

Meno, adresa a telefónny kontakt na znalca :

Ing. Jozef Fajnor, znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností
Uhrova ulica č. 22, 831 01 BRATISLAVA, Telefón/Fax : +421 2 20732970, Mobil : +421 903 503148
E-mail : fajnorjozef@gmail.com

Zadávatel' znaleckého posudku : HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA
Oddelenie majetkových vzťahov
Primaciálne námestie č. 1
814 99 BRATISLAVA

Číslo spisu (objednávka) : objednávka č. OTS1602451 - SNM/16/081/SBa bola daná
písomne dňa 18.10.2016.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo : 48/2016

Vo veci : Pozemok C KN parc.č. 1336/28 (podľa LV č. 847 a v zmysle GP č. 25/2013)
Saratovská ulica, Bratislava
katastrálne územie Dúbravka

Predmetom znaleckého posudku je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku C KN parc.č. 1336/28 (v zmysle GP č. 25/2013), zapísaného ako pôvodná parc.č. 1336/1 na LV č. 847, katastrálne územie Dúbravka, nachádzajúceho sa pri Saratovskej ulici, v mestskej časti Dúbravka, v hlavnom meste SR Bratislave.

Počet strán posudku : písaný text : 8 strán
prílohy : 19 strán
znalecká doložka : 1 strana

Počet odovzdaných vyhotovení : 3x pre zadávateľa.

V Bratislave, dňa 11.11.2016

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca :

Úlohou znalca je, v zmysle písomnej objednávky č. OTS1602451 - SNM/16/081/SBa, danej dňa 18.10.2016, rokovania a osobnej obhliadky nehnuteľnosti, vykonanej pri šetrení na tvare miesta dňa 10.11.2016, vypracovať znalecký posudok o všeobecnej hodnote nehnuteľnosti (ďalej len VŠH) - pozemku C KN parc.č. 1336/28 (v zmysle GP č. 25/2013), zapísaného ako pôvodná parc.č. 1336/1 na LV č. 847, katastrálne územie Dúbravka, ako znaleckého odhadu ceny, ktorú by bolo možné dosiahnuť pri predaji rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností v bežnom obchodnom styku k dátumu ohodnotenia.

Hodnotený pozemok sa nachádza v zastavanom území mesta Bratislava, v mestskej časti Dúbravka, pri Saratovskej ulici.

1.2 Dátum vyžiadania posudku : 18. október 2016

1.3 Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný : 11. november 2016

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosti hodnotia : 10. november 2016

1.5 Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :

1.5.1 Dodané zadávateľom :

- Geometrický plán č. 25/2013 na oddelenie pozemku parc.č. 1336/28 + výkaz výmer, mapový list č. Stupava 1-7/23, katastrálne územie Dúbravka, overený Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, pod č. 2395/2013 zo dňa 26.11.2013
- Územno-plánovacia informácia č. MAGS OUIČ 49098/16-312275 - MAGS 30964/2016 daná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, Sekciou územného plánovania, oddelením usmerňovania investičnej činnosti, zo dňa 19.10.2016
- Kópia z katastrálnej mapy na parc.č. 1336/1, k. ú. Dúbravka (bez identifikačných údajov a s vyznačením novej parcely)
- Situácia širších vzťahov s vyznačením pôvodnej parc.č. 1336/1, k. ú. Dúbravka
- Stanovisko technickej infraštruktúry
- Objednávka č. OTS1602451 - SNM/16/081/SBa, daná písomne Hlavným mestom SR Bratislava, oddelením majetkových vzťahov (IČO : 00603481), zo dňa 18.10.2016

1.5.2 Obstarané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 847 - čiastočný, katastrálne územie Dúbravka, vytvorený cez internetový katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR, zo dňa 18.10.2016
- Kópia z katastrálnej mapy na C KN parc.č. 1336/1, katastrálne územie Dúbravka (informatívna), vytvorená cez internetový katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR, zo dňa 14.11.2016
- Podklady a informácie získané pri šetrení na tvare miesta
- Zistenie objektívnych cien pozemkov v dotknutej lokalite k dátumu ohodnotenia
- Situácia širších vzťahov - vyznačenie lokality v mape mesta

1.6 Použitý právny predpis :

Znalecký posudok je vypracovaný podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. Ministerstva Spravodlivosti Slovenskej republiky, jej prílohy č. 3 - "O stanovení všeobecnej hodnoty majetku", zo dňa 23.8.2004 v znení neskorších predpisov (vyhlášky č. 605/2008 Z.z. MS SR, MS SR, zo dňa 4.12.2008 a vyhlášky č. 254/2010 Z.z. MS SR zo dňa 18.5.2010).

