

Znalec:
Evidenčné číslo:
Mobil:

Zadávateľ: Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): Objednávka č. OTS1400707 zo dňa 18.03.2014

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 46/2014

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov parc. č. 11370/2,3,4,5,7,8,9,11,13,14,16,17,19, 11371/2-28, 11371/30,31,32, 11371/34-41, 11371/43-70, 11372/1,2, 11375/2, evidovaných na LV č. 1, nachádzajúcich sa na Moravskej ulici, k.ú. Nové Mesto, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III.

Počet listov (z toho príloh): 53 (30)
Počet odovzdaných vyhotovení: 2
V Bratislave: 09.05.2014

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov - stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov parc. č. 11370/2,3,4,5,7,8,9,11,13,14,16,17,19, 11371/2-28, 11371/30,31,32, 11371/34-41, 11371/43-70, 11372/1,2, 11375/2, evidovaných na LV č. 1, nachádzajúcich sa na Moravskej ulici, k.ú. Nové Mesto, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III.

2. Dátum vyžiadania posudku: 18.03.2014

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 27.04.2014

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 27.04.2014

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

Objednávka č. OTS1400707 zo dňa 18.03.2014,
Územnoplánovacia informácia zo dňa 30.07.2013,
Mapa územia,

5.2 Získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1, k.ú. Nové Mesto, zo dňa 30.04.2014, vytvorené cez katastrálny portál,
Informatívna kópia z mapy zo dňa 30.04.2014, vytvorené cez katastrálny portál,
Obhliadka skutkového stavu nehnuteľností,
Fotodokumentácia.

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
Zákon č. 93/2006 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z.

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. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 490/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 400/2006 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 491/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 626/2007 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 492/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 534/2008 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 490/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 565/2008 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 491/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 605/2008 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 492/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z.z. ktorou sa mení vyhláška 490/2004 Z.z. a ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 34/2009 Z.z. ktorou sa mení vyhláška 491/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z.z. ktorou sa mení vyhláška 492/2004 Z.z.

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

Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam.

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.

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:

Nie sú.

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

Zmena vlastníckych práv.

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. Výnosová metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je použitá pretože nie sú k dispozícii podklady pre jej výpočet. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

podľa listu vlastníctva č. 1, k. ú. Nové Mesto

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parc. č. 11370/2, výmera 18 m², druh poz. Zast. plochy a nádvoria, sp. využ. 16, umiest. poz. 1, pr. vzť. 5, Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 11370/2 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4423.

Parc. č. 11370/3, výmera 17 m², druh poz. Zast. plochy a nádvoria, sp. využ. 16, umiest. poz. 1, pr. vzť. 5, Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 11370/3 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3759.

Parc. č. 11370/4, výmera 17 m², druh poz. Zast. plochy a nádvoria, sp. využ. 16, umiest. poz. 1, pr. vzť. 5, Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 11370/4 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 5086.

Parc. č. 11370/5, výmera 18 m², druh poz. Zast. plochy a nádvoria, sp. využ. 16, umiest. poz. 1, pr. vzť. 5, Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 11370/5 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2425.

Parc. č. 11370/7, výmera 16 m², druh poz. Zast. plochy a nádvoria, sp. využ. 16, umiest. poz. 1, pr. vzť. 5, Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 11370/7 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3691.

Parc. č. 11370/8, výmera 16 m², druh poz. Zast. plochy a nádvoria, sp. využ. 16, umiest. poz. 1, pr. vzť. 5, Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 11370/8 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3559.

Parc. č. 11370/9, výmera 16 m², druh poz. Zast. plochy a nádvoria, sp. využ. 16, umiest. poz. 1, pr. vzť. 5, Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 11370/9 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 5467.

Parc. č. 11370/11, výmera 16 m², druh poz. Zast. plochy a nádvoria, sp. využ. 16, umiest. poz. 1, pr. vzť. 5, Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 11370/11 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1899.

