

Doc. Ing. Michal H O L Í K, PhD.,

Zadávatel znaleckého posudku : **Hlavné mesto SR Bratislava**, Primaciálne nám. č. 1, 814 99 Bratislava

Číslo uznesenia (objednávky) : **OTS1302747** **SNM/13/130/LA**

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 70 / 2013

vo veci **stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností** – pozemku parcelné číslo **2903/1**, katastrálne územie **Dúbravka**, obec Bratislava – mestská časť Dúbravka, okres Bratislava IV. Nehnuteľnosti sú vedené na LV č. 847

Počet strán posudku (z toho príloh) : **27 (12)**

Počet odovzdaných vyhotovení : **3 + CD**

V Bratislave **6.10.2013**

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca :

Stanovenie **všeobecnej hodnoty nehnuteľností**, ktoré sú bližšie špecifikované na titulnej strane znaleckého posudku

2. Účel znaleckého posudku :

Stanovenie **všeobecnej hodnoty nehnuteľností** ako podkladu pre prevod nehnuteľností v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb, § 9a, ods. 8 písmeno b.

3. Dátum vyžiadania posudku:

20.09.2013 - písomná objednávka

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre zistenie stavebnotechnického stavu):

25.09.2013

5. Dátum ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje :

6.10.2013 - deň ukončenia prác na znaleckom posudku

6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

6.1 Dodané zadávateľom :

- *Objednávka znaleckého posudku č. SNM/13/130/LA, 20.09.2013*
- *Územnoplánovacia informácia č. j.: MAGS ORM 47085/13-274616, MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY, oddelenie územného rozvoja mesta, 21.05.2013*
- *Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č. 847, vytvorený cez katastrálny portál, GKÚ Bratislava, 20.09.2013*
- *Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č. 4126, vytvorený cez katastrálny portál, GKÚ Bratislava, 20.09.2013*
- *Kópia z katastrálnej mapy, bez autorizácie*

6.2 Obstarané znalcom :

- *Obhliadka nehnuteľností, zhotovenie fotodokumentácie*
- *Výpis z katastra nehnuteľností, Čiastočný výpis z LV č. 847, vytvorený cez katastrálny portál, GKÚ Bratislava, 24.09.2013*
- *Výpis z katastra nehnuteľností, Výpis z LV č. 4126, vytvorený cez katastrálny portál, GKÚ Bratislava, 24.09.2013*

- *Informatívna kópia z katastrálnej mapy, vytvorená cez katastrálny portál, GKÚ Bratislava, 24.09.2013*
- *Rozhodnutie č. 13/2012 primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktorým sa mení rozhodnutie č. 28/2011 primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktorým sa ustanovujú ceny prenájmov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno*
- *Informácie z webovských stránok : www.reality.sk, www.trh.sk, www.googlemaps.com a ďalších*

7. Použitý právny predpis :

- **Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku uverejnená v čiaske 209 Zbierky zákonov Slovenskej republiky 1.09.2004 v znení neskorších predpisov**

8. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra :

1. *Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 490, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch, prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov uverejnená v čiaske 208 Zbierky zákonov Slovenskej republiky 1.09.2004 v znení neskorších predpisov*
2. *Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku z 23.08.2004*
3. *Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov*
4. *Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Ústav súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline, 2001*
5. *Výpočtový program HYPO, KROS, spol. s r.o. Žilina, upgrade 11.60*
6. *Ilavský, M., Nič, M., Majdúch, D.: Ohodnocovanie nehnuteľností, MIPress Bratislava, 2012*

9. Osobitné požiadavky zadávateľa :

Predmetom ohodnotenia má byť len pozemok

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a. Výber použitej metodiky :

Metódy a postupy stanovenia všeobecnej hodnoty majetku stanovuje **Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku**, konkrétne príloha č. 3.