1.7 Ďalšie právne predpisy a použitá literatúra :

- Vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z. "O stanovení všeobecnej hodnoty majetku", zo dňa 23.8.2004
- Vyhláška MS SR č.605/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z., zo 4.12.2008
- Vyhláška MS SR č.254/2010 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z., z 18.5.2010
- Zákon č. 382/2004 Z.z. "O znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov", zo dňa 26.5.2004
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z., zo dňa 23.8.2004

- Vyhláška MS SR č. 500/2005 Z.z., ktorá mení a dopĺňa vyhl. MS SR č. 490/2004 Z.z., z 26.10.2005
- Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z. a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky č. 500/2005 Z.z., zo dňa 27.11.2008
- Vyhláška MS SR č. 256/2016 Z.z., ktorá mení a dopĺňa vyhl. MS SR č. 490/2004 Z.z., z 27.9.2016
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. "O odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov", zo dňa 23.8.2004
- Zákon č. 656/2004 Z.z. "O energetike a o zmene niektorých zákonov", zo dňa 26.10.2004
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa :

V súvislosti s vypracovaním znaleckého posudku a ohodnotením nehnuteľnosti, nebola na znalca vznesené žiadne špeciálne požiadavky.

Znalecký posudok je vypracovaný v zmysle vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z., v znení neskorších predpisov (vyhlášky č. 605/2008 Z.z. MS SR, zo dňa 4.12.2008 a vyhlášky č. 254/2010 Z.z. MS SR zo dňa 18.5.2010), za použitia programového vybavenia HYPO 8.51 a vyhotovený bude v štyroch rovnopisoch (3x pre zadávateľa a 1x na založenia do archívu znalca).

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1.1 Výber použitej metodiky :

Znalecký posudok je vypracovaný podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. Ministerstva Spravodlivosti Slovenskej republiky, jej prílohy č. 3 - "O stanovení všeobecnej hodnoty majetku", zo dňa 23.8.2004), v znení neskorších predpisov (Vyhlášky č. 605/2008 Z.z. MS SR, zo dňa 4.12.2008 a vyhlášky č. 254/2010 Z.z. MS SR, zo dňa 18.5.2010).

Všeobecnú hodnotu pozemkov je v zmysle platného cenového predpisu možné stanoviť jednou alebo viacerými z troch nasledovných metód :

- výnosovou metódou
- porovnávacou metódou
- metódou polohovej diferenciácie

Základnou metódou pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov je metóda polohovej diferenciácie, preto bude použitá a vypočítaná hodnota bude porovnaná s cenami pozemkov v danej lokalite a v čase ohodnotenia. Výpočet bude vykonaný podľa základných vzťahov :

$$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} \times k_{PD} \quad \{EUR/m^2\}$$

$$VŠH_{POZ} = M \times VŠH_{MJ} \quad \{EUR\}$$

- kde :
- $VŠH_{MJ}$ - jednotková všeobecná hodnota pozemku (v EUR/m²)
 - VH_{MJ} - jednotková východisková hodnota pozemku, stanovená podľa tabuliek
 - k_{PD} - koeficient všeobecnej situácie sa stanoví sa podľa vzťahu
- $$k_{PD} = k_S \times k_V \times k_D \times k_P \times k_I \times k_Z \times k_R$$
- kde :
- k_S - koeficient všeobecnej situácie
 - k_V - koeficient intenzity využitia
 - k_D - koeficient dopravných spojení
 - k_P - koeficient polohy (obchodnej, obytnej, priemyselnej)
 - k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku
 - k_Z - koeficient povyšujúcich faktorov
 - k_R - koeficient redukujuúcich (ponižujúcich) faktorov
- $VŠH_{POZ}$ - všeobecná hodnota pozemku
 - M - výmera pozemku v m²

1.2 Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti :

Miestna obhliadka hodnoteného pozemku C KN parc.č. 1336/1 (podľa LV č. 847 a v zmysle GP č. 25/2013), katastrálne územie Dúbravka, bola vykonaná dňa 10.11.2016 bez prítomnosti zainteresovaných. Pozemok sa nachádza v hlavnom meste SR Bratislave, v zastavanom území mesta,

v mestskej časti Dúbravka, v rovinatom až veľmi mierne svahovitom teréne, pri jednej z hlavných ulíc mesta (Saratovskej) medzi ulicami Saratovskou a Fedákovou. V čase obhliadky bol pozemok užívaný ako verejné priestranstvo - zelené plochy medzi bytovými domami sídliska. Prístup k pozemku je po spevnených asfaltových komunikáciách, dostupnosť je výborná pešo aj automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou a veľmi dobrá je ešte aj dostupnosť prostriedkov MHD (autobusov a električiek). V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie a zemného plynu), navyše aj na teplovod, káblovú televíziu a telefón.

