

**Ing. Dušan Holík , znalec z odboru
Stavebníctvo - odhad hodnoty nehnuteľnosti**

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 15/2013

Zadávatel' znaleckého posudku : Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. č. 1

Číslo spisu (objednávky) : objednávka č. : OTS1300576 - SNM/13/29/TK zo dňa 13.03.2013

Vo veci : stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov - parc. KN č. 17007/46, 17007/47 (podľa GP) v k. ú. Trnávka, obec BA - m.č. Ružinov, okres Bratislava II

Počet strán posudku : (z toho príloh) :

Počet odovzdaných vyhotovení : 3 + 1 pre archív znalca a CD-R

V Bratislave dňa 05.04.2013

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov - parc. KN č. 17007/46, 17007/47 (podľa GP) v k. ú. Trnávka, obec BA - m.č. Ružinov, okres Bratislava II

2. Dátum vyžiadania posudku: 13.03.2013

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 21.03.2013

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 21.03.2013

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka zo dňa 13.03.2013
- Geometrický plán na oddelenie pozemkov p.č. 17007/107,17007/108, 17007/109, 17007/110, 17007/111, vyhotoviteľ GKK – geodetická služba s.r.o., Bratislava pod č. plánu 6/2013, overený Správou katastra dňa 28.03.2013 pod č. 520/2013
- Súborné stanovisko k návrhu na predaj nehnuteľnosti hl. m. SR Bratislavy za oblasť dopravy zo dňa 12.07.2012
- Zmluva o nájme č. 08 95 0451 98 00 zo dňa 04.09.1998
- Územnoplánovacia informácia zo dňa 14.11.2012

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1010 - čiastočný k.ú. Trnávka zo dňa 21.03.2013, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Trnávka zo dňa 21.03.2013 vytvorená cez katastrálny portál
- Miestna obhliadka skutkového stavu
- Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.

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 v platnom znení.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 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 platnom znení.

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy.

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov 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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ žiada vykonať ohodnotenie pozemkov podľa predloženého geometrického plánu.

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

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1010 - čiastočný v k.ú. Trnávka. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č. 17007/46 zastavané plochy a nádvoría o výmere 2400 m²

parc.č. 17007/47 zastavané plochy a nádvoría o výmere 2965 m²

B. Vlastníci:

Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. č. 1, Bratislava

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

C. Ťarchy:

Bez zápisu.

Iné údaje:

Nájom k parc. č. 17007/46 pre Ing. Štefana Fischera - EKOTOUR na dobu od 04.09.1998 - 31.12.2007 podľa nájomnej zmluvy č. 089504519800 zo dňa 04.09.1998.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 21.03.2013

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 21.03.2013

d) Technická dokumentácia:

K stanoveniu VĎSH pozemkov sa nepožaduje.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom.

Pri miestnej obhliadke bolo zistené, že skutočný stav nehnuteľnosti zodpovedá stavu zachytenému v katastri nehnuteľností. Pozemky sú zakreslené v katastrálnej mape a zapísané na liste vlastníctva.

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

Pozemky:

Parc. KN č. 17007/46, 17007/47(podľa GP)

