

Znalec:

Ing. Peter Vinkler, Čerešňová 3/A, Chorvátsky Grob, PSČ 900 25, tel. 0905 639 299
znalec v odbore stavebníctvo - odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, pozemné stavby
evidenčné číslo 913 776

Zadávateľ znaleckého posudku:

Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. č. 1, PSČ 814 99, Bratislava
oddelenie správy majetku.
IČO 00603481, DIČ 2020372596

Číslo spisu (objednávky):

písomná objednávka č. OTS1300629

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 87/2013

vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku v zastavanom území obce Bratislava - mestskej časti Rača na
parc. KN č. 4963/193 evidovaného na LV 1628-čiastočný, k.ú. Rača, mestská časť Bratislava - Rača, okres
Bratislava III., pre účel zamýšľaného prevodu nehnuteľností.

Počet listov (z toho príloh): 31 (13)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Bratislave dňa 10.04.2013.

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku v zastavanom území obce Bratislava - mestskej časti Rača na parc. KN č. 4963/193 evidovaného na LV 1628-čiasťočný, k.ú. Rača, mestská časť Bratislava - Rača, okres Bratislava III..

2. Dátum vyžiadania posudku:

21.03.2013 - písomná objednávka.

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

03.04.2013.

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

10.04.2013.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka ZP č. OTS1300629 zo dňa 21.03.2013.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1628-čiasťočný, k.ú. Rača zo dňa 10.04.2013, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. ..., k.ú. Rača zo dňa 10.04.2013, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Územnoplánovacia informácia na predmetné pozemky ohľadom funkčného využitia pozemkov v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislavy..., zo dňa 15.03.2013.

5.2 Získané znalcom :

- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľností vykonaná dňa 03.04.2013.
- Ponuka realitných spoločností v danej lokalite ohľadom predaja pozemkov zo dní 03.04.2013 až 10.04.2013.
- Fotodokumentácia nehnuteľností vykonaná dňa 03.04.2013.

6. Použitý právny predpis:

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

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 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.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 500/2005 Z. z. z 26. októbra 2005, ktorou sa mení a dopĺňa 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.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z. z. z 9. februára 2009, ktorou sa mení a dopĺňa 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.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z. z. z 18. mája 2010, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o VŠH majetku v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- 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 znení neskorších predpisov.
- 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 Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vznesené.

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

- Zamýšľaný prevod nehnuteľností.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a.) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie a porovnávacou metódou. Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov nie je možné, pretože pozemok nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu.

b.) Vlastnícke a evidenčné údaje :

➤ podľa listu vlastníctva č. 1628-čiasť, k.ú. Rača, obec Bratislava - mestská časť Rača, okres Bratislava III.

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

Parc. č. 4963/193	o výmere 5 168 m ²	Ostatné plochy	37	1
-------------------	-------------------------------	----------------	----	---

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok.

Kód umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR IČO 00603481 spoluvlastnícky podiel:	1/1
---	---	-----

Účastník právneho vzťahu: Správca

... viď LV v prílohe ZP...

C. Ľarchy:

Viď LV v prílohe ZP.

Iné údaje:

Viď LV v prílohe ZP.

Na predmetné pozemky neexistuje žiadna poznámka, ľarcha a iné údaje v zmysle LV č. 1628...

c.) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 03.04.2013.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 03.04.2013.

d.) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Technická dokumentácia mi bola poskytnutá a bola porovnaná so skutkovým stavom. Všetky rozmery nehnuteľností sú prebraté z listu vlastníctva, z kópie z katastrálnej mapy..., k.ú. Rača...

e.) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so skutočným stavom:

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom evidovanom na LV č.1628-čiasť, zakreslená v kópii z katastrálnej mapy, k.ú. Rača...

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

- Pozemok v ZÚO Bratislava - v mestskej časti Rača na parc. KN č. 4963/193 podľa LV č. 1628-čiasť, k.ú. Rača

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

- Ostatné stavby s prísl. a pozemky evidované na LV č. 1628, k.ú. Rača...
- Iné neboli zistené.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a.) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemok na parc. KN č. 4963/193 evidovaný na LV č. 1628-čiastočný sa nachádza v katastrálnom území Rača, mestská časť Bratislava - Rača, okres Bratislava III. pri ulici Mrázová a Hrušková. Dopravné spojenie s centrom Hlavného mesta SR Bratislavy je mestskou hromadnou dopravou do 15-25 min v závislosti od dopravnej "špičky". V blízkom okolí sa nachádza základná a občianska vybavenosť. Vo vzdialenejšom okolí sa nachádza aj vyššia občianska vybavenosť. Poloha pozemku vzhľadom na vzdialenosť k historickému centru obce, nemá vplyv na dopyt po nehnuteľnostiach v tejto lokalite. Hodnotené pozemky sú rovinné a oplotené. Jedná sa o územie prevažne zastavané malopodlažnou zástavbou obytného charakteru s príslušenstvom a zázemím... (rodinné domy so zázemím...).

