

Znalec: Ing. Juraj Talian, PhD., Hrobákova 13, 851 02 Bratislava, Tel.: 0903127715
Znalec v odbore stavebníctvo
Odvetvie 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. OTS1800526 zo dňa 21.01.2018 (schválená 05.02.2018)

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 4/2018

Vo veci: Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností:
pozemky parcelné číslo 2236/1, 2243/2, 2243/4, 2247/2, 2248/1, 2472/1, zapísané na liste vlastníctva číslo 3558, obec Bratislava, katastrálne územie Záhorská Bystrica,
pre účel zamýšľaného predaja formou obchodnej verejnej súťaže.

Počet strán posudku (z toho prílohy) : 18 (z toho 8 strán príloh)

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

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- pozemky parcelné číslo 2236/1, 2243/2, 2243/4, 2247/2, 2248/1, 2472/1, zapísané na liste vlastníctva číslo 3558, obec Bratislava, katastrálne územie Záhorská Bystrica.

2. Dátum vyžiadania posudku:

05.02.2018 - písomná objednávka

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

05.02.2018

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

16.02.2018

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

5.1 Poskytnuté zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku č OTS 1800526 (originál);
- Územnoplánovacia informácia, číslo MAGS OUIK 35907/2018-6251, zo dňa 11.01.2018, vydaná magistrátom hl. mesta SR Bratislavy (vo formáte PDF).

5.2. Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 3558, zo 12.02.2018, k. ú. Záhorská Bystrica, (vyhotovený cez katastrálny portál);
- Informatívna kópia z mapy, k. ú. Záhorská Bystrica, zo dňa 12.02.2018, (vyhotovená cez katastrálny portál);
- Osobná obhliadka a fotodokumentácia vyhotovená dňa 05.02.2018.

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 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, 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 neprímeranou 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. Pozemok tvoriaci predmet znaleckého posudku je toho času bez výnosu v užívaní svojho vlastníka a 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.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, vytvorený cez katastrálny portál, **VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3558**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:

PARCELA registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch. n
2236/1	4388	Ostatné plochy	37	1		
2243/2	408	Záhrady	4	1		
2243/4	454	Záhrady	4	1		
2247/2	648	Záhrady	4	1		
2248/1	721	Záhrady	4	1		
2472/1	369	Ostatné plochy	37	1		

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

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Umiestnenie pozemku:

1 – Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

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

ČASŤ C: ŤARCHY

Por. č.:

Netýkajú sa predmetných parciel.

Iné údaje: Netýkajú sa predmetných parciel.

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Osobnú obhliadku pozemkov som vykonal dňa 05.02.2018 bez účasti zástupcu zadávateľa. Fotodokumentácia ich skutočného stavu bola vyhotovená digitálnym fotoaparátom Panasonic DMC-FS15 v deň obhliadky a je spracovaná v prílohe znaleckého posudku.

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

Predmetom ohodnotenia sú pozemky 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.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- parcelné číslo 2236/1, 2243/2, 2243/4, 2247/2, 2248/1, 2472/1, zapísané na liste vlastníctva číslo 3558, obec Bratislava, katastrálne územie Záhorská Bystrica.