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

Neboli zistené.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotené pozemky sa nachádzajú v mestskej časti Bratislava - Ružinov v katastrálnom území Trnávka. Sú situované v zastavanej časti mesta v trojuholníku medzi ulicami Galvaniho, Banšelová a Terchovská. V súčasnosti je hodnotený pozemok parc. č. 17007/46 využívaný nájomcom ako autobazár. a ďalšie činnosti súvisiace s predajom a servisom motorových vozidiel. Na pozemku sú osadené prenosné panelové garáže a staveništné bunky bez pevného spojenia so zemou. Pozemok parc. č. 17007/47 je vlastne neoplotená voľná plocha s čiastočným porastom vzrastlých drevín. Prístup na hodnotené pozemky je z Terchovskej ulice. Hodnotená lokalita je v obsluhovaná MHD. Zástavka MHD je tesne vedľa pozemkov a to na Galvaniho ulici. Cesta do absolútneho centra mesta osobným autom do 15 minút. Polohu možno hodnotiť ako zmiešanú - obytno - priemyselnú. Vybavenosť lokality z hľadiska možnosti napojenia na verejné rozvody inžinierskych sietí možno hodnotiť ako dostatočnú s tým že v rámci plánovaného budúceho rozvoja sú v blízkosti (do 200 bm) dostatočné kapacity na napojenie budúcej technickej infraštruktúry. V lokalite je prienik značného hluku z intenzívnej dopravy na Galvaniho ulici. Z hľadiska polohy k centru ide o časť obce na okraji mestskej zóny - stabilizované územie . Pracovné možnosti obyvateľstva v Bratislave sú podľa štatistických údajov najlepšie z celého územia republiky. Okolitú zástavbu tvoria prevažne nízkopodlažne rodinné domy a bytové budovy, skladové a výrobné prevádzky a stavby občianskej vybavenosti. V mestskej časti Ružinov je nemocnica s poliklinikou, viaceré lekárne, hotel , pobočky bank a supermarkety. Hodnotené pozemky sú rovinaté. Konfliktne skupiny či už priamo v jeho bezprostrednom okolí pri miestnej obhliadke zistené neboli.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Budúce využitie pozemkov v lokalite musí jednoznačne nadväzovať na zásady a regulatívy podrobného a priestorového usporiadania a funkčného využitia pozemkov vrátane ich umiestnenia v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. Jedná sa o stabilizované územie s využitím na malopodlažnú zástavbu s prevládajúcou formou výstavby na rodinné domy.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na základe výpisu z listu vlastníctva č. 1010, k.ú. Trnávka na hodnotených pozemkoch neviazne žiadna ťarcha. Na hodnotený pozemok parc. č. 17007/46 bola v roku 1998 uzatvorená nájomná zmluva s prenajímateľom Ing. Štefan Fischer CSc. - EKOTOUR na dobu do 31.12.2007. Na základe miestneho šetrenia znalec zistil, že nájomca užíva pozemok aj naďalej. Podľa informácie z magistrátu nájomca naďalej hradí dohodnuté nájomné za pozemok bez uzatvorenia dodatku ku zmluve o nájme. Z hľadiska dopravného plánovania je v súlade s uvažovanou výstavbou vonkajšieho dopravného popookruhu Galvaniho ul - Lamač uvažované s vybudovaním mimoúrovňovej križovatky Rožňavská Galvanoho, čo sa dotkne hodnotených pozemkov. Iné závady a práva spojené s využívaním nehnuteľnosti neboli pri miestnej obhliadke zistené.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 podľa GP č. 6/2013

POPIS

Všeobecná hodnota pozemkov na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov mimo zastavaného územia obcí, pozemkov v zriadených záhradkárskejších osadách a pozemkov mimo zastavaného územia obcí určených na stavbu sa stanovuje podľa vyhlášky č. 254/2010 Z. z. pri metóde polohovej diferenciácie pomocou jednotkových východiskových hodnôt 1 m² pozemkov určených v závislosti od veľkosti a významu obcí v tabuľke v bode E 3 prílohy vyhlášky, ktoré sa preskúmateľne upravujú koeficientami zohľadňujúcimi polohovú diferenciáciu pozemku.

V zmysle Vyhlášky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, sa všeobecná hodnota pozemkov platnom znení stanovuje v zmysle prílohy č. 3, časti E bodu D.3.1.1 podľa vzťahu:

$$V\check{S}HPOZ = M \times V\check{S}HMJ \quad [EUR]$$

kde: M - výmera pozemku v m²
 VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m²

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa pri metóde polohovej diferenciácie stanoví podľa vzťahu:

$$V\check{S}HMJ = VHMJ \times kPD \quad [EUR/m^2]$$

kde: VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku
 kPD - koeficient polohovej diferenciácie, ktorý sa vypočíta zo vzťahu :
 $kPD = kS \times kV \times kD \times kP \times kI \times kZ \times kR$

kS - koeficient všeobecnej situácie (rozpätie 0,5 - 2,0)
 kV - koeficient intenzity využitia (rozpätie 0,9 - 2,0)
 kD - koeficient dopravných vzťahov (rozpätie 0,8 - 1,2)
 kP - koeficient obchodnej polohy (rozpätie 0,9 - 2,0)
 kI - koeficient druhu pozemku (rozpätie 0,8 - 1,5)
 kZ - koeficient zvyšujúcich faktorov (rozpätie 1,01 - 3,0)
 kR - koeficient reduktujúcich faktorov (rozpätie 0,20 - 0,99)

Všeobecná charakteristika pozemkov :