b.) Analýza využitia nehnuteľnosti:

V minulosti tento pozemok slúžil ako športový areál. Predmetný pozemok v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislava je určený na funkčné využitie: malopodlažnej zástavby obytného územia (číslo funkcie 102) t.j. 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 vybavenia, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu... Podiel funkcie bývania musí tvoriť min. 70,00 % z celkových zastavaných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovia alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50,00 % zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia. Teda pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie..., v ktorom Územný plán predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Vzhľadom k polohe a čase je možnosť využitia len pre dané účely...

Na pozemok uvedený v špecifikácii nemá hlavné mesto SR uzavretú nájomnú zmluvu.

c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Z juhovýchodnej strany je predmetný pozemok ohraničený železničnou traťou, čo má negatívny vplyv na prípadnú výstavbu v zmysle ochranného pásma železníc...

Železničné ochranné pásma:

Slúžia na ochranu dráhy a na ochranu prevádzky na dráhe v zmysle zákona o dráhach č. 164/1996 Zb. Sú vymedzené priestorom po oboch stranách dráhy nasledovne:

- 60 m od osi krajnej koľaje pri celoštátnej a regionálnej dráhe
- 30 m od osi krajnej koľaje pri vlečkách (mimo uzavretého priestoru)

➤ VŠEOBECNE - VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV (VŠH_{POZ}) podľa Vyhlášky 254/2010 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.t. o stanovení VŠH majetku v znení neskorších predpisov.

Metóda polohovej diferenciácie:

Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí¹, pozemky v zriadených záhradkových osadách² a pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu³

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} \quad [EUR],$$

kde

M – výmera pozemku v m²,

VŠH_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot k_{PD} \quad [EUR/m^2],$$

¹ Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., 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.

² Zákon č. 64/1997 Z. z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vyporiadani vlastníctva k nim v znení neskorších predpisov.

³ § 43h zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení zákona č. 237/2000 Z. z.

kde

VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov		VH _{MJ} EUR/m ²
a)	Bratislava	66,39
b)	Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	26,56
c)	Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	16,60
d)	Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov	9,96
e)	Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	6,64
f)	Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	4,98
g)	Ostatné obce do 5 000 obyvateľov	3,32

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu **do 80 %** z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu **do 60 %** z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú cenu **do 50%** z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_P \cdot k_I \cdot k_Z [-],$$

kde

k_S – koeficient všeobecnej situácie (0,50–2,00) sa stanoví takto:

Všeobecná situácia		k _S
1.	záhradkové osady, chatové osady a hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov,	0,50 – 0,70
2.	poľnohospodárske oblasti značne vzdialené od obcí,	0,70 – 0,80
3.	stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80 – 0,90
4.	obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a časti rekreačných oblastí, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytne časti na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov	0,90 – 1,10
5.	centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytne časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00 – 1,30
5.	veľmi dobré obchodné a obytne časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytne časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytne oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,20 – 1,60
6.	veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a nákupných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyv.	1,50 – 1,80
7.	prednostné obchodné ulice a miesta v užšom centre miest nad 100 000 obyvateľov, najlepšie miesta pre obchod v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov	1,70 – 1,90
8.	najlepšie miesta pre obchod v mestách nad 100 000 obyvateľov	1,80 – 2,00

k_V – koeficient intenzity využitia (0,90–2,00) sa stanoví takto:

Intenzita využitia		k _V
1.	veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2–3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia,	0,90
2.	rodinné domy s nižším štandardom vybavenia, bytové domy s podštandardným vybavením, 3–4-podlažné nebytové stavby pre priemysel s malým technickým vybavením, využívané poľnohospodárske stavby	0,95
3.	rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
4.	nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením	1,05 – 1,10
5.	exkluzívne bytové stavby, obchodné domy a administratívne budovy so štandardným vybavením, 5–7-podlažné, vysoké využitie pozemku	1,10 – 1,15
6.	obchodné domy a administratívne budovy s nadštandardným vybavením, viacpodlažné obchody (5–7 podlaží a 1–2 podzemné podlažia), veľmi vysoké využitie pozemku	1,15 – 1,30
7.	využitie ako v položke 6, ale exkluzívne miesta v centrách miest	1,30 – 2,00

k_D – koeficient dopravných vzťahov (0,80–1,20) sa stanoví takto:

