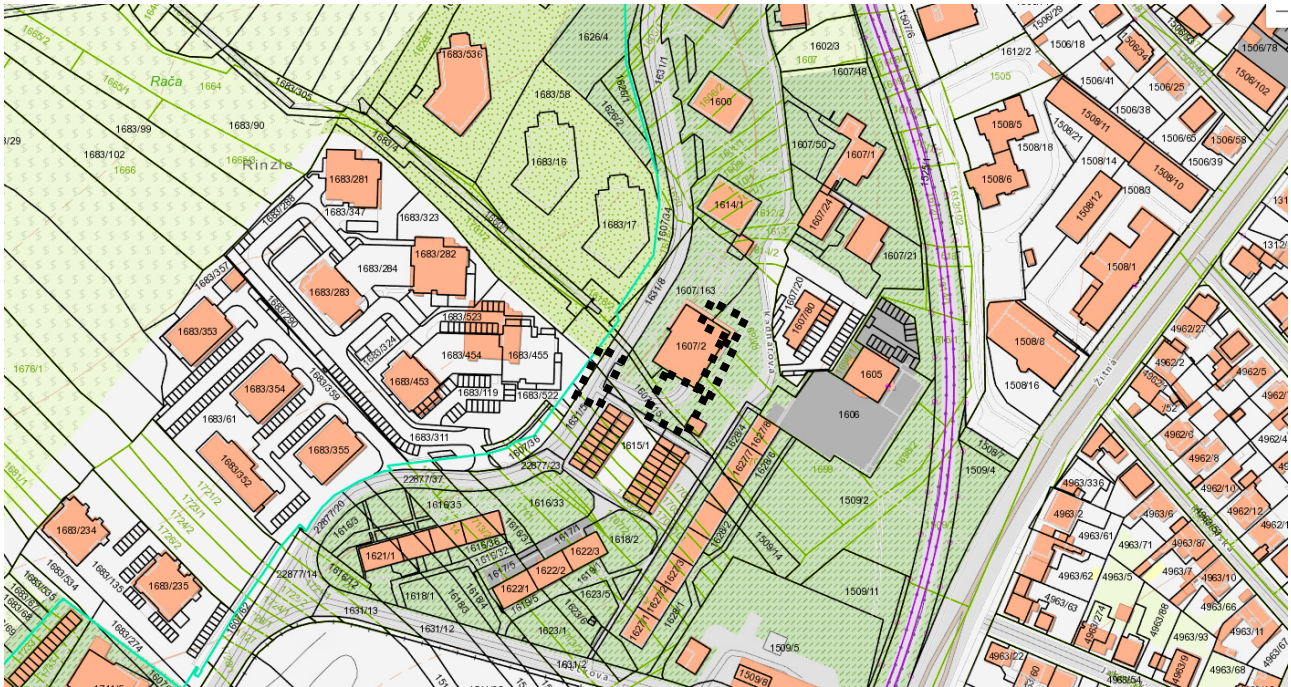
g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

-

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v Bratislave, v mestskej časti Rača, v zástavbe novopostavených bytových domov a nebytových stavieb, na začiatku Rače na Kadnárovej ulici, po ľavej strane v smere z centra Bratislavy. Do 5 min. autom sa nachádza kompletná občianska vybavenosť mestskej časti Rača.

Vzdialenosť do historického centra mesta je cca 8,0 km resp. 15 min. autom, v závislosti na dopravnej situácii, ktorá býva v čase špičiek zhustená, alebo cca 25 min. MHD- električka.



Mapa širšieho územia s označením polohy pozemkov (Zdroj: <https://zbgis.skgeodesy.sk/>)

b) Analýza využitia nehnuteľností:

V zmysle predloženej územnoplánovacej informácie, novovzniknutý pozemok parc. č. 1607/233 je súčasťou územia s funkčným využitím: občianska vybavenosť lokálneho významu, kód 202, stabilizované územie- podrobný popis pozri v prílohe.

Pozemky parc. č. 1607/116 a 1631/6 sú s funkčným využitím: námestia a ostatné komunikačné plochy. Pozdĺž Kadnárovej ul. na týchto pozemkoch je evidovaná trasa plynárenského zariadenia STL DN 150mm spolu s ochranným a bezpečnostným pásmom.

Iné využitie ako v súčasnosti je možné vylúčiť.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Neboli zistené riziká.

2.1 POZEMKY**2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU****2.1.1.1.1 Pozemok parc. č. 1607/203, podľa GP č. 14/2016, kat. ú. Rača**

Novovzniknutý pozemok je geometricky a polohovo určený v predloženom geometrickom pláne číslo 14/2016. Vznikol odčlenením od pozemkov registra E parcelné číslo 1752/2, 1700, 1699, 1698/3 a tieto pozemky sú súčasťou pozemky registra C parc. č. 1607/3 nezapísané na liste vlastníctva.

Je situovaný v zastavanom území obce, druh ostatné plochy, mierne svahovitý, prístupný z miestnej asfaltovej komunikácie. V blízkosti sú všetky inžinierske siete. Pozemok bol v čase vyhotovenia fotodokumentácie zastavaný spevnenými plochami-asfaltové alebo betónové dláždené, Z časti zatravnené- zelený pás. Jedná sa o obslužné a skladové plochy slúžiace k polygrafickej výrobe v budove postavenej na pozemku parc. č. 1607/2.