1.3 Vlastnícke a evidenčné údaje :

LV č. 847 - čiastočný, katastrálne územie Bratislava - Dúbravka

A. Majetková podstata : PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Pozemok - parc.č. 1336/1 Zastavané plochy a nádvoria 2 564,00 m² (intravilán)

B. Vlastník : 1. HLAVNÉ MESTO SR - BRATISLAVA, Primaciálne nám. č. 1, Bratislava (1/1)
(IČO : 00603481)

C. Ťarchy : Hodnotená nehnuteľnosť je bez zápisu.

Iné údaje : Hodnotená nehnuteľnosť je bez zápisu.

Poznámka : Bez zápisu.

1.4 Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom :

Predmetom ohodnotenia nie sú žiadne stavby, preto porovnanie technickej (projektovej) dokumentácie nebolo vykonané.

1.5 Porovnanie právnej dokumentácie so skutkovým stavom :

Porovnanie právnej dokumentácie (LV č. 847, katastrálnej mapy a GP č. 25/2013) bolo vykonané medzi predloženými dokladmi navzájom a tiež so skutočnosťou, avšak len na základe informatívnych dokladov (LV a katastrálnej mapy), vytvorených cez internetový katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR (doklady nepoužiteľné na právne úkony). Porovnanie použitého listu vlastníctva s listom vlastníctva použiteľným na právne úkony nebolo vykonané, nakoľko originál listu vlastníctva nebol zadávateľom predložený. Za predpokladu, že údaje na vytvorenom LV zodpovedajú skutočnosti, je možné konštatovať, že nehnuteľnosť - pozemok C KN parc.č. 1336/1 katastrálne územie Karlova Ves, je v LV riadne zapísané parcelným číslom, že je právne vysporiadaný a že vlastníctvo uvedené v LV je v súlade so skutočnosťou.

1.6 Vymenovanie ohodnocovaných nehnuteľností (podľa LV č. 847, k.ú. Dúbravka) :

1.6.1 pozemok C KN parc.č. 1336/28 (v zmysle GP č. 25/2013)

1.7 Vymenovanie nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia : žiadne.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a./ Analýza polohy nehnuteľností :

Poloha nehnuteľnosti (pozemku) v území je štandardná v obytnej časti mesta, v zastavanom území mestskej časti Dúbravka, pri jednej z jej hlavných ulíc (Saratovskej), medzi ulicami Saratovská a Fedáková, v katastrálnom území Dúbravka. Pozemok má nepravidelný tvar, terén je rovinatý až veľmi mierne svahovitý, prístup k hodnotenému pozemku je po spevnených komunikáciách a dostupnosť je veľmi dobrá pešo aj automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou a tiež vzdialenosť k prostriedkom MHD (autobusom a električkám) je vyhovujúca. V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie a zemného plynu), navyše na teplovod, káblovú televíziu a telefón.

b./ Analýza využitia nehnuteľností :

Hodnotený pozemok parc.č. 1336/1 k.ú. Dúbravka bol v čase obhliadky nezastavaný, využívaný bol ako verejné plochy (pešie komunikácie a zatravnené plochy) medzi bytovými domami a stavbami občianskej vybavenosti. Pozemok je v liste vlastníctva druhovo klasifikovaný ako zastavané plochy a nádvoria v zastavanom území mesta. V zmysle územného plánu a predloženej ÚPI je funkčné využitie územia a hodnoteného pozemku určené pre občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu - kód funkcie 201 a územie je charakterizované ako stabilizované.

PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLOCH :

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plocha.

SPÔSOB VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

- **prevládajúce** : zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu.
- **prípustné** : integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.
- **prípustné v obmedzenom rozsahu** : bývanie v rozsahu do 30 % z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko technické a technologické parky, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu, vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.
- **neprípustné** : zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, rodinné domy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, autokempingy, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované, čo znamená, že územný plán ponecháva v takomto území súčasné využitie a predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Zmena súčasného využitia nie je pravdepodobná ani predpokladaná a súčasné využívanie pozemku nemá rušivý vplyv na svoje okolie.

c./ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností :

Riziká spojené s plným možným využitím pozemku parc.č. 1336/1 katastrálne územie Dúbravka neboli v čase obhliadky evidentné, na pozemku neviaznu žiadne ťarchy ani vecné bremená a riziká nehrozia ani z možných obmedzení prísunu dostupných energií v dostatočnom množstve a kvalite. Všetky práva k užívaniu nehnuteľností sú zachované a ošetrené sú dostatočne technicky aj právne.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

Predmetom ohodnotenia je pozemok v katastrálnom území Dúbravka - C KN parc.č. 1336/28 (v zmysle GP č. 25/2013), zapísaný na LV č. 847 ako pôvodná parc.č. 1336/1 a druhovo klasifikovaný ako zastavané plochy a nádvorja (o ploche 145m²), nachádzajúci sa v zastavanom území mesta Bratislava, v mestskej časti Dúbravka, pri jednej z jej hlavných ulíc (Saratovskej).