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

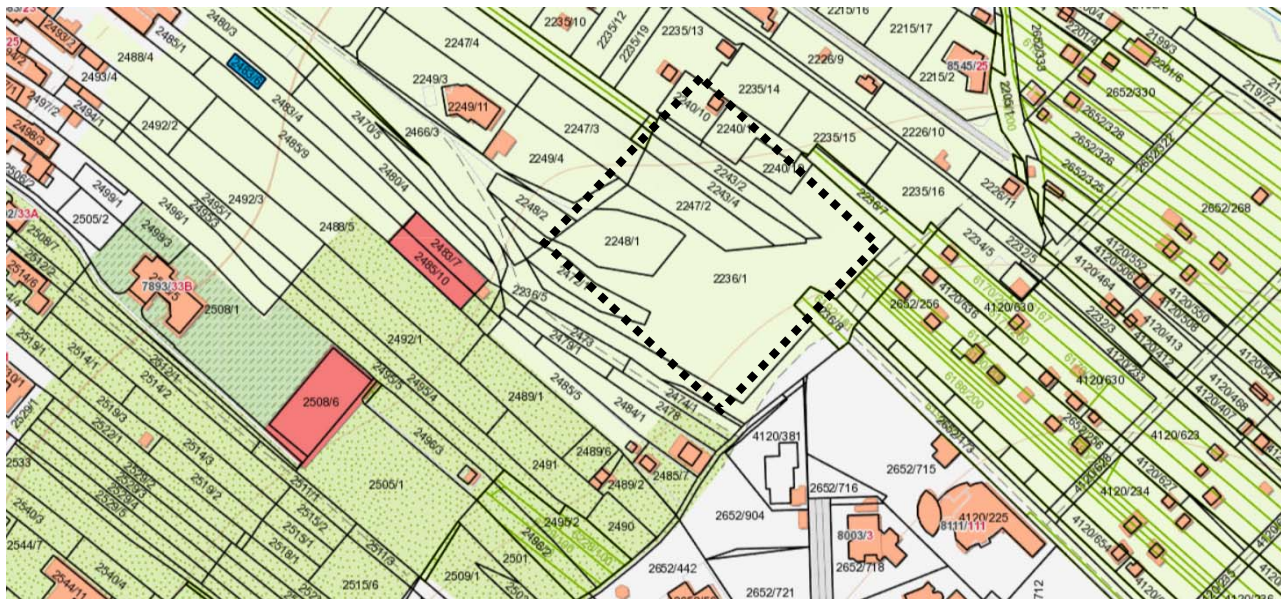
-

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetné pozemky sa nachádzajú v obci Bratislava, mestská časť Záhorská Bystrica, lokalita Strmý vŕšok. V priamom okolí prevládajú záhrady so záhradnými domčekmi, ďalej individuálna zástavba- rodinné domy, z južnej strany v dotyku s lokalitou, kde sa nachádzajú nadštandardne rodinné dom a vily. Prístup je z východnej miestnej asfaltovej komunikácie Tešedíkovej ulice, cez úzku nespevnenú cestu medzi záhradkami na pozemkov vo vlastníctve fyzických osôb resp. cez parcely neevidované na liste vlastníctva.

Pozemok je v blízkom kontakte s lesom, ktorý sa nachádza asi 350 metrov juhovýchodne. V mestskej časti je dostatočná kompletná základná občianska vybavenosť - obchody, služby, zdravotné strediská, materské školy, základné školy, vyššia vybavenosť a dostatočná možnosť športového vyžitia. Dopravné spojenie s centrom mesta je vyhovujúce, zástavky MHD sú v dostatočnej blízkosti v pešej vzdialenosti cca 20 min. (autobus). Je vyhovujúce dopravné spojenie do ostatných mestských častí, rýchle napojenie na diaľnicu D2. V lokalite nie sú všetky inžinierske siete- predpokladám len vzdušné vedenie el. energie. Konfliktne skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú. V budúcnosti sa nepredpokladajú výraznejšie zmeny v okolitej zástavbe, ktoré by mali vplyv na existenciu predmetnej nehnuteľnosti.



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

b) Analýza využitia nehnuteľností:

V zmysle predloženej územnoplánovacej informácie, predmetné parcely sú súčasťou územia s funkčným využitím: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové a stabilizované územie,- 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, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.

Časť záujmových pozemkov (SZ časť záujmového územia) je súčasťou územia, ktoré je definované ako rozvojové územie. V danom území je kód regulácie: C.

Časť záujmových pozemkov (JV časť záujmového územia) je súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie. Jedná sa o územie v ktorom územný plán ponecháva funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Prístup na pozemky po neverejnej nespevnenej ploche.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

Ohodnocované pozemky sú geometricky a polohovo určené, zobrazené v katastrálnej mape a označené parcelným číslom (parcely). V mieste nie je vybudovaná infraštruktúra- len el. energia, iné inžinierske siete neboli zistené. Prístup po nespevnenej ploche na pozemkoch rôznych vlastníkov- štrkopiesok, ujazdený piesok a štrk.

