

Znalec:

Doc. Ing. Nad'a Antošová, PhD.
Brižitská 63, 841 01 Bratislava
v odbore: stavebníctvo,
odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností,
pozemné stavby
telefón: 0903 756 213
DIČ: 1046973 950

Zadávateľ:

Hlavné mesto Slovenskej republiky
Oddelenie majetkových vzťahov
Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky):

elektronicky dňa 28.3.2018 a písomne č. OTS1801098
SNM/18/023/MD zo dňa 29.3.2018

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 26/2018

V právnej veci:

stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:
pozemku parc. č. 3173 - ostatne plochy registra „E“ KN v k. u. Vajnory, okres Bratislava III, obec Bratislava MČ Vajnory, v časti 2694/13 vo výmere 57 m², podľa GP č. 42/15/01 zo dňa 28.3.2018, s overením dňa 13.4.2018 pod č. 756/18.

Počet strán: 23 **z toho príloh:** 14

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca:

stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: **pozemku parc. č. 3173 - ostatne plochy registra „E“ KN v k. u. Vajnory, okres Bratislava III, obec Bratislava MČ Vajnory, v časti parc. č. 2694/13 - ostatne plochy vo výmere 57 m², podľa GP č. 42/15/01 zo dňa 28.3.2018, s overením dňa 13.4.2018 pod č. 756/18, v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení.**

1.2 Dátum vyžiadania posudku: objednávkou 28.3.2018 a písomne č. OTS1801098 SNM/18/023/MD zo dňa 29.3.2018, došlo 18.4.2018.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre zistenie technického stavu): stavu ku dňu obhliadky 19.4.2018.

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: ku dňu vykonanej obhliadky 19.4.2018.

1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

1.5.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka č. OTS1801098 SNM/18/023/MD zo dňa 29.3.2018 - elektronicky
- Kópia katastrálnej mapy – bez popisky s vyznačením polohy pozemku - elektronicky
- Územnoplánovacia informácia č. listu MAGS OUIČ 75863/2017-457263, zo dňa 8.12.2017 pre p.č. 3173 - elektronicky
- Mapa polohy pozemku v rámci územia – ulica Roľnícka – elektronicky
- Geometrický plán č. 42/15/01 zo dňa 28.3.2018, s overením dňa 13.4.2018 pod č. 756/18, vypracoval Geosys, s.r.o., IČO 35 849 894 - elektronicky

1.5.2 Získané znalcom :

- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 18.4.2018, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter.
- Aktuálna kópia mapy určeného operátu na p.č. 3173 registra „E“ zo dňa 18.4.2018, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter
- List vlastníctva č. 5389 – čiastočný výpis zo dňa 18.4.2018, vytvorený cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, neurčený na právne úkony, údaje platné k 17.4.2018
- Výpis z katastra nehnuteľností k p.č. 2694/5 podľa registra „C“.
- Záznam z obhliadky dňa 19.4.2018 – fotodokumentácia skutkového stavu a prístupu k pozemku.
- Analýza trhu s nehnuteľnosťami.

1.6 Použitý právny predpis:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších zmien a doplnení.
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení.

1.7 Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- a) 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.
- b) 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 a doplnení.
- c) Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Marián Vyparína a kol., vydala Žilinská univerzita v roku 2001.
- d) Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- e) Vyhláška č. 461/2009 Z. z., v znení neskorších zmien a doplnení, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- f) Ďungel K.: Kataster nehnuteľností, vydala STU v Bratislave, Stavebná Fakulta, ÚSZ v roku 2003.
- g) 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 : neboli vznesené.

1.9 Právny úkon na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Zamýšľaný právny úkon – predaj pozemku situovaného v susedstve pozemku vo vlastníctve pozemkov žiadateľa , p. Šimíčka, Široká 23, Bratislava.

II. POSUDOK

1. Všeobecné údaje:

a) Výber použitej metodiky:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších zmien a doplnení.

Výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktoré sú predmetom prevodu vlastníckych práv *porovnávaním* nie je možné vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemám k dispozícii preukázateľné a hodnoverné podklady pre porovnávanie (kúpnopredajné zmluvy, zrealizované predaje a pod.). Ponúkané sú ceny za predaj/kúpu pozemkov pre výstavbu rodinných domov alebo bytových domov, ktoré majú vyššie možnosti využitia ako je - vzhľadom k veľkosti a situácii pozemku - možnosť využitia ohodnocovaného pozemku. V ponúkanej cene realitných spoločností je zahrnutá provízia realitného makléra všeobecne neznámej výšky. Plocha je často zavádzajúca, chýbajú údaje o možných prístupoch, inžinierskych sieťach k nehnuteľnosti. Zistené ponuky sa stávajú pre porovnávanie nevhodné, nemajú zistiteľné spoločné atribúty potrebné pre porovnanie (mernú jednotku). Analýza ponúk realitných kancelárií je pre znalca len orientačným ukazovateľom o pohybe trhu nehnuteľností v danej oblasti.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti je stanovená *metódou polohovej diferenciácie*, ktorú považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by mala nehnuteľnosť dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Cena je obvykle vrátane DPH.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

b.1) List vlastníctva č. 5389

V zmysle zadoväženého LV č. 5389 z 18.4.2018, sa jedná o nehnuteľnosť zapísanú v evidencii katastra nehnuteľností v obci Bratislava MČ Vajnory, okres Bratislava III, v katastrálnom území Vajnory, nasledovne:

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra „E“ evidované na mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet UO	Umiest. pozemku
3173	5658	Ostatné plochy	0		1

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 6567/2018

Legenda:

Kód umiestnenia pozemku:

1– Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

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

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

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

IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Poznámka: nie je možné identifikovať vo vzťahu k predmetu ohodnotenia (viď list vlastníctva v prílohe posudku)

Titul nadobudnutia: nie je možné identifikovať vo vzťahu k predmetu ohodnotenia (viď list vlastníctva v prílohe posudku)

Účastník právneho vzťahu: **Správca**

2 Mestská časť Bratislava-Vajnory, Roľnícka 109, Bratislava, PSČ 831 07 SR

IČO:

Poznámka: nie je možné identifikovať vo vzťahu k predmetu ohodnotenia (viď list vlastníctva v prílohe posudku)

Titul nadobudnutia: nie je možné identifikovať vo vzťahu k predmetu ohodnotenia (viď list vlastníctva v prílohe posudku)

K vlastníkovi č. 1 je správa k nehnuteľnosti na parcelné čísla 2669/2, 2755/19, 2755/20, 2755/21, 2755/22.

Časť C: Ľarchy

(viď list vlastníctva v prílohe posudku)

Iné údaje: nie je možné identifikovať vo vzťah k predmetu ohodnotenia (viď list vlastníctva v prílohe posudku).

b.2) Geometrický plán č. 42/15/01

V zmysle geometrického plánu č. 42/15/01 na určenie vlastníckych vzťahov k p.č. 2694/13, vyhotovil vypracoval Geosys, s.r.o., IČO 35 849 894 dňa 28.3.2018 a ktorý bol overený dňa 13.4.2018 Ing. Monikou Vlčkovou, pod č. 756/2018 ide o parcelu, ktorá je na časti p.č. 3173 registra „E“ vo veľkosti 57m², ostatná plocha s kódom 29. Vlastník parcely č. 2694/13 je uvedený ako v stave právnom tak aj v stave navrhovanom Mgr. Martin Šimíček a Zuzana Šimíčeková. Rozsah a poloha predmetu ohodnotenia je vyznačená v grafickej časti tohto geometrického plánu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 19.4.2018 – nehnuteľnosť voľne prístupná, z verejnej komunikácie pred pozemkom žiadateľa, nebola nutná prítomnosť zadávateľa. V rámci obhliadky a miestneho šetrenia bol dňa 19.4.2018 zaznamenaný stav nehnuteľnosti, poloha IS v území, možnosti prístupu k nehnuteľnosti. V čase obhliadky bola vykonaná fotodokumentácia. Záznam z obhliadky s fotodokumentáciou je súčasťou tohto posudku.