[illegible]

[illegible]

Parc. č. 11371/60, výmera 17 m², druh poz. Zast. plochy a nádvoria, sp. využ. 16, umiest. poz. 1, pr. vzť. 5, Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 11371/60 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 5012.
Parc. č. 11371/61, výmera 17 m², druh poz. Zast. plochy a nádvoria, sp. využ. 16, umiest. poz. 1, pr. vzť. 5, Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 11371/61 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 5017.
Parc. č. 11371/62, výmera 18 m², druh poz. Zast. plochy a nádvoria, sp. využ. 16, umiest. poz. 1, pr. vzť. 5, Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 11371/62 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4872.
Parc. č. 11371/63, výmera 17 m², druh poz. Zast. plochy a nádvoria, sp. využ. 16, umiest. poz. 1, pr. vzť. 5, Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 11371/63 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4964.
Parc. č. 11371/64, výmera 17 m², druh poz. Zast. plochy a nádvoria, sp. využ. 16, umiest. poz. 1, pr. vzť. 5, Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 11371/64 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4785.
Parc. č. 11371/65, výmera 16 m², druh poz. Zast. plochy a nádvoria, sp. využ. 16, umiest. poz. 1, pr. vzť. 5, Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 11371/65 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4910.
Parc. č. 11371/66, výmera 17 m², druh poz. Zast. plochy a nádvoria, sp. využ. 16, umiest. poz. 1, pr. vzť. 5, Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 11371/66 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1289.
Parc. č. 11371/67, výmera 17 m², druh poz. Zast. plochy a nádvoria, sp. využ. 16, umiest. poz. 1, pr. vzť. 5, Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 11371/67 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4912.
Parc. č. 11371/68, výmera 17 m², druh poz. Zast. plochy a nádvoria, sp. využ. 16, umiest. poz. 1, pr. vzť. 5, Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 11371/68 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2182.
Parc. č. 11371/69, výmera 18 m², druh poz. Zast. plochy a nádvoria, sp. využ. 16, umiest. poz. 1, pr. vzť. 5, Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 11371/69 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2182.
Parc. č. 11371/70, výmera 20 m², druh poz. Zast. plochy a nádvoria, sp. využ. 16, umiest. poz. 1, pr. vzť. 5, Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 11371/70 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1958.
Parc. č. 11372/1, výmera 18 m², druh poz. Zast. plochy a nádvoria, sp. využ. 16, umiest. poz. 1, pr. vzť. 5, Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 11372/1 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3654.
Parc. č. 11372/2, výmera 18 m², druh poz. Zast. plochy a nádvoria, sp. využ. 16, umiest. poz. 1, pr. vzť. 5, Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 11372/2 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1218.
Parc. č. 11375/2, výmera 25 m², druh poz. Zast. plochy a nádvoria, sp. využ. 16, umiest. poz. 1, pr. vzť. 5,

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

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

Parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu

Podľa LV č. 1 v prílohe tohto posudku.

Stavby

Podľa LV č. 1 v prílohe tohto posudku.

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Poznámka:

Podľa výpisu z katastra nehnuteľností, výpisu z listu vlastníctva č. 1, v prílohe tohto posudku.

Titul nadobudnutia:

Podľa výpisu z katastra nehnuteľností, výpisu z listu vlastníctva č. 1, v prílohe tohto posudku.

Účastník právneho vzťahu: Nájomca

Nesúvisí s hodnotenými nehnuteľnosťami.

Podľa výpisu z katastra nehnuteľností, výpisu z listu vlastníctva č. 1, v prílohe tohto posudku.

Tituly nadobudnutia LV:

Podľa výpisu z katastra nehnuteľností, výpisu z listu vlastníctva č. 1, v prílohe tohto posudku.

C. Ťarchy:

Podľa výpisu z katastra nehnuteľností, výpisu z listu vlastníctva č. 1, v prílohe tohto posudku.

Zápisy nesúvisia s hodnotenými nehnuteľnosťami.

Iné údaje:

Podľa výpisu z katastra nehnuteľností, výpisu z listu vlastníctva č. 1, v prílohe tohto posudku.

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 27.04.2014.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 27.04.2014.