Dopravné spojenie s obcou		k_D
1.	pozemky v odľahlých lokalitách bez možnosti využitia hromadnej dopravy, cesty bez dokončovacích prác (nespev. a pod.), cesta do obce alebo mesta v trvaní viac ako 30 min.	0,80
2.	pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
3.	pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
4.	pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min.), územie mesta a	1,00
5.	pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách väčších predmestí, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus)	1,05
6.	pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, autobusy a trolejbusy s hustou premávkou	1,05 – 1,20

k_P – koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,90–2,00) sa stanoví takto:

Obchodná poloha alebo priemyselná poloha		k_P
1.	obchodná poloha	1,50 – 2,00
2.	obchodná poloha a byty	1,20 – 1,50
3.	obytná alebo rekreačná poloha	1,00 – 1,20
4.	priemyselná poloha	0,90 – 1,00
5.	poľnohospodárska poloha	0,90

k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80–1,50) sa stanoví takto:

Vybavenie pozemku		k_P
1.	bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje)	0,80 – 1,00
2.	stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny)	1,00 – 1,20
3.	dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20 – 1,30
4.	veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,30 – 1,50

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

k_Z – koeficient zvyšujúcich faktorov (1,01–3,00) sa stanoví takto:

Povyšujúce faktory		k_Z
1.	nevyskytuje sa	1,00
2.	pozemky určené výhľadovým plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti, (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.),	1,01 – 3,00
3.	pozemky na chránených územiach,	
4.	obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente k_S ,	
5.	pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej VH,	
6.	iné faktory (napríklad: tvar, výmera, druh novej zástavby, sadové úpravy).	

Povyšujúce faktory možno použiť iba v prípadoch, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch. V prípade, že sa povyšujúci faktor nevyskytuje, koeficient povyšujúcich faktorov je 1.

k_R – koeficient redukujúcich faktorov (0,20–0,99) sa stanoví takto:

Redukujúce faktory		k_Z
1.	nevyskytuje sa	1,00
2.	ak sa v najbližšom čase predpokladá nižší stupeň využitia ako doteraz,	0,20 – 0,99
3.	spád emisií a vplyv zápachu z priemyselnej výroby, uskladnenia surovín, odpadov, z výroby potravín, z poľnohospodárskej výroby a pod.,	
4.	rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach,	
5.	ekologické zaťaženie pozemku,	
6.	ak sa v blízkosti obytnej, administratívnej alebo rekreačnej zóny nachádzajú rušivo pôsobiacie priemyselné zariadenia,	
7.	pri mimoriadnom zatížení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.),	
8.	svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy,	
9.	ochranné pásma zo zákona, stavebná uzáva,	
10.	stavba pod povrchom pozemku,	
11.	závady viaznuce na pozemku (napr. právo prechodu alebo prejazdu, ochr. pásmo a pod.),	
12.	iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh novej zástavby a pod.).	

Redukujúce faktory možno použiť iba v prípadoch, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch. V prípade, že sa redukujúci faktor nevyskytuje, koeficient redukujúcich faktorov je 1.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemok v ZÚO Bratislava - v mestskej časti Rača na parc. KN č. 4963/193 podľa LV č. 1628-čiasťočný, k.ú. Rača ...

POPIS

POPIS HODNOTENÝCH POZEMKOV:

Pozemok na parc. KN č. 4963/193 evidovaný na LV č. 1628-čiasťočný sa nachádza v katastrálnom území Rača, mestská časť Bratislava - Rača, okres Bratislava III. pri ulici Mrázová a Hrušková. V minulosti tento pozemok slúžil ako športový areál. Dopravné spojenie s centrom Hlavného mesta SR Bratislavy je mestskou hromadnou dopravou do 15-25 min v závislosti od dopravnej "špičky". V blízkom okolí sa nachádza základná a občianska vybavenosť. Vo vzdialenejšom okolí sa nachádza aj vyššia občianka vybavenosť. Poloha pozemku vzhľadom na vzdialenosť k historickému centru obce, nemá vplyv na dopyt po nehnuteľnostiach v tejto lokalite. Hodnotené pozemky sú rovinné a oplotené. Jedná sa o územie prevažne zastavané malopodlažnou zástavbou obytného charakteru s príslušenstvom a zázemím... (rodinné domy so zázemím...). Z juhovýchodnej strany je predmetný pozemok ohraničený železničnou traťou, čo má negatívny vplyv na prípadnú výstavbu v zmysle ochranného pásma železníc...

Na pozemok uvedený v špecifikácii nemá hlavné mesto SR uzavretú nájomnú zmluvu.

Predmetný pozemok v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislava je určený na funkčné využitie: malopodlažnej zástavby obytného územia (číslo funkcie 102) t.j. 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 vybavenia, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu... Podiel funkcie bývania musí tvoriť min. 70,00 % z celkových zastavaných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovia alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50,00 % zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia. Teda pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie..., v ktorom Územný plán predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Vzhľadom k polohe a čase je možnosť využitia len pre dané účely...