Pre správne ohodnotenie pozemkov je nutný citlivý prístup k posúdeniu predovšetkým koeficientu reduktujúcich faktorov (je v intervale 0,2 až 0,99) a koeficientu zvyšujúcich faktorov (je v intervale 1,01 - 3,00). Práve tieto dva koeficienty, pre ich pomerne široké intervaly majú najvýznamnejší vplyv na hodnotu pozemku a jedine tieto dva faktory odzrkadľujú odborné posúdenie znalca a znalosť trhu. Ostatné koeficienty len vyjadrujú objektívne skutočnosti, charakteristické pre dotknuté pozemky. Pre určenie koeficientov je nutné zamerať sa na rozhodujúce skutočnosti pohľadu na hodnotu pozemku. Hlavným a východným merítkom pre stanovenie všeobecnej hodnoty konkrétneho pozemku sú skutočné nákupné ceny porovnateľných pozemkov v dotknutej lokalite a v čase stanovovania VŠH. VŠH pozemku by mala zahŕňať a odzrkadľovať atraktivitu pozemku (a to pozitívnu aj negatívnu) danú lokalitou, tvarom, veľkosťou a prístupmi, ďalej existenciu inžinierskych sietí, no predovšetkým možnosťami súčasného a hlavne budúceho využitia hodnotených pozemkov, ale tiež iné špecifiká ovplyvňujúce rozhodovanie

potenciálnych záujemcov o odkúpenie toho-ktorého pozemku napr. existencia tiarch a rôznych technických alebo právnych závad a obmedzení dotknutých pozemkov.

Hodnotený pozemok bol v čase obhliadky nezastavaný, využívaný bol ako verejné priestranstvo (pešie komunikácie, parkoviská a sídlisková zeleň) medzi bytovými domami a stavbami občianskej vybavenosti v stabilizovanom území mesta. Z hľadiska funkčného využitia (v zmysle územného plánu mesta a predloženej ÚPI) sa pozemok nachádza v lokalite s funkčným využitím pre občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu - kód funkcie 201 v stabilizovanom území mesta, čo znamená, že územný plán ponecháva v takomto území súčasné využitie a predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Terén je rovinatý až veľmi mierne svahovitý, prístup k hodnotenému pozemku je po spevnených komunikáciách a dostupnosť lokality je veľmi dobrá pešo aj automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou a tiež vzdialenosť k prostriedkom MHD (autobusom a električkám) je veľmi dobre vyhovujúca. V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie a zemného plynu), navyše na teplovod, káblovú televíziu a telefón.

Porovnaním s cenami voľných a teda plnohodnotných stavebných pozemkov priamo v dotknutej lokalite a v jej bezprostrednom okolí na základe ponúk uverejnených na internetových portáloch "www.reality.sk" a "www.trh.sk" a po vylúčení extrémnych cien na spodnej a na hornej cenovej hranici, sa ceny pohybujú v rozmedzí od 180,- do 250,- EUR/m². Odborným posúdením a zhodnotením všetkých uvedených skutočností, určujem hodnotu koeficientu zvyšujúcich faktorov na 1,1 a hodnotu redukujúcich faktorov na 0,8 (z dôvodu veľkosti a umiestnenia pozemku a z dôvodu obmedzených možností jeho budúceho využitia). Ostatné koeficienty sú viac-menej jednoznačné.

2.1.1.1.1 Saratovská ulica

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
1336/28	zastavaná plocha a nádvorie	145	145,00	1/1	145,00 m ²

Obec : Bratislava
 Východisková hodnota : 66,39 EUR/m²
 =====

Označenie koeficientu	Názov a hodnotenie	Hodnota koeficientu
Koeficient všeobecnej situácie :		
k_s	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
Koeficient intenzity využitia :		
k_v	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
Koeficient dopravných vzťahov :		
k_D	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy :		
k_P	2. obchodná poloha a byty	1,40
Koeficient technickej infraštruktúry pozemku :		
k_I	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
Koeficient zvyšujúcich faktorov :		
k_Z	4. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,10
Koeficient redukujúcich faktorov :		
k_R	11. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,80

