

Znalec:

Ing. arch. Milan H a v i a r , evidenčné číslo 914954
Znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľnosti
811 04 Bratislava, Pražská 27 tel. 0903 461 223, e-mail: milanhaviar@gmail.com

Zadávateľ:

Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne námestie č.1
814 99 Bratislava I.

Číslo spisu (objednávky): OTS2200712 písomná zo dňa 09.02.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 4/2022

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemok registra „C“ KN, parc. č. 619 o výmere 515 m² a pozemok parc. č. 620/6 o výmere 663 m², evidované na LV č. 1748 k. ú. Petržalka, obec Bratislava - m. č. Petržalka, okres Bratislava V., za účelom vzájomného majetkovoprávneho usporiadania nehnuteľností.

Počet listov (z toho príloh):

21 listov formátu A4 (z toho príloh 10 listov)

Počet odovzdaných vyhotovení:

3x rovnopis + 1x CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky č. OTS2200712 písomná zo dňa 09.02.2022 je znaleckou úlohou stanovenie všeobecnej nehnuteľnosti - pozemkov registra „C“ KN, parc. č. 619 o výmere 515 m² a pozemok parc. č. 620/6 o výmere 663 m², evidované na LV č. 1748 k. ú. Petržalka, obec Bratislava - m. č. Petržalka, okres Bratislava V.

2. Účel znaleckého posudku: vzájomné majetkovoprávneho usporiadania nehnuteľností.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 18.02.2022

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 18.02.2022

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka číslo: OTS2200712 písomná zo dňa 09.02.20221, doručená dňa 10.02.20221, SNM/22/007/MR, Hlavné mesto SR Bratislava, 1xA4
- Územnoplánovacia informácia, MAGS OUIK 45805/22-62919, Magistrát Hlavného mesta SR Bratislavy, zo dňa 03.02.2022, 3xA4
- Situácia (ortofotomapa lokality), schéma, 2xA4

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, 2x Výpis z listu vlastníctva č. 1748, okres Bratislava V, Obec BA-m.č. Petržalka, katastrálne územie Petržalka, zo dňa 20.02.2022, 2xA4
- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 3802, okres Bratislava V, Obec BA-m.č. Petržalka, katastrálne územie Petržalka, zo dňa 20.02.2022, 2xA4
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava V., Obec BA-m.č. Petržalka, katastrálne územie Petržalka, zo dňa 09.02.2022, 1xA4
- Údaje z internetu: www.katasterportal.sk, www.geoportal.sk, www.nehnuteľnosti.sk, www.pozemky.sk
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti zo dňa 18.02.2022
- Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.
- Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 a č. 107/20479 Z. z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 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.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 4792/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.
- 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, ISBN 978-80-971021-0-4, MIPress, 2012
- Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov
- Zákon č. 66/2009 Z. z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov**Všeobecná hodnota (VŠH)**

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť 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.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

b) Definície použitých postupov**Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení môžu byť použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Použitá je metóda polohovej diferenciacie.

Výber použitej metódy pre stanovenie VŠH som rozhodol po posúdení možnosti použitia ostatných metód.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Pre použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty som nemal k dispozícii potrebné údaje, resp. nájomné zmluvy na podobné pozemky.

Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti. Údaje o skutočne realizovaných kúpnych cenách nehnuteľností nie sú znalcom dostupné a existujúce databázy realitných spoločností nie sú dostatočne preukázateľné, aj keď porovnanie cien nehnuteľností v danom mieste a čase pri ich prevodoch je najvhodnejšou metódou pre stanovenie VŠH. V súčasných podmienkach SR však nie sú pre širšie uplatnenie tejto metódy vytvorené potrebné podklady.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} \quad [Eur],$$

kde M - výmera pozemku v m²

VŠH_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m²

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} \quad [Eur/m^2],$$

kde V_{H_{MJ}} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je stanovená podľa tabuľky - Klasifikácia obce vyhlášky č. 213/2017 Z. z. v platnom znení.

Koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_S * k_V * k_D * k_F * k_I * k_Z * k_R$$

kde

k_S - koeficient všeobecnej situácie (0,70 - 2,00),

k_V - koeficient intenzity využitia (0,50 - 2,00),

Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.

k_D – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20),

k_F – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00),

Uplatnenie hodnoty koeficientu funkčného využitia sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.

k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50),

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napríklad komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

k_Z – koeficient povyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00),

Povyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

k_R – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99),

Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Pri závodách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závary.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované na LV č. 1248, okres Bratislava V., Obec BA- m. č. Petržalka, katastrálne územie Petržalka:

ČASŤ: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
619	515	zastavané plochy	16	1	5	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 619 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3802.						
620/6	663	ostatná plocha	34	1		

Legenda:

Spôsob využitia pozemku:

16- Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

34- Pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Ostatné parcely nevyžiadané

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
Účastník právneho vzťahu: Vlastník		
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR	1/1

Titul nadobudnutia podľa LV

ČASŤ C: ŤARCHY

Netýkajú sa ohodnocovaných parciel

Iné údaje:

Netýkajú sa ohodnocovaných parciel

Poznámka:

Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal bez účasti vlastníka pozemkov. Pred obhliadkou boli doložené podklady dodané zadávateľom. Pri obhliadke boli vyhotovené fotografické zábery skutkového stavu pozemkov s okolím. K obhliadke nehnuteľností som zabezpečil z katastrálneho portálu výpis z katastra nehnuteľnosti. Jednotlivé pozemky sa nachádzajú na Medved'ovej ulici. Pozemky sú súčasťou

verejného priestoru v sídliskovej zástavbe. Hranice pozemkov od susedných parciel boli identifikované podľa polohy vo vzťahu k polohe objektu, spevnených plôch. Identifikácia hraníc na mieste bola odhadom, pretože neboli na mieste nájdené hraničné prvky vymedzujúce hranice jednotlivých parciel. Pri obhliadke predmetných pozemkov a preskúmaní potrebných náležitostí k nehnuteľnosti bol zistený právny súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou.

- Fotodokumentácia nehnuteľnosti bola vyhotovená pri obhliadke.

d) Technická dokumentácia:

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

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Nebol zistený nesúlad popisných a geodetických údajov katastra podľa LV so zisteným skutočným stavom.

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

Pozemky v spoluvlastníckom podiele 1/1, k. ú. Petržalka:

- parc. č. 619, o výmere 515 m², zastavané plochy,
- parc. č. 620/6, o výmere 663 m², ostatná plocha.

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

Nevyskytujú sa takéto nehnuteľnosti.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Petržalka, v mestskej časti Petržalka v lokalite Ovsíšte v okrese Bratislava V, v hlavnom meste SR. Jedná sa o obľúbenú mestskú časť Bratislavy s obytnou zástavbou sídliskového charakteru, v blízkosti je prírodné jazero, lužné lesy. Veľkú časť okresu tvorí lužný les, nachádzajú sa tu aj chránené krajinné oblasti, napríklad chránená krajinná oblasť Dunajské luhy. V mestskej časti je dobre rozvinutá občianska vybavenosť. Dopravné spojenie s centrom mesta je vyhovujúce, zástavky MHD sú v dostatočnej blízkosti v pešej vzdialenosti 5-10 min. (autobus). Dobré je aj napojenie na diaľnicu, ktorá prechádza územím mestskej časti.



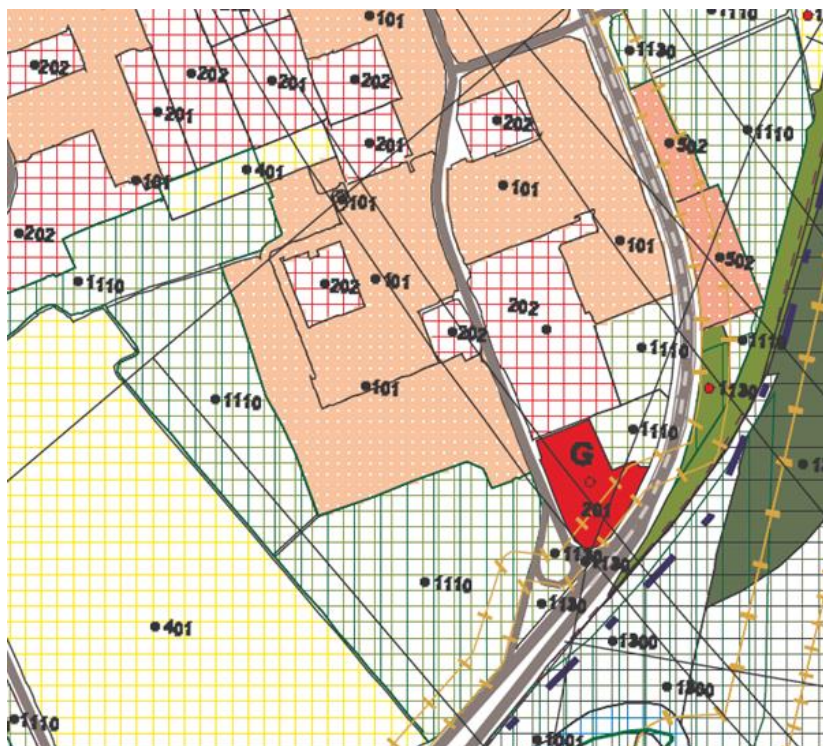
Pozemky sú súčasťou verejného priestoru v sídliskovej zástavbe na Medvedovej ulici. Konfliktne skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú, v budúcnosti sa nepredpokladajú výraznejšie zmeny v okolitej zástavbe, ktoré by mali vplyv na existenciu predmetnej nehnuteľnosti.