Výhľadovo podmienky stabilné. Iné využitie vzhľadom k polohe, veľkosti a tvaru nie je možné predpokladať, preto z týchto dôvodov použijem koeficient redukujúcich faktorov vo výške 0,65. Koeficient zvyšujúcich faktorov je použitý v hodnote 2,00 z dôvodu polohy posudzovaného pozemku- na území Hlavného mesta SR Bratislavy- s trvale zvýšeným záujmom o kúpu pozemkov.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1607/203	ostatná plocha	522	522,00	1/1	522,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:V_{H_{MJ}} = 66,39 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	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	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	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)	1,30
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené vo zvýšenej východiskovej hodnote,	2,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívny zástavby a pod.)	0,65

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,30 * 2,00 * 0,65$	2,2308
Jednotková hodnota pozemku	$V_{SH_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 2,2308$	148,10 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V_{SH_{POZ}} = M * V_{SH_{MJ}} = 522,00 \text{ m}^2 * 148,10 \text{ Eur/m}^2$	77 308,20 Eur

2.1.1.1.2 Pozemok parc. č. 1607/116 a 1631/6, LV č. 4637, kat. ú. Rača

Pozemky sú geometricky a polohovo určené v katastrálnej mape a zapísané na liste vlastníctva. Sú situované v zastavanom území obce, druh ostatné plochy, mierne svahovité. V blízkosti sú všetky inžinierske siete. Pozemky boli v čase vyhotovenia fotodokumentácie zastavané – a miestna asfaltová komunikácia (Kadnárova ul.) resp. zelený pás vedľa cesty. Výhľadovo podmienky stabilné. Iné využitie vzhľadom k polohe, veľkosti a tvaru nie je možné predpokladať, preto z týchto dôvodov použijem koeficient redukujúcich faktorov vo výške 0,60. Koeficient zvyšujúcich faktorov je použitý v hodnote 1,40 z dôvodu polohy posudzovaného pozemku- na území Hlavného mesta SR Bratislavy- s trvale zvýšeným záujmom o kúpu pozemkov.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1607/116	ostatná plocha	51	51,00	1/1	51,00
1631/6	zastavané plochy a nádvoria	107	107,00	1/1	107,00
Spolu výmera					158,00

Obec: Bratislava
Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 66,39 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	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	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	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)	1,30
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené vo zvýšenej východiskovej hodnote,	1,40
k_R koeficient redukujúcich faktorov	iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívny zástavby a pod.)	0,60

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,30 * 1,40 * 0,60$	1,4414
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 1,4414$	95,69 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 158,00 \text{ m}^2 * 95,69 \text{ Eur/m}^2$	15 119,02 Eur

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [Eur]
parcela č. 1607/116	4 880,19
parcela č. 1631/6	10 238,83
Spolu	15 119,02

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

ÚLOHA:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

pozemok parcelné číslo 1607/203 v zmysle geometrického plánu č. 14/2016, ktorý vznikol odčlenením od pozemkov registra E parcelné číslo 1752/2, 1700, 1699 a 698/3, zapísané na liste vlastníctva číslo 400, obec Bratislava, katastrálne územie Rača,

pozemky parcelné číslo 1607/116 a 1631/6, zapísané na liste vlastníctva číslo 4637, obec Bratislava, katastrálne územie Rača,

pre účel zamýšľaného prevodu nehnuteľností.

ODPOVEĎ:

Ku dňu 16.09.2017 **stanovujem** odhad všeobecnej hodnoty uvedenej nehnuteľnosti, vo výške:

92 400,00 Eur

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

92 427,22 Eur

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok parc. č. 1607/203, podľa GP č. 14/2016, kat. ú. Rača - parc. č. 1607/203 (522 m ²)	77 308,20
Pozemok parc. č. 1607/116 a 1631/6, LV č. 4637, kat. ú. Rača - parc. č. 1607/116 (51 m ²)	4 880,19
Pozemok parc. č. 1607/116 a 1631/6, LV č. 4637, kat. ú. Rača - parc. č. 1631/6 (107 m ²)	10 238,83
Spolu pozemky (680,00 m²)	92 427,22
Spolu VŠH	92 427,22
Zaokrúhlená VŠH spolu	92 400,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **92 400,00 Eur**

Slovom: **Deväťdesiatdväťtisícštyristo Eur**

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Neboli zistené.

Znalecký úkon (znalecký posudok) bol vypracovaný v štyroch exemplároch, z ktorých tri odovzdané Objednávateľovi a jeden ostáva v archíve Znalca.

V Bratislave dňa 16.9.2017

Ing. Juraj Talian, PhD.

IV. PRÍLOHY

- | | |
|---|-------------------|
| 1. Objednávka č. OTS1702433 zo dňa 07.09.2017 (1xA4) | Strana č. 10 |
| 2. Geometrický plán č. 14/2016 (3xA4) | Strana č. 11 – 13 |
| 3. Územnoplánovacia informácia zo dňa 30.03.2017 (3xA4) | Strana č. 14 – 16 |
| 4. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 400 (5xA4) | Strana č. 17 – 21 |
| 5. Informatívna kópia z katastrálnej mapy (1xA4) | Strana č. 22 |
| 6. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 4637 (2xA4) | Strana č. 23 – 24 |
| 7. Informatívna kópia z katastrálnej mapy (1xA4) | Strana č. 25 |
| 8. Fotodokumentácia (1xA4) | Strana č. 26 |

SPOLU PRÍLOHY: 17xA4

STRANA č. 10 – 26