Koeficient polohovej diferenciácie : $1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,40 * 1,50 * 1,10 * 0,80 = 2,5872$
 Jednotková hodnota pozemku : $2,5872 * 66,39 \text{ EUR/m}^2 = 171,76 \text{ EUR/m}^2$
 Všeobecná hodnota pozemku : $145,00 \text{ m}^2 * 171,76 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{24\,905,20 \text{ EUR}}$

=====

2.1.2 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej difer.
 VŠH pozemkov = **24 905,20 EUR**

=====

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnuteľnosť :
 Pozemok parc.č. 1336/28 (v zmysle GP č. 25/2013), zapísaný na LV č. 847 (ako pôvodná p.č. 1336/1), katastrálne územie Bratislava - Dúbravka.
Vlastníci :
 HLAVNÉ MESTO SR - BRATISLAVA, Primaciálne nám. č. 1, Bratislava, (IČO : 00603481) (1/1)
Účel znal.posudku :
 Zamýšľaný právny úkon - prevod vlastníckeho práva.

Pozemky :

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
Saratovská ulica	1336/28	145,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

V znaleckom posudku bol prevedený výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku parc.č. 1336/28 (v zmysle GP č. 25/2013), zapísaného na LV č. 847 (ako pôvodná parc.č. 1336/1) v katastrálnom území Dúbravka, metódou polohovej diferenciácie. Vypočítaná hodnota za 1m² bola porovnaná s cenami pozemkov v dotknutej lokalite a hodnota bola upravená na základe špecifik konkrétného hodnoteného pozemku, popísaných v jeho popise. Použitie porovnávacej metódy v plnom význame nebolo vykonané. Nebola použitá ani výnosová metóda.

Zvolená metóda - metóda polohovej diferenciácie je štandardne používanou metódou, ktorá v tomto prípade a za použitia odporúčaných a vhodne zvolených koeficientov dostatočne a preukázateľne odzrkadľuje skutočnú všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti.

Rekapitulácia :

Názov _____ Všeobecná hodnota _____

a) **Vypočítaná polohovou diferenciáciou:**

Všeobecná hodnota pozemkov: 24 905,20 EUR

=====

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej difer.

=====

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
POZEMKY	
Saratovská ulica - parc. č. 1336/28 (145 m ²)	24 905,20
Spolu VŠH	24 905,20
Zaokrúhlene	24 900,00

Slovom : Dvadsaťštyritisícdeväťsto Eur

=====

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká spojené s využitím pozemku parc.č. 1336/28 (v zmysle GP č. 25/2013) katastrálne územie Dúbravka neboli v čase obhliadky evidentné, na pozemku neviaznu žiadne ťarchy ani vecné bremená a riziká nehrozia ani z možných obmedzení prísunu dostupných energií v dostatočnom množstve a kvalite. Všetky práva k užívaniu nehnuteľností sú zachované a ošetrené sú dostatočne technicky aj právne.

V Bratislave, 14.11.2016

Pečiatka :

Podpis : _____

Ing. Jozef Fajnor

IV. PRÍLOHY

- Výpis z LV č. 847 - čiastočný, k. ú. Dúbravka, vytvorený dňa 18.10.2016 (8 strán)
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na C KN parc.č. 1336/1, k. ú. Dúbravka, vytvorená dňa 14.11.2016 (1 strana)
- GP č. 25/2013 na oddelenie pozemku parc.č. 1336/28 + výkaz výmer, k. ú. Dúbravka, overený pod č. 2395/2013 zo dňa 26.11.2013 (2 strany)
- ÚPI č. MAGS OUIČ 49098/16-312275 - MAGS 30964/2016 daná Magistrátom hl. m. SR Bratislavy, dňa 19.10.2016 (3 strany)
- Kópia z katastrálnej mapy na parc.č. 1336/1, k. ú. Dúbravka (bez identifikačných údajov a s vyznačením novej parcely) (1 strana)
- Stanovisko technickej infraštruktúry (1 strana)
- Situácia širších vzťahov s vyznačením pôvodnej parc.č. 1336/1, k. ú. Dúbravka (1 strana)
- Situácia širších vzťahov - vyznačenie lokality v mape mesta (1 strana)
- Objednávka č. OTS1602451 - SNM/16/081/SBa, daná písomne Hl. m. SR Bratislava (IČO : 00603481), zo dňa 18.10.2016 (1 strana)

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, pre základný odbor stavebníctvo - odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné č. znalca 910716. Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým č. 48/2016 znaleckého denníka č. 1/2016, znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 48/2016.

Podpis znalca :