Znalec pri stanovení **všeobecnej hodnoty pozemkov** sa postupuje podľa bodu E tejto prílohy. Všeobecná hodnota pozemkov sa stanovuje týmito metódami:

a. porovnávacía metóda

b. výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)

c. metóda polohovej diferenciacie

Pre získanie podkladov pre aplikáciu porovnávacej metódy sa nepodarilo získať podklady - realizované kúpne zmluvy - ako „ podporné podklady „ boli však vo všeobecnosti použité vlastné poznatky z praxe, ponukové ceny, ktoré sa nachádzajú v realitných časopisoch, resp. na webových stránkach realitných kancelárií.

Vzhľadom na charakter pozemkov, z ktorých časť je predmetom nájomnej zmluvy bude u týchto pri stanovení všeobecnej hodnoty použitá aj **výnosová metóda**. Výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov výnosovou metódou sa realizuje v zmysle bodu E.1.2 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. a to tak, že výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€],$$

kde

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Minimálna výška úrokovej miery v percentách sa rovná 1,5 násobku diskontnej sadzby zverejnenej Národnou bankou Slovenska (základnej sadzby ECB). Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

V súvislosti s tým, že najčastejšie býva v znaleckej praxi aplikovaná **metóda polohovej diferenciacie**, bude táto metóda použitá pri stanovení všeobecnej hodnoty všetkých pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia.

Pri metóde polohovej diferenciacie sa postupuje podľa bodu E.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. a vtedy je jednotková všeobecná hodnota pozemku upravená koeficientom polohovej diferenciacie, ktorý zohľadňuje špecifiká polohy pozemkov.

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€],$$

kde

M – výmera pozemku v m²,

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

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} \cdot k_{PD} \quad [€/m^2],$$

kde

VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky uvedenej v prílohe č. 3

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

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

k_S - koeficient všeobecnej situácie (0,50 - 2,00)

k_V - koeficient intenzity využitia (0,90 - 2,00)

k _D	- koeficient dopravných vzťahov	(0,80 - 1,20)
k _P	- koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy	(0,90 - 2,00)
k _I	- koeficient technickej infraštruktúry	(0,80 - 1,50)
k _Z	- koeficient povyšujúcich faktorov	(1,01 - 3,00)
k _R	- koeficient redukujúcich faktorov	(0,20 - 0,99)

Uvedené je v súlade s ustanoveniami Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z., ktorá uvádza, že pri výpočte všeobecnej hodnoty môže byť použitých aj viacero metód súčasne.

Vlastný výpočet je vykonaný výpočtovým programom HYPO, upgrade 11.60, 2013

b. Vlastnícke a evidenčné údaje :

- List vlastníctva č. 847 (vybrané údaje) :

A. MAJETKOVÁ PODSTATA:

p. č. 2903/1 1075 m² zastavané plochy a nádvoría 16 1 5

B. VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:

Účastník právneho vzťahu : **Vlastník**

- 1 **Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR**
Spoluvlastnícky podiel : 1/1

C. ŤARCHY:

Netýkajú sa predmetu ohodnotenia bližšie pozri časť „C“ LV v prílohe znaleckého posudku

- List vlastníctva č. 4126 (vybrané údaje) :

A. MAJETKOVÁ PODSTATA:

s. č. 1806 na p.č. 2903/1 1

B. VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:

Byty a nebytové priestory

Byt

Vchod : Bazovského

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu : 1150/109056

Vlastník

- 1 **Krajčír Alojz a Jana Krajčírová**

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu : 21509/109056

Vlastník

5 **MAGNAR, s.r.o., Kozia 26, Bratislava, PSČ 811 03, SR**

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Nebytový priestor

Vchod : Bazovského 2 1.p. Priestor č. 12 - 1

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu : 45582/109056

Vlastník

3 **SONFOL, s.r.o., Talichova 51**

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Vchod : Bazovského 2 2.p. Priestor č. 12 - 2

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu : 19320/109056

Vlastník

4 **OLYMPEX, s.r.o., Bazovského 2**

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Vchod : Bazovského 2 2.p. Priestor č. 12 - 3

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu : 11145/109056

Vlastník

2 **Belko Ivan MUDr., CSc.,**

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

C. ŤARCHY:

Netýkajú sa predmetu ohodnotenia bližšie pozri časť „C“ LV v prílohe znaleckého posudku

c. Údaje o obhliadke predmetu posúdenia :

Miestnu obhliadku vykonal znalec osobne dňa 25.09.2013 v dopoludňajších hodinách, kedy na základe poskytnutých podkladov jednoznačne identifikoval polohu pozemku v teréne.