Pozemok z časti zasahuje ochranné pásmo železničných tratí...

Železničné ochranné pásmo:

Slúžia na ochranu dráhy a na ochranu prevádzky na dráhe v zmysle zákona o dráhach č. 164/1996 Zb. Sú vymedzené priestorom po oboch stranách dráhy nasledovne:

- 60 m od osi krajnej koľaje pri celoštátnej a regionálnej dráhe
- 30 m od osi krajnej koľaje pri vlečkách (mimo uzavretého priestoru)

➤ Ohodnotenie pozemku je stanovené metódou polohovej diferenciacie.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
4963/193	ostatná plocha	5 168,00	5 168,00	1/1	5 168,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	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
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	3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90

k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,75
k_R koeficient redukujúcich faktorov	9. ochranné pásma zo zákona, stavebná uzáva 12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.).	0,75

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 0,90 * 1,10 * 1,40 * 1,75 * 0,75$	2,5468
Jednotková hodnota pozemku	$V_{SH_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 2,5468$	169,08 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V_{SH_{POZ}} = M * V_{SH_{MJ}} = 5\,168,00 \text{ m}^2 * 169,08 \text{ Eur/m}^2$	873 805,44 Eur

2.1.2 POROVNÁVACIA METÓDA

POPIS HODNOTENÝCH POZEMKOV:

Pozemok na parc. KN č. 4963/193 evidovaný na LV č. 1628-čiastočný sa nachádza v katastrálnom území Rača, mestská časť Bratislava - Rača, okres Bratislava III. pri ulici Mrázová a Hrušková. V minulosti tento pozemok slúžil ako športový areál. Dopravné spojenie s centrom Hlavného mesta SR Bratislavy je mestskou hromadnou dopravou do 15-25 min v závislosti od dopravnej "špičky". V blízkom okolí sa nachádza základná a občianska vybavenosť. Vo vzdialenejšom okolí sa nachádza aj vyššia občianska vybavenosť. Poloha pozemku vzhľadom na vzdialenosť k historickému centru obce, nemá vplyv na dopyt po nehnuteľnostiach v tejto lokalite. Hodnotené pozemky sú rovinaté a oplotené. Jedná sa o územie prevažne zastavané malopodlažnou zástavbou obytného charakteru s príslušenstvom a zázemím... (rodinné domy so zázemím...). Z juhovýchodnej strany je predmetný pozemok ohraničený železničnou traťou, čo má negatívny vplyv na prípadnú výstavbu v zmysle ochranného pásma železníc...

Na pozemok uvedený v špecifikácii nemá hlavné mesto SR uzavretú nájomnú zmluvu.

Predmetný pozemok v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislava je určený na funkčné využitie: malopodlažnej zástavby obytného územia (číslo funkcie 102) t.j. 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 vybavenia, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu... Podiel funkcie bývania musí tvoriť min. 70,00 % z celkových zastavaných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovia alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50,00 % zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia. Teda pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie..., v ktorom Územný plán predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Vzhľadom k polohe a čase je možnosť využitia len pre dané účely...

Pozemok z časti zasahuje ochranné pásmo železničných tratí...

STRUČNÝ POPIS POROVNATEĽNÝCH POZEMKOV:**POZEMOK č. 1: Nehnutelnosť Pozemok pre rodinné domy Predaj Bratislava - Rača:****RE0001045-12-000268****Stavebný pozemok Rača 562m²**

Druh / Typ	Pozemok pre rodinné domy / Predaj
Štát	Slovenská republika
Mesto	Bratislava - Rača
Ulica	[Reality okres Bratislava III] Mrázová
Konečná cena vrátane provízie	93 820 €
Výmera pozemku celkom	562,00 m ²

Aktualizovaný 8.4.2013 1. publikácia 8.4.2013

Stavebný pozemok na RD so všetkými IS a novou spevnenou prístupovou cestou. Rozmer pozemku 20m x 23m. Výmera samotného pozemku je 450m² a podiel na prístupovej ceste je 112m². Blízko je železničná trať.
 Kontakt: Junger 0915 87 09 47, 0903 173 042

Výmera pozemku celkom	562,00 m ²
Forma vlastníctva	osobné
Typ pozemku	prevažne rovinatý
Pripravenosť k výstavbe	schválené v územnom pláne
Elektrická prípojka	na pozemku
Kanalizačná prípojka	na pozemku
Plynová prípojka	na pozemku
Vodovodná prípojka	na pozemku
Príjazd	spevnená cesta

Charakteristiky**POZEMOK č. 2-4: Nehnutelnosť Pozemok pre rodinné domy Predaj Bratislava - Rača****RE0001575-12-000510****Stavebný pozemok v Rači**