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutočným stavom:

Technická dokumentácia nebola poskytnutá. Jedná sa o pozemky. K pozemkom technická dokumentácia nie je potrebná.

e) Porovnanie právnej dokumentácie so skutočným stavom:

Na liste vlastníctva č. 1 sú evidované ohodnocované pozemky. Pozemky sú zakreslené na katastrálnej mape.

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

Pozemky parc. č. 11370/2,3,4,5,7,8,9,11,13,14,16,17,19, 11371/2-28, 11371/30,31,32, 11371/34-41, 11371/43-70, 11372/1,2, 11375/2 k.ú. Nové Mesto

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

Všetky ostatné pozemky a stavby evidované na LV č. 1 v prílohe tohto posudku mimo ohodnocovaných pozemkov.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v obci Bratislava m. č. Nové Mesto, v zastavanom území obce, na Moravskej ulici. Jedná sa o oblasť s výstavbou obytných a polyfunkčných domov. V pešej dosažiteľnosti sa nachádza obchodné a nákupné centrum Centrál.

Priamo v mestskej časti je primeraná občianska vybavenosť, obchody, služby, banky, ubytovacie možnosti, poliklinika, školy, avšak dostupnosť celého mesta Bratislava zabezpečuje v dosahu osobného auta ako aj mestskej hromadnej dopravy služby a vybavenosť na úrovni hlavného mesta SR.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocované pozemky sú zastavané garážami na parkovanie motorových vozidiel. Vlastník pozemkov nie je vlastníkom stavieb na nich postavených.

Z hľadiska funkčného využitia podľa územného plánu mesta Bratislava je dané územie určené na funkčné využitie viacpodlažná zástavba obytného územia.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na ohodnocované nehnuteľnosti nie je zriadené záložné právo ani žiadne vecné bremená. S využívaním ohodnocovaných nehnuteľností nie je spojené žiadne známe riziko.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

POPIS

Pozemky parc. č. 11370/2,3,4,5,7,8,9,11,13,14,16,17,19, 11371/2-28, 11371/30,31,32, 11371/34-41, 11371/43-70, 11372/1,2, 11375/2, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria sú evidované na liste vlastníctva č. 1, k. ú. Nové Mesto, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III.

Pozemky sú umiestnené v zastavanom území obce, v oblasti prevažne s výstavbou obytných domov a objektov so zmiešanou funkciou bývania a občianskej vybavenosti. V lokalite kde sa pozemky nachádzajú je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete (voda, električka, plyn, kanalizácia, káblová televízia, telefón). Terén je rovinatý. Prístup na pozemky je z verejnej asfaltovej komunikácie. Dostupnosť k pozemkom je možný pešo aj motorovými vozidlami. Na pozemkoch sú umiestnené garáže na parkovanie osobných automobilov. Pozemky nie sú vo vlastníctve vlastníkov stavieb na nich postavených.

Určené jednotlivé koeficienty všeobecnej hodnoty vystihujú všeobecnú situáciu, funkčné využitie, dopravné napojenie aj možnosti napojenia na existujúcu infraštruktúru daného územia. Koeficient povyšujúcich faktorov s ohľadom na zvýšený záujem o kúpu s ľahkou dostupnosťou centrálnej časti a možného napojenia na kompletnú sieť infraštruktúry je na úrovni 1,2. Koeficient redukujúcich faktorov je na úrovni 0,9 z dôvodu, že sa jedná o zastavané pozemky objektmi garáží s výmerami po cca 20 m².