V rámci miestnej obhliadky bola vykonaná fotografická dokumentácia, ktorej **časť** sa nachádza v prílohovej časti znaleckého posudku; zvyšok ostáva archivovaný u znalca.

d. Porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so skutkovým stavom :

Toto je **irelevantné** – ide o stanovenie VŠH pozemkov a nie stavieb.

e. Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným stavom :

Na základe porovnania majetkovej dokumentácie vo forme LV, kópie z katastrálnej mapy a skutkového stavu zisteného pri obhliadke **konštatujem súlad**

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

1. **Pozemok parcelné číslo 2903/1**

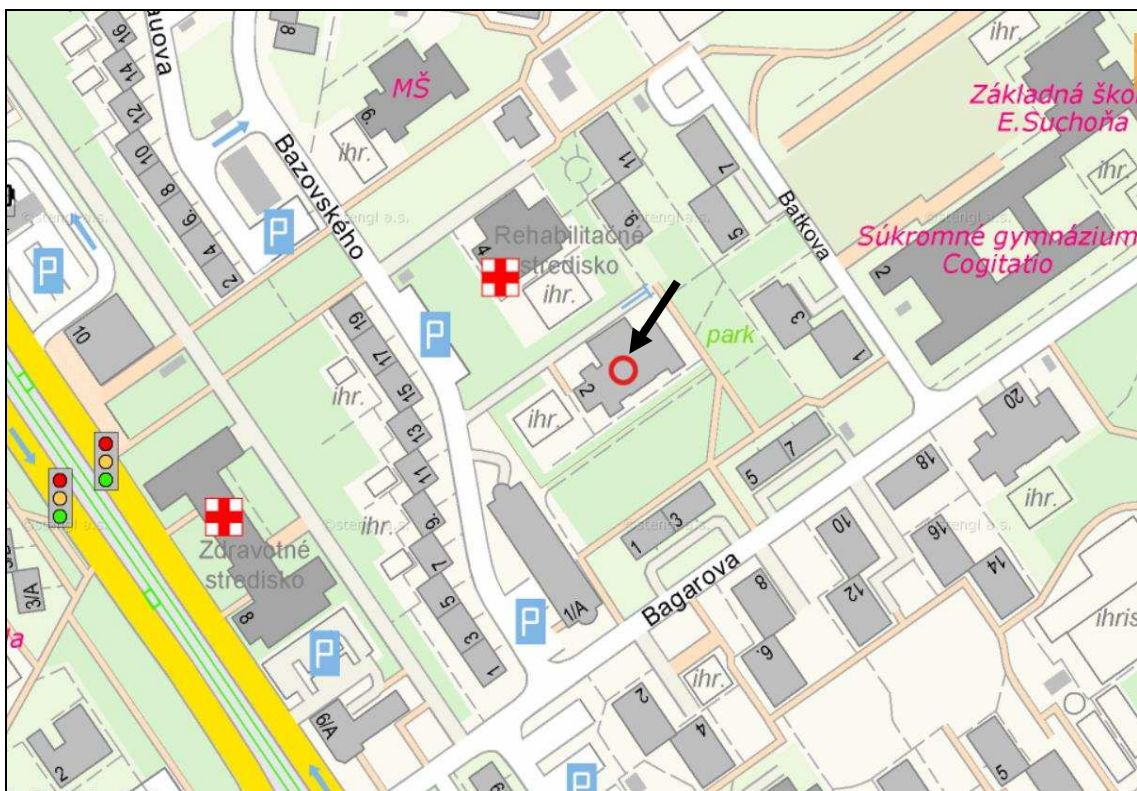
g. Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré sú nie sú predmetom ohodnotenia :

Nie sú také

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a. Analýza polohy nehnuteľností :

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v katastrálnom území **Dúbravka**, obec Bratislava - mestská časť Dúbravka, konkrétne sú situované na Bazovského ulici č. 2.