V danej lokalite je dostatočná kompletná základná a vyššia občianska vybavenosť - obchody, služby, zdravotné strediská, materské školy, základné školy, stredné a vysoké školy, dostatočná možnosť športového a rekreačného využitia.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Podľa platnej ÚPD (územnoplánovacia dokumentácia) pozemok sa nachádza v stabilizovanom území a funkčné využitie územia je viacpodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 101.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie a 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:

Po obhliadke konštatujem, že neboli zistené žiadne riziká, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť súčasné využívanie nehnuteľnosti, vlastníctvo k nehnuteľnosti je vysporiadané. Z hľadiska ohodnocovania nehnuteľnosti, jej ďalšie využívanie nie je spojené s rizikami.

2.1 POZEMKY

Predmetné neoplotené pozemky sa nachádzajú na ulici Medvedovej 34. Pozemky má vo vlastníctve Hlavné mesto SR Bratislava.

Priemerná cena pozemkov v okrese Bratislava V. k obdobiu ohodnotenia je cca 160 €/m².

Priemerná cena stavebných pozemkov v okrese Bratislava V. k obdobiu ohodnotenia je cca 300 €/m².

A k obdobiu ohodnotenia je cena stavebných pozemkov v okrese Bratislava V. podľa inzercie v rozmedzí cca 200 € až 900 €/m².

Prehľad vývoja priemerných cien pozemkov na trhu nehnuteľností v predmetnom okrese je dokumentovaný v prevzatom grafe z portálu www.nehnuteľnosti.sk v prílohe posudku - Ponuky realitných kancelárií.

Koeficient povyšujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 2,00 z nasledujúcich dôvodov: kompaktný tvar pozemku a rozsiahla výmera pozemku v lukratívnej polohe sídla, zvýšený záujem o kúpu potenciálne zastavateľných pozemkov.

Koeficient redukujúcich faktorov sa neaplikuje.

V zmysle vyhlášky č. 213/2017 Z. z. ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov ak sa jedná o stavbu na cudzom pozemku pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby

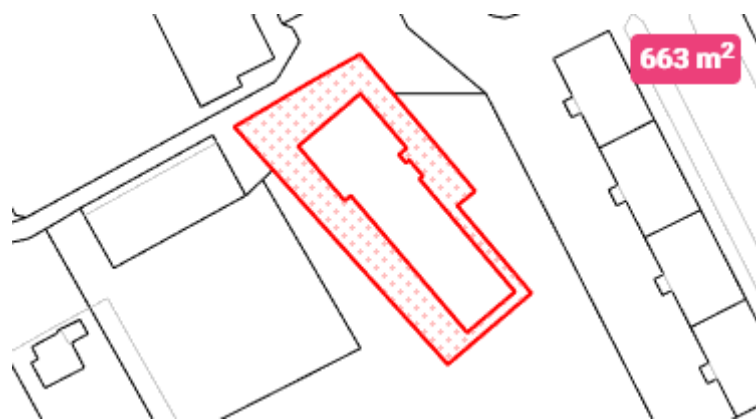
2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemky k. ú. Petržalka, Medved'ovej 34