Jednotlivé pozemky tvoria spolu jeden celok. Jednotlivé parcely nie sú zastavané, prevažná plocha je pokrytá vegetáciou- stromy, náletové dreviny a kríky, časť parcely č. 2236/1 od juhovýchodnej strany je zrovnaná - predpoklad navážka, oplotený z juhovýchodnej strany a zatravnovaný, ďalšie parcely tohto celku sú svahovité.

Výhľadovo podmienky stabilné. V prípade dobudovania infraštruktúre je možné výhľadovo uvažovať so zástavbou v zmysle regulatív uvedených v územnoplánovacej dokumentácii. Koeficient povyšujúcich faktorov je použitý v hodnote 1,80 z dôvodu polohy posudzovaného pozemku- na území Hlavného mesta SR Bratislavy- s trvale zvýšeným záujmom o kúpu pozemkov. Koeficient redukujúcich faktorov 0,6 v prípade parciel záhrady a ostatné plochy.

2.1.1.1.1 Pozemok parc. č. 2236/1, k. ú. Záhorská Bystrica

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2236/1	ostatná plocha	4388	4388,00	1/1	4388,00

Obec:
Východisková hodnota:

Bratislava
V_{H_{MJ}} = 66,39 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k _V koeficient intenzity využitia	4. rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	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	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,00
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené vo zvýšenej východiskovej hodnote,	1,80
k _R koeficient redukujúcich faktorov	nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,00 * 1,80 * 1,00$	1,9800
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 1,9800$	131,45 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 4\,388,00 \text{ m}^2 * 131,45 \text{ Eur/m}^2$	576 802,60 Eur

2.1.1.1.2 Pozemky parc. č. 2243/2, 2243/4, 2247/2, 2248/1, 2472/1, k. ú. Záhorská Bystrica

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2243/2	záhrada	408	408,00	1/1	408,00
2243/4	záhrada	454	454,00	1/1	454,00
2247/2	záhrada	648	648,00	1/1	648,00
2248/1	záhrada	721	721,00	1/1	721,00
2472/1	ostatná plocha	369	369,00	1/1	369,00
Spolu výmera					2 600,00

Obec:
Východisková hodnota:

Bratislava
V_{H_{MJ}} = 66,39 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	4. rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	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	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,00
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené vo zvýšenej východiskovej hodnote,	1,80
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	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,00 * 1,80 * 0,60$	1,1880
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 1,1880$	78,87 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 2\,600,00 \text{ m}^2 * 78,87 \text{ Eur/m}^2$	205 062,00 Eur

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [Eur]
parcels č. 2243/2	32 178,96
parcels č. 2243/4	35 806,98
parcels č. 2247/2	51 107,76
parcels č. 2248/1	56 865,27
parcels č. 2472/1	29 103,03
Spolu	205 062,00

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

ÚLOHA:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

pozemky parcelné číslo 2236/1, 2243/2, 2243/4, 2247/2, 2248/1, 2472/1, zapísané na liste vlastníctva číslo 3558, obec Bratislava, katastrálne územie Záhorská Bystrica,

pre účel zamýšľaného predaja formou obchodnej verejnej súťaže.

ODPOVEĎ:

Ku dňu 16.02.2018 **stanovujem** odhad všeobecnej hodnoty uvedenej nehnuteľnosti, vo výške:

782 000,00 Eur

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

781 864,60 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. 2236/1, k. ú. Záhorská Bystrica - parc. č. 2236/1 (4 388 m ²)	576 802,60
Pozemky parc. č. 2243/2, 2243/4, 2247/2, 2248/1, 2472/1, k. ú. Záhorská Bystrica - parc. č. 2243/2 (408 m ²)	32 178,96
Pozemky parc. č. 2243/2, 2243/4, 2247/2, 2248/1, 2472/1, k. ú. Záhorská Bystrica - parc. č. 2243/4 (454 m ²)	35 806,98
Pozemky parc. č. 2243/2, 2243/4, 2247/2, 2248/1, 2472/1, k. ú. Záhorská Bystrica - parc. č. 2247/2 (648 m ²)	51 107,76
Pozemky parc. č. 2243/2, 2243/4, 2247/2, 2248/1, 2472/1, k. ú. Záhorská Bystrica - parc. č. 2248/1 (721 m ²)	56 865,27
Pozemky parc. č. 2243/2, 2243/4, 2247/2, 2248/1, 2472/1, k. ú. Záhorská Bystrica - parc. č. 2472/1 (369 m ²)	29 103,03
Spolu pozemky (6 988,00 m²)	781 864,60
Spolu VŠH	781 864,60
Zaokrúhlená VŠH spolu	782 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **782 000,00 Eur**