Lokalita, v ktorej sa nachádza ohodnocovaný pozemok sa nachádza v centralnej oblasti mestskej časti, severovýchodne od ulice Mikuláša Schneidra Trnavského, a severozápadne od Bagárovej ulice a juhozápadne od Batkovej ulice. Z hľadiska existujúcej zástavby nachádzajú sa tu výškové bytové domy a občianska vybavenosť - veľkogaráže.stac V tesnej blízkosti sa nachádza zdravotné stredisko, materská škola

a ďalšie školské zariadenia. Okolo pozemku, ktorý je predmetom ohodnotenia sa nachádza park so vzrastlou zeleňou.

Lokalita, v ktorej sa nachádza ohodnocovaný pozemok má takmer rovinatú výškovú konfiguráciu, skutočnosť, že v okolí sa nachádza množstvo zelene spôsobuje to, že dopravný hluk z priľahlých komunikácií je takmer dokonale utlmený, z najrušnejšej komunikácie je dopravný hluk tlmený aj bytovým domom Bazovského č. 1 až 19.

V tesnej blízkosti - do 5 minút chôdze sa nachádzajú zastávky MHD ako aj potrebná občianska vybavenosť.

Lokalita v ktorej sa nachádza pozemok má výborné dopravné napojenie na sieť mestských komunikácií a prostredníctvom týchto na diaľničné privádzače prechádzajúce hlavným mestom

V blízkosti ohodnocovaného pozemku sa nachádza obmedzené množstvo parkovacích miest.

Pre všetky tieto atribúty po komplexnom zhodnotení, považujem polohu nehnuteľností ako **veľmi dobrú**.

b. Analýza využitia nehnuteľnosti :

Jedná o pozemok, ktorý je zastavaný dvojpodlažným polyfunkčným objektom, v ktorom sa nachádzajú byty a nebytové priestory, pričom v nebytových priestoroch sa nachádza súkromná materská škôlka a neštátne zdravotnícke zariadenia. Na liste vlastníctva sa nenachádzajú žiadne tarchy, ktoré by zaväzovali vlastníkov prípadne v budúcnosti zmeniť spôsob využitia priestorov samozrejme po prípadnom schvalovacom konaní na príslušnom stavebnom úrade.

I keď sa jedná o pozemok, ktorý je v súčasnosti plne zastavaný polyfunkčným objektom v ďalšom uvediem aspoň základné informácie z ÚPI, ktorá sa nachádza v prílohe znaleckého posudku. Pozemok parcelné číslo 2903/1 patrí do územia, ktoré má funkčné využitie „občianska vybavenosť lokálneho významu“, číslo funkcie 202. Podmienkami funkčného využitia plôch je občianska vybavenosť slúžiaca pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území. 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 plochy. Podrobnejšie o spôsoboch využitia plôch - prevládajúce, prípustné, prípustné v obmedzenom rozsahu a neprípustné je uvedené v územnoplánovacej informácii v prílohovej časti znaleckého posudku.

Pozemok v súčasnosti svojou zástavbou plní funkcie predpísané ÚPI a je reálny predpoklad, že takto tomu bude i v budúcnosti.

c. Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Podľa výpisu z listu vlastníctva č. 847 na ohodnocovanom pozemku nie sú zapísané žiadne ťarchy, ktoré by obmedzovali jeho súčasné, resp. budúce využitie.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Pozemok parcelné číslo 2903/1

Predmetom posúdenia a následného ohodnotenia je zastavaný pozemok pôdorysne nepravidelného geometrického tvaru zastavaný dvojpodlažným objektom polyfunkčného charakteru, v ktorom sa nachádzajú bytové a nebytové priestory.