d) Technická dokumentácia stavieb a nehnuteľností:

K dispozícii nebola žiadna projektová dokumentácia - nebola potrebná. K dispozícii bola územnoplánovacia informácia, z ktorej sú zrejmé možnosti využitia pozemku a obmedzenia využitia pozemku. Využitie pozemku podľa GP č. 42/15/01 je – okrasná, sídlisková, funkčná zeleň, s kódom 29.

e) Právna dokumentácia stavieb a nehnuteľností:

Znalcom bola zaobstaraná bola aktuálna kópia katastrálnej mapy, kópia mapy určeného operátu a informatívny list vlastníctva k predmetu ohodnotenia – parcela registra „E“. Doklady majú informatívny charakter, sú vytvorené cez verejný portál z katastra nehnuteľností. Pozemok je evidovaný v popisných registroch „E“, v grafických údajoch na mape určeného operátu. Predmetom ohodnotenia je časť pozemku 3173 - parcela 2694/13, v rozsahu podľa GP č. 42/15/01. Z analýzy podkladov zaznamenávam nasledovné:

- Geometrický plán je vyhotovený pre určenie vlastníckych vzťahov k parcele č. 2694/13 vo veľkosti 57m², ktorá je odčlenená z p.č. 3173 registra „E“ a zároveň p.č. 2694/5 podľa registra „C“.
- Vlastníctvo k p.č. 3173 registra „E“ je evidované na LV č. 5389, k p.č. 2694/5 podľa registra „C“ nie je založený list vlastníctva.
- K nehnuteľnosti - p.č. 3173 registra „E“ sa viaže plomba pod Z - 6567/2018.

f) Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

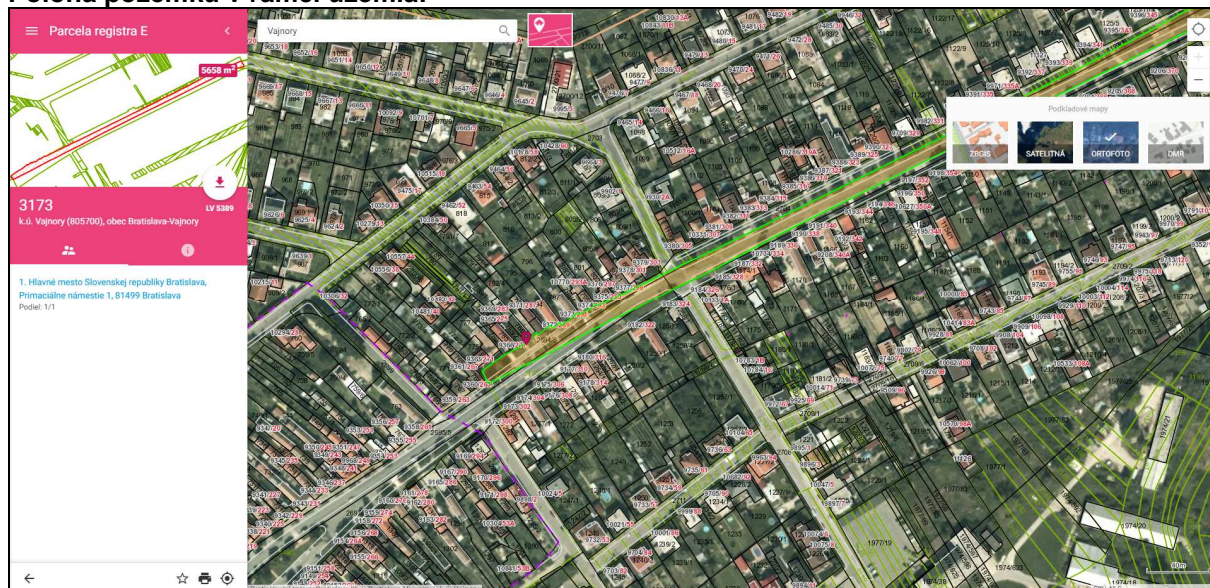
- Pozemok - časť p.č. 3173 podľa registra „E“ - parcela č. 2694/13, podľa GP č. 42/15/01 na určenie vlastníckych vzťahov k tejto parcele vo veľkosti 57m², v k.ú. Vajnory, v obci BA-MČ Vajnory, okres Bratislava III;