Druh / Typ	Pozemok pre rodinné domy / Predaj
Štát	Slovenská republika
Mesto	Bratislava - Rača
Ulica	[Reality okres Bratislava III] Hrušková
Konečná cena vrátane provízie	129 260 €
Výmera pozemku celkom	562,00 m ²

Aktualizovaný 8.4.2013 1. publikácia 3.4.2013

RE/MAX ELITE ponúka na predaj 4 stavebné pozemky v Rači na Hruškovej ulici za cenu od 230,- Eur/m². Ceny jednotlivých pozemkov sú nasledovné:

- pozemok č. 1 o výmere 420 m² za 127.927,- Eur,
- pozemok č. 2 o výmere 420 m² za 132.127,- Eur,
- pozemok č. 3 o výmere 580 m² za 171.127,- Eur,
- pozemok č. 4 o výmere 450 m² za 129.277,- Eur.

Stavebné pozemky sú rovinaté a v cene stavebného pozemku je aj 1/4 podiel na súkromnej prístupovej ceste o výmere 447 m² so vstupnou bránou pre motorové vozidlá, vymurovaným stojiskom na kontajnery a inžinierskymi sieťami (elektrina, plyn, voda a kanalizácia). Stavebné pozemky sú súčasťou obytného stabilizovaného územia samostatne stojacich rodinných domov.

Výmera pozemku celkom	562,00 m ²
Forma vlastníctva	osobné
Typ pozemku	prevažne rovinatý
Prírodná rezervácia	Nie
Geologický prieskum	Nie
Pripravenosť k výstavbe	schválené v územnom pláne
Elektrická prípojka	na pozemku
Kanalizačná prípojka	na pozemku
Plynová prípojka	na pozemku
Vodovodná prípojka	na pozemku
Príjazd	asfaltová cesta
Samostatný prístup	Áno
Charakteristiky	

POZEMOK č. 5: Nehnuteľnosť Pozemok pre bytovú výstavbu Predaj Bratislava - Rača

RE0002796-08-000042

Lukratívny stavebný pozemok v Rači vhodný pre developera



Druh / Typ	Pozemok pre bytovú výstavbu / Predaj
Štát	Slovenská republika
Mesto	Bratislava - Rača
Ulica	[Reality okres Bratislava III] NEZADANÉ
Konečná cena vrátane provízie	970 920 €
	Výhodná
Výmera pozemku celkom	4 500,00 m ²

Aktualizovaný 12.3.2013 1. publikácia 1.3.2013

Predáme stavebný pozemok v Rači vhodný pre Developera, 4 500 m². šírka 40 m, určený na malopodlažnú výstavbu do 4-och nadzemných podlaží. Cena 6 500 Skk/m² = 215,76 Eur/m². Tel. č.: 0905802086, 0903460303, 02/63812641.

Lokalita: ticha lokalita

Výmera pozemku celkom	4 500,00 m ²
Forma vlastníctva	osobné
Typ pozemku	prevažne rovinatý
Pripravenosť k výstavbe	vydané územné rozhodnutie
Elektrická prípojka	v dosahu
Kanalizačná prípojka	v dosahu
Plynová prípojka	v dosahu
Vodovodná prípojka	v dosahu

Príjazd asfaltová cesta

Bremeno z nájmu Nie

Charakteristiky**HODNOTENÝ POZEMOK**

Počet MJ pozemkov:

Názov	Počet MJ [m ²]
Celková výmera pozemku je podľa LV je 5 168,00 m ²	5 168,00
Spolu	5 168,00

POROVNATEĽNÉ POZEMKY - Zoznam porovnávaných pozemkov**➤ Pozemok č. 1****Popis nehnuteľnosti**

Stavebný pozemok na RD so všetkými IS a novou spevnenou prístupovou cestou. Rozmer pozemku 20 m x 23 m. Výmera samotného pozemku je 450,00 m² a podiel na prístupovej ceste je 112,00 m². Blízko je železničná trať.

Výmera pozemku celkom	562,00 m ²
Forma vlastníctva	osobné
Typ pozemku	prevažne rovinatý
Prípravenosť k výstavbe	schválené v územnom pláne
Elektrická prípojka	na pozemku
Kanalizačná prípojka	na pozemku
Plynová prípojka	na pozemku
Vodovodná prípojka	na pozemku
Príjazd	spevnená cesta

Charakteristiky

Druh dokladu:	Ponuka realitnej kancelárie
Identifikácia dokladu:	RE0001045-12-000268
Dátum k dokladu:	8. 4. 2013
Počet MJ pozemkov:	562,00 m ²
Cena pozemku podľa dokladu:	93 820,00 Eur
Cena pozemku na MJ:	166,94 Eur/m ²

➤ Pozemok č. 2**Popis nehnuteľnosti****RE/MAX ELITE**

ponúka na predaj 4 stavebné pozemky v Rači na Hruškovej ulici za cenu od 230,- Eur/m². Ceny jednotlivých pozemkov sú nasledovné:

pozemok č. 1 o výmere 420 m² za 127.927,- Eur,
 pozemok č. 2 o výmere 420 m² za 132.127,- Eur,
 pozemok č. 3 o výmere 580 m² za 171.127,- Eur,
 pozemok č. 4 o výmere 450 m² za 129.277,- Eur.