Slovom: **Sedemstoosemdesiatdvatisíc Eur**

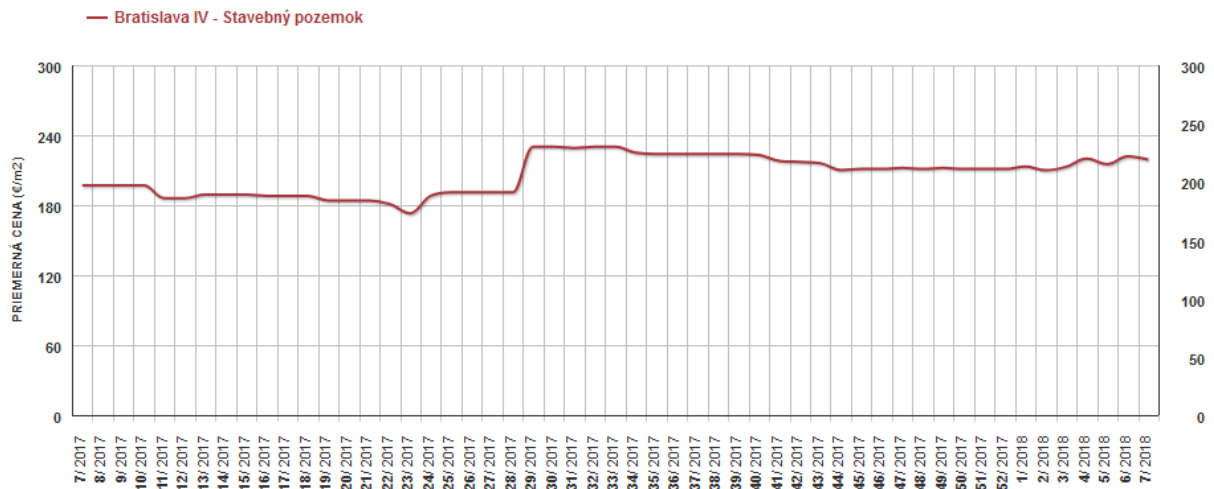
4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie.

Priemerné ceny podľa portálu realitnej kancelárie www.nehnutenosti.sk, predaj pozemkov v okrese Bratislava. sú na úrovni 219,00EUR/m²

Vývoj cien nehnuteľností za posledných 53 týždňov

Grafy zobrazujú priemerné ceny nehnuteľností za m²



Zobraziť inzeráty: [Stavebný pozemok Bratislava IV](#)

Podľa prieskumu aktuálneho trhu s nehnuteľnosťami konštatujem, že pred dňom vypracovania posudku boli v mesiaci február 2018 v aktuálnej záväznej inzertnej ponuke realitných kancelárií (tlačené a elektronické médiá) k dispozícii v danej lokalite- BA- M. č. záhorská Bystrica prevažujúce ponuky stavebných pozemkov v rozptyle cien od 215 až 290 EUR/m². v závislosti od technickej infraštruktúry, polohy, a veľkosti.

S ohľadom na vyššie uvedené stanovujem všeobecnú hodnotu pozemkov pre účel zamýšľaného predaja formou verejnej súťaže tak, ako je v závere uvedené.

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

V Bratislave dňa 16.2.2018

Ing. Juraj Talian, PhD.

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. OTS1800526 zo dňa 05.02.2018 (1x A4)
- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 3558 (3x A4)
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy (1x A4)
- Územnoplánovacia informácia zo dňa 11.01.2018 (2x A4)
- Fotodokumentácia (1x A4)

Strana č. 10
Strana č. 11 – 13
Strana č. 14
Strana č. 15 – 16
Strana č. 17

SPOLU PRÍLOHY: 8x A4

STRANA č. 10 – 17