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: neboli zistené.

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

Nehnuteľnosť sa nachádza na ulici Roľnícka, v hl.m. SR Bratislava, v časti Vajnory, ktorá je katastrálnym územím v Bratislave v mestskej časti Vajnory v okrese Bratislava III. Je ohraničená komunikáciou na ul. Roľnícka a pozemkami žiadateľa o odkúpenie v pôvodnej dedinskej časti obce MČ Vajnory. Pôvodná obec Vajnory je okrajovou mestskou časťou hl.m. SR Bratislava sa nachádza v juhovýchodnej časti mesta neďaleko vyhľadávanej satelitnej oblasti Čierna Voda, Chorvátsky Grob.

Predmet ohodnotenia sa nachádza v centre obce, v zastavanom území obce. Na hlavnej dopravnej tepne cez mestskú časť – ul. Roľnícka sa nachádza zastávka autobusovej MHD. V susedstve MČ sa nachádza prírodná rezervácia Šúr, dostupné aj pešou chôdzou sú rekreačné jazerá s vybudovaným zázemím a záhradkárskou oblasťou. V MČ je stavebný úrad, obecný úrad, kostol, školy a škôlky, obchodné centrum Vajnoria, potraviny, reštaurácie, cukráreň, lekáreň, veterinárna starostlivosť, zdravotné stredisko, neďaleko sa nachádza jazdecký klub, hotel Kamila, golfový klub.

Poloha pozemku v rámci územia:

V pôvodnej časti obce je plné vybavenie na hlavnej ulici - Roľnícka. V mestskej časti je kanalizácia (v niektorých uliciach tlaková), plyn a ostatné IS. Z mestskej časti je výborný prístup k diaľničnému obchvatu, diaľnici D1 a prístup do okrajovej MČ Rača. Záujem o kúpu pozemkov na IBV a bývanie je zvýšený. V lokalite prevláda individuálna výstavba súborov pôvodných rodinných domov. V súčasnosti sú tieto domy rekonštruované, modernizované, dopĺňané novostavbami. Konfliktné skupiny obyvateľstva neboli znalcom počas obhliadky zaznamenané.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Nehuteľnosť je v území, ktoré je v zmysle UPI stabilizovaným územím, v ktorom ÚP ponecháva súčasné funkčné využitie rôzne formy zástavby rodinných domov a bytových domov a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia (občianske, športové, zeleň..). Funkčné využitie je určené kódom 102, kde v území je o.i. predpokladaná miera stavebných zásahov vo forme dostavieb, prístavieb, nadstavieb a pod. pričom sa nemení charakter územia. Záujmová časť pozemku je dotknutá OP letiska a ochranným pásmom živočíšnej výroby, predmetná časť pozemku je v priamom dotyku s komunikáciou Roľnícka, čím sa vyžaduje pri akomkoľvek investičnom zámere stanovisko odd. dopravného inžinierstva.