Stavebné pozemky sú rovinaté a v cene stavebného pozemku je aj 1/4 podiel na súkromnej prístupovej ceste o výmere 447 m² so vstupnou bránou pre motorové vozidlá, vymurovaným stojiskom na kontajnery a inžinierskymi sieťami (elektrina, plyn, voda a kanalizácia). Stavebné pozemky sú súčasťou obytného stabilizovaného územia samostatne stojacich rodinných domov.

Výmera pozemku celkom	562,00 m ²
Forma vlastníctva	osobné
Typ pozemku	prevažne rovinatý
Prírodná rezervácia	Nie

Geologický prieskum	Nie
Pripravenosť k výstavbe	schválené v územnom pláne
Elektrická prípojka	na pozemku
Kanalizačná prípojka	na pozemku
Plynová prípojka	na pozemku
Vodovodná prípojka	na pozemku
Príjazd	asfaltová cesta
Samostatný prístup	Áno

Charakteristiky

Druh dokladu:	Ponuka realitnej kancelárie
Identifikácia dokladu:	RE0001575-12-000510
Dátum k dokladu:	3. 4. 2013
Počet MJ pozemkov:	532,00 m ²
Cena pozemku podľa dokladu:	127 927,00 Eur
Cena pozemku na MJ:	240,46 Eur/m ²

➤ Pozemok č. 3**Popis nehnuteľnosti****RE/MAX ELITE**

ponúka na predaj 4 stavebné pozemky v Rači na Hruškovej ulici za cenu od 230,- Eur/m². Ceny jednotlivých pozemkov sú nasledovné:

pozemok č. 1 o výmere 420 m² za 127.927,- Eur,

pozemok č. 2 o výmere 420 m² za 132.127,- Eur,

pozemok č. 3 o výmere 580 m² za 171.127,- Eur,

pozemok č. 4 o výmere 450 m² za 129.277,- Eur.

Stavebné pozemky sú rovinaté a v cene stavebného pozemku je aj 1/4 podiel na súkromnej prístupovej ceste o výmere 447 m² so vstupnou bránou pre motorové vozidlá, vymurovaným stojiskom na kontajnery a inžinierskymi sieťami (elektrina, plyn, voda a kanalizácia). Stavebné pozemky sú súčasťou obytného stabilizovaného územia samostatne stojacich rodinných domov.

Výmera pozemku celkom	562,00 m ²
Forma vlastníctva	osobné
Typ pozemku	prevažne rovinatý
Prírodná rezervácia	Nie
Geologický prieskum	Nie
Pripravenosť k výstavbe	schválené v územnom pláne
Elektrická prípojka	na pozemku
Kanalizačná prípojka	na pozemku
Plynová prípojka	na pozemku
Vodovodná prípojka	na pozemku
Príjazd	asfaltová cesta
Samostatný prístup	Áno

Charakteristiky

Druh dokladu:	Ponuka realitnej kancelárie
Identifikácia dokladu:	RE0001575-12-000510
Dátum k dokladu:	3. 4. 2013
Počet MJ pozemkov:	532,00 m ²
Cena pozemku podľa dokladu:	132 127,00 Eur
Cena pozemku na MJ:	248,36 Eur/m ²

➤ **Pozemok č. 4****Popis nehnuteľnosti****RE/MAX ELITE**

ponúka na predaj 4 stavebné pozemky v Rači na Hruškovej ulici za cenu od 230,- Eur/m². Ceny jednotlivých pozemkov sú nasledovné:

pozemok č. 1 o výmere 420 m² za 127.927,- Eur,

pozemok č. 2 o výmere 420 m² za 132.127,- Eur,

pozemok č. 3 o výmere 580 m² za 171.127,- Eur,

pozemok č. 4 o výmere 450 m² za 129.277,- Eur.

Stavebné pozemky sú rovinaté a v cene stavebného pozemku je aj 1/4 podiel na súkromnej prístupovej ceste o výmere 447 m² so vstupnou bránou pre motorové vozidlá, vymurovaným stojiskom na kontajnery a inžinierskymi sieťami (elektrina, plyn, voda a kanalizácia). Stavebné pozemky sú súčasťou obytného stabilizovaného územia samostatne stojacich rodinných domov.