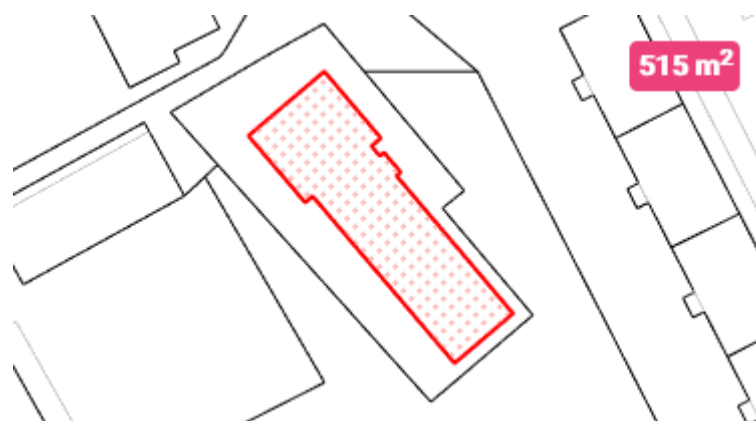
POPIS

Prístup na pozemky je z komunikácie – Medved'ovej ulica. Je napojený na všetky inžinierske siete - elektrinu, plyn, vodu, kanalizáciu, káblovú televíziu, telefón, internet. Susedné pozemky tvoria verejný priestor s komunikáciami a sadovými úpravami pri bytových domoch. Pozemky nie sú oplotené. Okolie pozemkov tvorí verejný priestor v sídliskovej zástavbe.

Pozemok parc. č. 620/6 má kompaktný tvar prstenca abstrahovaného výrazne pretiahnutého obdĺžnika s dĺžkou cca 52m a šírkou cca 21m, pričom rozprestiera okolo zastavaného pozemku parc. č. 619. Pozemok je rovinný. Dlhšou stranou je orientovaný v smere JV – SZ. Na pozemku sú spevnené asfaltové plochy zväčša užívané pre parkovanie a nespevnené plochy s nízkou a vysokou zeleňou.



Pozemok parc. č. 619 má kompaktný tvar abstrahovaného výrazne pretiahnutého obdĺžnika. Pozemok je rovinný. Dlhšou stranou je orientovaný v smere JV – SZ. Pozemok je zastavaný jednopodlažnou stavbou súp. č. 1568, nebytovou budovou - budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum, ktorej vlastníkom nie je vlastníkom predmetného pozemku.



Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
619	ostatná plocha	515,00	1/1	515,00
620/6	ostatná plocha	663,00	1/1	663,00
Spolu výmera				1 178,00

Obec:
Východisková hodnota:

Bratislava
 $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

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, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov <i>Obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, kľudné prostredie</i>	1,40
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 <i>Sídlisková zástavba</i>	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>MHD v pešej dostupnosti</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Obytné územie</i>	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Je kompletná technická infraštruktúra.</i>	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, kompaktný tvar pozemku</i>	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,00 * 1,00$	5,7330
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 5,7330$	380,61 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 619	$515,00 \text{ m}^2 * 380,61 \text{ €/m}^2 * 1/1$	196 014,15
parc. č. 620/6	$663,00 \text{ m}^2 * 380,61 \text{ €/m}^2 * 1/1$	252 344,43
Spolu		448 358,58

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty a nájmu nehnuteľností – pozemkov registra „C“ KN, parc. č. 619 o výmere 515 m² a pozemok parc. č. 620/6 o výmere 663 m², evidované na LV č. 1748 k. ú. Petržalka, obec Bratislava - m. č. Petržalka, okres Bratislava V.

V posudku bola použitá na výpočet VŠH **metóda polohovej diferenciacie**, v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemky k. ú. Petržalka, Medved'ovej 34 - parc. č. 619 (515 m ²)	196 014,15
Pozemky k. ú. Petržalka, Medved'ovej 34 - parc. č. 620/6 (663 m ²)	252 344,43
Spolu pozemky (1 178,00 m²)	448 358,58
Všeobecná hodnota celkom	448 358,58
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	448 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyristoštyridsaťosemtisíc Eur	

V Bratislave, dňa 20.02.2022

Ing. arch. Milan Haviar

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka číslo: OTS2200712 písomná zo dňa 09.02.20221, doručená dňa 10.02.20221, SNM/22/007/MR, Hlavné mesto SR Bratislava, 1xA4
 2. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, 2x Výpis z listu vlastníctva č. 1748, okres Bratislava V, Obec BA-m.č. Petržalka, katastrálne územie Petržalka, zo dňa 20.02.2022, 2xA4
 3. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 3802, okres Bratislava V, Obec BA-m.č. Petržalka, katastrálne územie Petržalka, zo dňa 20.02.2022, 1xA4
 4. Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava V., Obec BA-m.č. Petržalka, katastrálne územie Petržalka, zo dňa 09.02.2022, 1xA4
 5. Územnoplánovacia informácia, MAGS OUI 45805/22-62919, Magistrát Hlavného mesta SR Bratislavy, zo dňa 03.02.2022, 2xA4
 6. Situácia (ortofotomapa lokality), 1xA4
 7. Ponuky realitných kancelárií, 1xA4
 8. Fotodokumentácia, 1xA4
-

Prílohy spolu: 10 listov formátu A4

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, odvetví 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom znalca 914954.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 4/2022.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. arch. Milan Haviar