V zmysle údajov v GP je pozemok s využitím podľa kódu 29 – okrasná sídlisková, parková a funkčná zeleň. V čase obhliadky sa na pozemku nachádza čiastočne zeleň, na pozemku je nespevnená plocha, Pozemok je ohraničený rozostavaným domom a obecným chodníkom s parkovacou a príjazdovou plochou do domu na p.č. 3173 registra „E“ a zároveň podľa GP p.č. 2694/5 podľa registra „C“ pred vjazdom do rozostavaného domu žiadateľa.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Na nehnuteľnosť sa v čase ohodnotenia neviažu riziká alebo ťarchy, ktoré by negatívne ovplyvňovali hodnotu nehnuteľnosti. Prístup je zabezpečený z verejnej komunikácie – priamo z ulice Roľnícka a z chodníka na p.č. 3173 registra „E“ a zároveň podľa GP p.č. 2694/5 podľa registra „C“. K pozemku sa viaže ochranné pásmo komunikácie, pozemok je dotknutý ochrannými pásmami letiska, živočíšnej výroby. Na liste vlastníctva je k pôvodnej p.č. 3173 registra „E“ uvedená plomba pod Z-6567/2018.

2.1 Podľa LV č.5389

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2694/13	ostatná plocha	57	57,00	1/1	57,00

Jedná sa o odčlenenú časť pozemku p.č. 2694/13 z parcely registra „E“ č. 3173 vo veľkosti 57m² (a zároveň parcely č. 2694/5 registra „C“ bez založenia listu vlastníctva) v MČ Vajnory, k.ú. Vajnory, na ulici Roľnícka. Mestská časť je obytnou zónou hl. mesta, vyhľadávanou pre dostatočné pracovné príležitosti

v mieste a kompletne občianske vybavenie. Pozemok je rovinatý, využiteľný ako predzáhradka k domu alebo vjazd do garáže na p.č. 768 a 788/2 vo vlastníctve žiadateľa o odkúpenie.

Pozemok má možnosť napojenia na všetky inžinierske siete, v okolí je kompletne mestská vybavenosť územia. Pozemok p.č. 3173 je evidovaný na LV č. 5389 ako ostatná plocha, v zastavanom území obce, návrh časti odčleneného pozemku p.č. 2694/13 podľa GP z pozemku p.č. 3173 (z p.č. 2694/5 registra „C“) zostáva v návrhu evidencie ako ostatná plocha s kódom 29 – okrasná a sídlisková, funkčná zeleň, východisková hodnota pozemku p.č. 2694/13 podľa GP je stanovená so zatriedením do 1. skupiny.



Rozvinutý pohľad – ulica Roľnícka



Rozvinutý pohľad – predmet ohodnotenia

Možnosti využitia pozemku sú totožné ako využitie v súčasnosti (stabilizované územie, pozemok je dotknutý ochrannými pásmami letiska, živočíšnej výroby, pozemok v dotyku s komunikáciou v ochrannom pásme komunikácie, podliehajúci schvaľovaniu dopravného inžinierstva, vjazd a výjazd na hlavnú komunikáciu je regulovaný, využitie pozemku s navrhovaným kódom 29 podľa GP a podľa evidencie p.č. 2694/5 v katastri nehnuteľnosti je ako funkčná zeleň). V čase obhliadky sa na pozemku nachádza čiastočne zeleň, na pozemku je nespevnená plocha, na hranici s parcelou je rozostavaný rodinný dom žiadateľa s pripraveným výjazdom z pozemku na ulicu Roľnícka cez predmet záujmu, druhá strana hranice susedí s obecným chodníkom.

Tvar pozemku a jeho veľkosť nie je vhodná na samostatnú výstavbu rodinného domu, veľkosťne zodpovedá možnostiam výstavby maximálne garáže, prístrešku pre autá (cca dl.5,5 x š.10m), zeleň pred domom, spevnená plocha - príjazd k domu a pod. Vyššie uvedené skutočnosti považujem za dôvod uplatnenia ponižujúceho faktora.