Jedná sa o pozemok situovaný v medzi sídliskovej zástavbe, v mieste takmer rovinatej výškovej konfigurácie s kompletnými inžinierskymi sieťami, v mieste odkiaľ je do 5 minút pešej chôdze občianska vybavenosť, predškolské a školské zariadenia, zdravotnícke zariadenia, ako i zastávky MHD.

Ďalšie bližšie charakteristiky pozemku, ako aj grafické zobrazenie polohy pozemku sa nachádzajú na stranách 6 - 7 znaleckého posudku.

Koeficient povyšujúcich faktorov stanovujem v hodnote $k_z = 1,00$ ako aj koeficient redukujúcich faktorov k_r stanovujem v hodnote $k_r = 1,00$ z dôvodu, že niet dôvodov úprav všeobecnej hodnoty o tieto koeficienty.

2.1.1.1.1 zastavaný pozemok

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2903/1	zastavaná plocha a nádvorie	1075,00	1/1	1075,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

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 obyvateľ'ov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľ'ov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľ'ov	1,20
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	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
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)	1,50

k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient znižujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	2,1600
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,1600$	143,40 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 1\,075,00 \text{ m}^2 * 143,40 \text{ €/m}^2$	154 155,00 €

2.1.2 VÝNOSOVÁ METÓDA

Výnosovú hodnotu pozemku stanovujeme kapitalizáciou budúcich výnosov počas časovo neobmedzeného obdobia (tzv. metóda večnej renty). Uvedené vychádza z toho, že na pozemok je uzatvorená dlhodobá nájomná zmluva.

Pri výpočte úrokovej miery uvažujem so zatažením s daňou z príjmu v hodnote 1,12 %, mierou rizika 3,25 % a s hodnotou základnej sadzby ECB v hodnote 0,50 %.

Pri stanovení hrubého výnosu boli ako obvyklé jednotkové hodnoty nájmov použité ceny prenájmov vychádzajúce z rozhodnutia primátora hlavného mesta SR Bratislavy č. 13/2012, ktorým sa mení rozhodnutie č. 28/2011.

Na základe tohto rozhodnutia a informácii o nájmoch jednotlivých vlastníkov nehnuteľností polyfunkčného objektu je pri výpočte uvažované s nasledovnými hodnotami nájmov :

- byty č. 1,2	15,00 €/m ² /rok
- priestor č. 12-1	3,00 €/m ² /rok
- priestory č. 12-2,3	7,50 €/m ² /rok

Pri stanovení nákladov uvažujem nasledovne :

- **Správne náklady** - stanovujem v hodnote 3 % z hrubého výnosu
- **Odhad nevyužitého nájomného** - stanovujem v hodnote 10 % z hrubého výnosu

2.1.2.2 POZEMKY VÝNOSOVOU METÓDOU

2.1.2.2.1 zastavaný pozemok

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2903/1	zastavaná plocha a nádvorie	1075,00	1/1	1075,00

Hrubý výnos :

Názov: Byty č. 1 a 2

Plocha:

Názov plochy	Vzorec pre výpočet plochy	Plocha [m ²]
2.p.	(11500+21509)/109056*1075	325,38
Plocha spolu:		325,38

Konštantné nájomné: 15,00 €/m²/rok

Hrubý výnos: 15*325.38 = 4 880,70 €/rok

Názov: Materská škôlka - priestor č. 12 - 1

Plocha:

Názov plochy	Vzorec pre výpočet plochy	Plocha [m ²]
1.p.	45582/109056*1075	449,32
Plocha spolu:		449,32

Konštantné nájomné: 3,00 €/m²/rok

Hrubý výnos: 3*449.32 = 1 347,96 €/rok

Názov: Zdravotnícke zariadenia - priestory č. 12-2, 12-3

Plocha:

Názov plochy	Vzorec pre výpočet plochy	Plocha [m ²]
2.p.	(19320+11145)/109056*1075	300,30
Plocha spolu:		300,30