Hodnotené pozemky sa nachádzajú v katastrálnom území Trnávka, v Bratislave - m.č. Ružinov. Sú situované v trojuholníku medzi ulicami Galvaniho, Terchovská a Banšelova. V súčasnosti sú pozemky prevažne oplotené, nezastavané, využívane nájomcom ako autobazár. a ďalšie činnosti súvisiace s predajom a servisom motorových vozidiel. Na pozemkoch sú osadené prenosné panelové garáže a staveništné bunky bez pevného spojenia so zemou. Prístup na pozemky je z Terchovskej ulice. Hodnotená lokalita je v obsluhovaná MHD so zástavkou na Galvaniho ulici. Dostupnosť prostriedkov hromadnej dopravy peším presunom do 5 minút. Cesta do absolútneho centra mesta osobným autom do 15 - 20 minút. Polohu možno hodnotiť z hľadiska územného plánu ako stabilizované územie v lokalite kde sa nachádzajú , a menšie obchodné a obslužné prevádzky vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami. Najbližšia lokalita je prevažne zastavaná nízkopodlažnými rodinnými domami, novšími bytovými domami a hotelom. Vybavenosť lokality z hľadiska možnosti napojenia na verejné rozvody inžinierskych sietí možno hodnotiť v strednom stupni vybavenosti s tým že v rámci plánovaného budúceho rozvoja sú v blízkosti dostatočné kapacity na napojenie budúcej technickej infraštruktúry. Lokalitu možno hodnotiť ako obchodná poloha a rodinné domy. Pozemky sú limitované intenzívnym hlukom z dopravy po Galvaniho ulici a tiež trojuholníkovým tvarom pozemkov, čo obmedzuje ich budúcu zastavateľnosť .

Podľa platného Územného plánu blok : Galvaniho, Terchovská a Banšelova ulica v znení zmien a doplnkov sú hodnotené pozemky súčasťou územia : malopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102 - stabilizované územie.

Sú to územia slúžiace pre bývanie v rodinných domov a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k ním 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 požiaru ochranu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy Do počtu nadzemných podlaží sa nezahrňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50 % zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Charakteristika - kód 102:

Prevládajúce funkčné využitie :

rôzne formy zástavby rodinných domov

Prípustné funkčné využitie :

bytové domy do 4 nadzemných podlaží
 zeleň líniová a plošná, zeleň pozemkov obytných budov
 vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene

zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Prípustné funkčné využitie v obmedzenom rozsahu:

zariadenie OV lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané

zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území

solitérne stavby OV slúžiace širokému okoliu

zariadenia drobných prevádzok služieb

zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

Neprípustné funkčné využitie :

zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí

malopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov

bytové domy nad 4 nadzemné podlažia

stavby OV areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia

stavby na individuálnu rekreáciu

areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály,

distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory

ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu

zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu

tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu

stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Nakoľko sa jedná o stabilizované územie je potrebné pre jeho dotváraní rešpektovať diferencovaný prístup podľa jestvujúceho typu existujúcej zástavby a nie je možno generalizovať jestvujúce regulatívy pre celé územie. Táto skutočnosť musí byť jednoznačne riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

Z hľadiska dopravného plánovania je v súlade s uvažovanou výstavbou vonkajšieho dopravného popookruhu Galaviho ul - Lamač uvažované s vybudovaním mimoúrovňovej križovatky Rožňavská Galvanoho, čo sa dotkne hodnotených pozemkov (vid' priložený GP) a to v súlade s s dopravno - urbanistickou štúdiou, spracovateľ PUDOS PLUS, s.r.o., rok 2001 sa má vybudovať oporný múr. Výhľadové sa počíta s výrazným zvýšením dopravy. Z uvedeného dôvodu bude možný vstup na hodnotené pozemky len z Terchovskej ulice.

Pred zahájením výstavby je potrebné na hodnotenú lokalitu vypracovať a schváliť podrobnejšiu územnoplánovaciu dokumentáciu !

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
17007/46	zastavaná plocha a nádvorie	2193	2193,00	1/1	2193,00
17007/47	zastavaná plocha a nádvorie	1970	1970,00	1/1	1970,00
Spolu výmera					4 163,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	7. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,50
k_v koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00

k_D koeficient dopravných vzťahov	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách väčších predmestí, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy	1,05
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	2. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	4. rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach	0,75

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,05 * 1,20 * 1,30 * 1,50 * 0,75$	2,7641
Jednotková hodnota pozemku	$V_{SH_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,7641$	183,51 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V_{SH_{POZ}} = M * V_{SH_{MJ}} = 4 163,00 \text{ m}^2 * 183,51 \text{ €/m}^2$	763 952,13 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 17007/46	402 437,43
parcela č. 17007/47	361 514,70
Spolu	763 952,13

2.1.2 VÝNOSOVÁ METÓDA

2.1.2.2 POZEMKY VÝNOSOVOU METÓDOU

2.1.2.2.1 podľa GP č. 6/2013

POPIS

Výnosová hodnota pozemkov je stanovená metódou odčerpateľného zdroja počas neobmedzeného obdobia.

Nachádzajú sa v lokalite, kde možno v súčasnej dobe hovoriť o priemernom záujme o prenájom pozemkov na prevádzkovanie služieb.