Záujem o kúpu pozemku je možný len zo strany žiadateľa ako pričlenenie k pozemkom dvora a záhrady pri dome, záujem o kúpu pozemkov na bývanie v lokalite pretrváva a je zvýšený aj napriek problematickej dopravnej situácii pri dochádzaní za prácou do centra mesta, čo zohľadňujem v povyšujúcich faktoroch.

2.1.1 Metóda polohovej diferenciacie

Východisková hodnota je stanovená z hl.m. SR Bratislava, objektivizačné faktory sú určené so zreteľom na analýzu polohy a vybavenia územia uvedenú v popise všeobecnej hodnoty.

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, <u>obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov</u> , luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,30
k_V koeficient intenzity využitia	5. - <u>rodinné domy</u> , bytové domy a ostatné stavby na bývanie so <u>štandardným vybavením</u> , - 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 <u>využitia mestskej hromadnej dopravy</u>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy <u>obytných</u> a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť <u>napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí</u>)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s <u>výrazne zvýšeným záujmom</u> o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad <u>tvar pozemku</u> , <u>výmera pozemku</u> , <u>druh novej zástavby</u> , nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,40

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$K_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 1,50 * 0,40$	1,4196
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * K_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,4196$	94,25 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 57,00 \text{ m}^2 * 94,25 \text{ €/m}^2$	5 372,25 €

III. ZÁVER

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: **pozemku parc. č. 3173 - ostatne plochy registra „E“ KN v k. u. Vajnory, okres Bratislava III, obec Bratislava MČ Vajnory, v časti parc. č. 2694/13 - ostatne plochy vo výmere 57 m², podľa GP č. 42/15/01 zo dňa 28.3.2018, s overením dňa 13.4.2018 pod č. 756/18** v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení.

Odpoveď na úlohu zadávateľa:

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti - **pozemku parc. č. 3173 - ostatne plochy registra „E“ KN v k. u. Vajnory, okres Bratislava III, obec Bratislava MČ Vajnory, v časti parc. č. 2694/13 - ostatne plochy vo výmere 57 m², podľa GP č. 42/15/01 zo dňa 28.3.2018, s overením dňa 13.4.2018 pod č. 756/18** - bola stanovená v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti stanovenú metódou polohovej diferenciacie považujem za znalecký odhad hodnoty, ktorý vystihuje hodnotu daných nehnuteľností na trhu. Zároveň všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti stanovenú metódou polohovej diferenciacie považujem za znalecký odhad hodnoty, ktorú by mala nehnuteľnosť 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. Cena je obvykle vrátane DPH.

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

5 372,25 €

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Podľa LV č. 5389 - parc. č. 2694/13 (57 m ²)	5 372,25
Spolu VŠH	5 372,25
Zaokrúhlená VŠH spolu	5 400,00

Slovom: Päťtisícštyristo Eur

V Bratislave dňa 20.4.2018

Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD.

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. OTS1801098 SNM/18/023/MD zo dňa 29.3.2018 – 1xA4
- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 18.4.2018, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter – 1xA4.
- Aktuálna kópia mapy určeného operátu na p.č. 3173 registra „E“ zo dňa 18.4.2018, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter – 1xA4
- List vlastníctva č. 5389 – čiastočný výpis zo dňa 18.4.2018, vytvorený cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, neurčený na právne úkony, údaje platné k 17.4.2018 -3xA4
- Výpis z katastra nehnuteľností k p.č. 2694/5 podľa registra „C“ – 1xA4.
- Geometrický plán č. 42/15/01 zo dňa 28.3.2018, s overením dňa 13.4.2018 pod č. 756/18, vypracoval Geosys, s.r.o., IČO 35 849 894 – 3xA4
- Kópia katastrálnej mapy – bez popisky s vyznačením polohy pozemku – 1xA4
- Územnoplánovacia informácia č. listu MAGS OUIČ 75863/2017-457263, zo dňa 8.12.2017 pre p.č. 3173 – 3xA4

Spolu:

14xA4