Konštantné nájomné : 7,50 €/m²/rok

Hrubý výnos : 7.5*300.3 = 2 252,25 €/rok

Náklady

Názov vynaloženého nákladu	Rok	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady			
správne náklady - 3 % z HrV	(všetky)	3,00 % z 8 480,91	254,43
Odhad nevyužitého nájomného			
strata príjmu z nevyužitého nájomného - odhad 10 % z HrV	(všetky)	10,00 % z 8 480,91	848,09
Náklady spolu:			1 102,52

Disponibilný výnos

Rok	Hrubý výnos [€]	Náklady [€]	Disponibilný výnos [€]
Všetky	8 480,91	1 102,52	7 378,39

Výpočet výnosovej hodnoty :

Doba kapitalizácie:

Neobmedzená ÚROKOVÁ MIERA:

sadzba ECB:

Zaťaženie daňou z príjmu: $d = 1,12 \%$ Základná úroková

$(0,5+3,25+1,12) / 100 = 0,0487$

$i = 0,50 \%$ Miera rizika: $r = 3,25 \%$ Kapitalizačný úrokomer: $k =$

Výnosová hodnota pozemku :

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} = \frac{7\,378,39}{0,0487} = 151\,506,98 \text{ €}$$

2.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciacie	154 155,00
Výnosová metóda	151 506,98

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá **výnosová metóda** vzhľadom k tomu, že táto metóda vychádza zo skutočných nájmov pričom nájomy sú vo výške obvyklých nájmov v danom mieste a čase. Ako je zrejmé z výsledkov VŠH, všeobecná hodnota pozemku stanovená obomi metódami je prakticky rovnaká.

VŠH pozemkov = 151 506,98 €

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Názov : Pozemok parcelné číslo 2903/1, katastrálne územie Dúbravka

Adresa : Bazovského 2, 841 01 Bratislava

Vlastník : Hlavné mesto SR Bratislava spoluvlastnícky podiel : 1/1

Výpis z KN, LV č. 847, katastrálne územie Dúbravka , okres Bratislava IV

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Pozemky:

Všeobecná hodnota výnosovou metódou: 151 506,98 € *Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:*
154 155,00 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá výnosová metóda

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
zastavaný pozemok - parc. č. 2903/1 (1 075 m ²)	151 506,98
Spolu VŠH	151 506,98
Zaokrúhlená VŠH spolu	152 000,00

Slovom: **Jednostopäťdesiatdvatisíc EUR**

Všeobecná hodnota je výsledná **objektívizovaná 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 a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohľadávkou

Vzhľadom k tomu, že objednávateľ znaleckého posudku požadoval i vyčíslenie VŠH na jednotlivé spoluvlastnícke podiely vlastníkov bytov a nebytových priestorov, v ďalšom sú tieto vyčíslené takto :

Byt č. 1	11500/109056*152 000,00	16 028,46 €	zaokrúhlene	16 028,00 €
Byt č. 2	21509/109056*152 000,00	29 978,80 €	zaokrúhlene	29 979,00 €
Priestor č. 12-1	45582/109056*152 000,00	63 531,25 €	zaokrúhlene	63 531,00 €
Priestor č. 12-2	19320/109056*152 000,00	26 927,82 €	zaokrúhlene	26 928,00 €
Priestor č. 12-3	11145/109056*152 000,00	15 533,67 €	zaokrúhlene	15 534,00 €

V Bratislave 6.10.2013

Doc. Ing. Michal H O L Í K, PhD.

IV. PRÍLOHY

- *Fotografická dokumentácia*
- *Objednávka znaleckého posudku*
- *Výpis z katastra nehnuteľností - LV č.847- časť*
- *Výpis z katastra nehnuteľností - LV č. 4126*
- *Kópia z katastrálnej mapy s vyznačením ohodnocovaného pozemku*
- *Územnoplánovacia informácia - Magistrát HM SR Bratislavy*

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

*Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor **Stavebníctvo** a odvetvie **Pozemné stavby, Dopravné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľnosti**.*

*Evidenčné číslo znalca **911129**.*

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 70/2013 znaleckého denníka č. 18

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania číslo 2013070