Výška nájomného uvádzaná v ďalšom výpočte hrubého ročného výnosu je určená za predpokladu 100 % využitia hodnotených pozemkov. Nájom je určený vo výške 2,56,- EUR/rok/m². Táto hodnota je

odvodená z nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi Hl. mestom SR Bratislava a Ing. Štefanom Fischerom CSc. ako nájomcom za prenájom pozemku parc. č. 17007/46 (viď príloha). V čase obhliadky je podľa informácie od objednávateľa nájomca naďalej využíva parc. č. 17007/46 pre svoje potreby za dohodnutú úhradu, bez predĺženia zmluvy.

Náklady spojené s prenájomom pozemkov t.j. daň z nehnuteľnosti, správa nehnuteľnosti, atd. sú počítané vo obvyklej výške resp. podľa VZN.

Základná úroková sadzba ECB je uvažovaná s hodnotou platnou k termínu posúdenia, t.j. 0,75 %. Miera rizika je určená vo výške 6,00 %. Odhad straty vo výške 10 %.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
17007/46	zastavaná plocha a nádvorie	2193	2193,00	1/1	2193,00
17007/47	zastavaná plocha a nádvorie	1970	1970,00	1/1	1970,00
Spolu výmera					4 163,00

Základné údaje

Doba kapitalizácie: Neobmedzená

ÚROKOVÁ MIERA:

Zaťaženie daňou z príjmu: 1,58 %

Základná úroková sadzba ECB: 0,75 %

Miera rizika: 6 %

Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Nájomné/MJ [€]	Nájomné spolu [€]
prenájom pozemkov podľa zmluvy o nájme	2193+1970	m ²	4 163,00	2,56	10 640,63

Hrubý výnos spolu:

10 640,63 €/rok

Náklady

Názov vynaloženého nákladu	Rok	Vzorec	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady			
údržba pozemkov - kosenie, čistenie- odhad 1 EUR/m ² /rok	(všetky)	4163	4 163,00
daň z pozemkov podľa VZN- 0,068 Eur/m ²	(všetky)	283,08	283,08
Správne náklady			
správa a účtovníctvo- odhad	(všetky)	120	120,00
Odhad nevyužitého nájomného			
strata z príjmu - 10 %	(všetky)	1371,29	1 371,29

Odčerpateľný zdroj

Rok	Hrubý výnos [€]	Náklady [€]	Odčerpateľný zdroj [€]
Všetky	10 640,63	5 937,37	4 703,26

Výpočet výnosovej hodnoty

Kapitalizačný úrokomer: $k = (0,75+6+1,58) / 100 = 0,0833$

$HV = (OZ / k)$

Výnosová hodnota: $4\,703,26\,€ / 0,0833 = 56\,461,70\,€$

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 17007/46	29 743,10
parcela č. 17007/47	26 718,60
Spolu	56 461,70

III. ZÁVER**1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE**

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov - parc. KN č. 17007/46, 17007/47 (podľa GP) v k. ú. Trnávka, obec BA - m.č. Ružinov, okres Bratislava II

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 21.03.2012, 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.

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
podľa GP č. 6/2013	17007/46	2 193,00
podľa GP č. 6/2013	17007/47	1 970,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA**Rekapitulácia :****Stavby:****Pozemky:**

Všeobecná hodnota výnosovou metódou: 56 461,70 €

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 763 952,13 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie, ktorá zodpovedá situácií na súčasnom trhu nehnuteľnosti

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
podľa GP č. 6/2013 - parc. č. 17007/46 (2 193 m ²)	402 437,43
podľa GP č. 6/2013 - parc. č. 17007/47 (1 970 m ²)	361 514,70
Spolu pozemky (4 163,00 m²)	763 952,13
Spolu VŠH	763 952,13
Zaokrúhlená VŠH spolu	764 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **764 000,00 €**

Slovom: **Sedemstošestdesiatštyritisíc Eur**

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

V rámci spracovania znaleckého posudku neboli zistené žiadne ďalšie riziká, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť pripravovaný právny úkon.

V Bratislave dňa 05.04.2013

Ing. Dušan Holík

IV. PRÍLOHY

- Objednávka zo dňa 13.03.2013
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1010 - čiastočný k.ú. Trnávka zo dňa 21.03.2013, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Trnávka zo dňa 21.03.2013 vytvorená cez katastrálny portál
- Geometrický plán na oddelenie pozemkov p.č. 17007/107,17007/108, 17007/109, 17007/110, 17007/111, vyhotoviteľ GKK – geodetická služba s.r.o., Bratislava pod č. plánu 6/2013, overený Správou katastra dňa 28.03.2013 pod č. 520/2013
- Súborné stanovisko k návrhu na predaj nehnuteľnosti hl. m. SR Bratislavy za oblasť dopravy zo dňa 12.07.2012
- Zmluva o nájme č. 08 95 0451 98 00 zo dňa 04.09.1998
- Územnoplánovacia informácia zo dňa 14.11.2012
- Fotodokumentácia
- CD-R