Výmera pozemku celkom	562,00 m ²
Forma vlastníctva	osobné
Typ pozemku	prevažne rovinatý
Prírodná rezervácia	Nie
Geologický prieskum	Nie
Pripravenosť k výstavbe	schválené v územnom pláne
Elektrická prípojka	na pozemku
Kanalizačná prípojka	na pozemku
Plynová prípojka	na pozemku
Vodovodná prípojka	na pozemku
Príjazd	asfaltová cesta
Samostatný prístup	Áno

Charakteristiky

Druh dokladu:	Ponuka realitnej kancelárie
Identifikácia dokladu:	RE0001575-12-000510
Dátum k dokladu:	3. 4. 2013
Počet MJ pozemkov:	692,00 m ²
Cena pozemku podľa dokladu:	171 127,00 Eur
Cena pozemku na MJ:	247,29 Eur/m ²

➤ **Pozemok č. 5****Popis nehnuteľnosti**

Predáme stavebný pozemok v Rači vhodný pre Developera, 4 500 m². šírka 40 m, určený na malopodlažnú výstavbu do 4-och nadzemných podlaží. Cena 6 500 Skk/m² = 215,76 Eur/m². Tel. č.: 0905802086, 0903460303, 02/63812641.

Lokalita: ticha lokalita

Výmera pozemku celkom	4 500,00 m ²
Forma vlastníctva	osobné
Typ pozemku	prevažne rovinatý
Pripravenosť k výstavbe	vydané územné rozhodnutie
Elektrická prípojka	v dosahu
Kanalizačná prípojka	v dosahu
Plynová prípojka	v dosahu
Vodovodná prípojka	v dosahu
Príjazd	asfaltová cesta

Bremeno z nájmu

Nie

Charakteristiky

Druh dokladu:	Ponuka realitnej kancelárie
Identifikácia dokladu:	RE0002796-08-000042
Dátum k dokladu:	1. 3. 2013
Počet MJ pozemkov:	4 500,00 m ²
Cena pozemku podľa dokladu:	970 920,00 Eur
Cena pozemku na MJ:	215,76 Eur/m ²

➤ Všeobecné kritériá porovnávania pozemkov:**Základné údaje:**

- *výmera pozemkov ako celok
- *funkčne využitie pozemkov
- *všeobecná cena porovnateľných pozemkov

Ekonomické faktory:

- *druh obchodu (predaj, ponuka a pod.)
- *vlastníctvo (podielové, výlučné)
- *dátum prevodu (ponuky musia byť vždy aktuálne)

Polohové faktory:

Poloha pozemku k danej obci resp. mestu z ktorého vyplýva zvýšený záujem - vzťah k centru

- *obchodné centrá, hlavné ulice
- *časti obce mimo centra
- *časti obce vhodné k bývaniu a rekreácií, situované na okraji
- *časti obce nevhodné k bývaniu a rekreácií, situované na okraji
- *vzdialený pozemok od obce, ktorého vzdialenosť od zástavby je >1 000 m

Kvalita životného prostredia v okolí pozemku

- *bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vody
- *bežný hluk a prašnosť v dôsledku dopravy
- *zvýšená hlučnosť a prašnosť v dôsledku intenzívnej dopravy
- *zvýšená hlučnosť a ďalšie exhalácie
- *vysoká hlučnosť a prašnosť, intenzívne nebezpečné exhalácie, znečistenie spodných vôd

Orientácia pozemku ku svetovým stranám

- *orientácia pozemku na JJZ - J - JJV
- *orientácia pozemku na JZ - JV
- *orientácia pozemku je čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná
- *orientácia pozemku na SZ - SV
- *orientácia pozemku na SSZ - S - SSV

Atraktivita pozemku

- *oblasť na bývanie a rekreáciu (významné prírodné lokality - blízkosť prírodnej rezervácie, chránená krajinná oblasť, pamiatková zóna a pod.
- *oblasť so zmiešaným využitím
- *oblasť nevhodná na bývanie a rekreáciu

Fyzické faktory:

Vybavenosť infraštruktúry pozemku

- *žiadna
- *čiastočná
- *všetky IS na pozemku

Výmera pozemku:

- *malé na výstavbu jedného objektu
- *väčšie na výstavbu viacerých objektov s príslušenstvom
- *veľmi veľké - developerské projekty riešenia územia

➤ Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku

Koeficient pre úpravu východiskovej hodnoty pozemkov:

Názov faktora	Pozemok č. 1	Pozemok č. 2	Pozemok č. 3
Druh obchodu - predaj	1,0000	1,0000	1,0000
Vlastníctvo - výlučné resp. BSM	1,0000	1,0000	1,0000
Ponuka realitných kancelárií alebo zrealiz. Kúpna zmluva	0,9700	0,9500	0,9200
Provízia realitných kancelárií	0,9700	0,9500	0,9500
Poloha pozemku k obci	1,0000	1,0000	1,0000
Kvalita život. prostredia	1,0000	1,0000	1,0000
Veľkosť pozemku	0,8500	0,8500	0,8500
Vybavenosť infraštruktúrou	1,0000	1,0000	1,0000
Zaťaženie hlukom a pod.	1,0000	1,0000	1,0000
Dopravné spojenie	1,0000	1,0000	1,0000
Svahovitosť a členitosť pozemku	1,0000	1,0000	1,0000
Atraktivita polohy	1,0000	1,0000	1,0000
Orientácia k svetovým stranám	1,0000	1,0000	1,0000
Ochranné pásma zo zákona...	1,4000	0,8500	0,8500
Spolu:	1,1197	0,6521	0,6315
Zhrnutie:			
Ponuková cena [Eur]	93 820,00	127 927,00	132 127,00
Ponuková cena upravená o vplyvy faktorov [Eur/m ²]	186,92	156,79	156,83

Názov faktora	Pozemok č. 4	Pozemok č. 5
Druh obchodu - predaj	1,0000	1,0000
Vlastníctvo - výlučné resp. BSM	1,0000	1,0000
Ponuka realitných kancelárií alebo zrealiz. Kúpna zmluva	0,9200	0,9300
Provízia realitných kancelárií	0,9500	0,9500
Poloha pozemku k obci	1,0000	1,0000
Kvalita život. prostredia	1,0000	1,0000
Veľkosť pozemku	0,8500	1,0000
Vybavenosť infraštruktúrou	1,0000	1,0000
Zaťaženie hlukom a pod.	1,0000	1,1000
Dopravné spojenie	1,0000	1,0000
Svahovitosť a členitosť pozemku	1,0000	1,0000
Atraktivita polohy	1,0000	1,0000
Orientácia k svetovým stranám	1,0000	1,0000
Ochranné pásma zo zákona...	0,8500	0,9000
Spolu:	0,6315	0,8747
Zhrnutie:		
Ponuková cena [Eur]	171 127,00	970 920,00
Ponuková cena upravená o vplyvy faktorov [Eur/m ²]	156,15	188,72
Priemerná porovnávacia hodnota = VŠHMJ		169,08 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Všeobecná hodnota pozemkov stanovená metódou porovnávania	$V_{SHPOZ} = 5168 \text{ m}^2 * 169,08 \text{ Eur/m}^2$	873 805,44
Spolu:		873 805,44

2.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciácie	873 805,44
Porovnávacia metóda	873 805,44

VŠH pozemkov

= 873 805,44 Eur

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Všeobecná hodnota pozemkov bola stanovená metódou polohovej diferenciácie a porovnávacou metódou. Výsledok dosiahnutý metódou polohovej diferenciácie je nepatrne vyšší od výsledku dosiahnutého porovnávacou metódou. Tento rozdiel je prípustný a vyjadruje rozdielnosť vstupných údajov použitých pri ohodnotení. Vzhľadom na umiestnenie pozemku, prístupnosť, zastavanosť, všeobecná hodnota stanovená **porovnávacou metódou** objektívnejšie vystihuje všeobecnú hodnotu predmetnej nehnuteľnosti v danom mieste a čase pri jej prípadnom poctivom predaji v bežnom obchodnom styku.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY pozemkov a stavieb stanovenej podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení hodnoty majetku:

Názov	Všeobecná hodnota ⁴ [Eur]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok v ZÚO Bratislava - v m.č. Rača na parc. KN č. 4963/193 podľa LV č. 1628- čiastočný, k.ú. Rača.	873 805,44
Spolu VŠH	873 805,44
Zaokrúhlená VŠH spolu	874 000,00

Slovom: Osemstosedemdesiatštyritisíc Eur

V Bratislave dňa 10.4.2013

Ing. Peter Vinkler

⁴ 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 neprimeranou pohnútkou.

IV. PRÍLOHY

- Objednávka ZP č. OTS1300629 zo dňa 21.03.2013.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1628-čiasťový, k.ú. Rača zo dňa 10.04.2013, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. ..., k.ú. Rača zo dňa 10.04.2013, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Územnoplánovacia informácia na predmetné pozemky ohľadom funkčného využitia pozemkov v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislavy..., zo dňa 15.03.2013.
- Inzercia z internetu na predaj pozemkov v k.ú. Rača...
- Fotodokumentácia nehnuteľností.

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 913 776.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 87/2013 znaleckého denníka č. 1.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe dokladu č. 87/2013.