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú aj ohodnocované pozemky funkčné využitie územia - viacpodlažná zástavba obytného územia, stabilizované územie. Súčasťou tejto funkcie bývania sú aj nevyhnutné zariadenia v súlade s významom a potrebami územia ako 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.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
11370/2	zastavaná plocha a nádvorie	18	18,00	1/1	18,00
11370/3	zastavaná plocha a nádvorie	17	17,00	1/1	17,00
11370/4	zastavaná plocha a nádvorie	17	17,00	1/1	17,00
11370/5	zastavaná plocha a nádvorie	18	18,00	1/1	18,00
11370/7	zastavaná plocha a nádvorie	16	16,00	1/1	16,00
11370/8	zastavaná plocha a nádvorie	16	16,00	1/1	16,00
11370/9	zastavaná plocha a nádvorie	16	16,00	1/1	16,00
11370/11	zastavaná plocha a nádvorie	16	16,00	1/1	16,00
11370/13	zastavaná plocha a nádvorie	14	14,00	1/1	14,00
11370/14	zastavaná plocha a nádvorie	14	14,00	1/1	14,00
11370/16	zastavaná plocha a nádvorie	13	13,00	1/1	13,00
11370/17	zastavaná plocha a nádvorie	14	14,00	1/1	14,00
11370/19	zastavaná plocha a nádvorie	58	58,00	1/1	58,00
11371/2	zastavaná plocha a nádvorie	17	17,00	1/1	17,00
11371/3	zastavaná plocha a nádvorie	17	17,00	1/1	17,00

11371/4	zastavaná plocha a nádvorie	17	17,00	1/1	17,00
11371/5	zastavaná plocha a nádvorie	17	17,00	1/1	17,00
11371/6	zastavaná plocha a nádvorie	17	17,00	1/1	17,00
11371/7	zastavaná plocha a nádvorie	17	17,00	1/1	17,00
11371/8	zastavaná plocha a nádvorie	17	17,00	1/1	17,00
11371/9	zastavaná plocha a nádvorie	17	17,00	1/1	17,00
11371/10	zastavaná plocha a nádvorie	17	17,00	1/1	17,00
11371/11	zastavaná plocha a nádvorie	16	16,00	1/1	16,00
11371/12	zastavaná plocha a nádvorie	17	17,00	1/1	17,00
11371/13	zastavaná plocha a nádvorie	17	17,00	1/1	17,00
11371/14	zastavaná plocha a nádvorie	17	17,00	1/1	17,00
11371/15	zastavaná plocha a nádvorie	16	16,00	1/1	16,00
11371/16	zastavaná plocha a nádvorie	17	17,00	1/1	17,00
11371/17	zastavaná plocha a nádvorie	16	16,00	1/1	16,00
11371/18	zastavaná plocha a nádvorie	16	16,00	1/1	16,00
11371/19	zastavaná plocha a nádvorie	17	17,00	1/1	17,00
11371/20	zastavaná plocha a nádvorie	17	17,00	1/1	17,00
11371/21	zastavaná plocha a nádvorie	17	17,00	1/1	17,00
11371/22	zastavaná plocha a nádvorie	16	16,00	1/1	16,00
11371/23	zastavaná plocha a nádvorie	17	17,00	1/1	17,00
11371/24	zastavaná plocha a nádvorie	17	17,00	1/1	17,00
11371/25	zastavaná plocha a nádvorie	16	16,00	1/1	16,00
11371/26	zastavaná plocha a nádvorie	16	16,00	1/1	16,00
11371/27	zastavaná plocha a nádvorie	17	17,00	1/1	17,00
11371/28	zastavaná plocha a nádvorie	17	17,00	1/1	17,00
11371/30	zastavaná plocha a nádvorie	17	17,00	1/1	17,00
11371/31	zastavaná plocha a nádvorie	17	17,00	1/1	17,00
11371/32	zastavaná plocha a nádvorie	17	17,00	1/1	17,00
11371/34	zastavaná plocha a nádvorie	17	17,00	1/1	17,00
11371/35	zastavaná plocha a nádvorie	16	16,00	1/1	16,00
11371/36	zastavaná plocha a nádvorie	17	17,00	1/1	17,00
11371/37	zastavaná plocha a nádvorie	16	16,00	1/1	16,00
11371/38	zastavaná plocha a nádvorie	17	17,00	1/1	17,00
11371/39	zastavaná plocha a nádvorie	16	16,00	1/1	16,00

11371/40	zastavaná plocha a nádvorie	17	17,00	1/1	17,00
11371/41	zastavaná plocha a nádvorie	16	16,00	1/1	16,00
11371/43	zastavaná plocha a nádvorie	16	16,00	1/1	16,00
11371/44	zastavaná plocha a nádvorie	17	17,00	1/1	17,00
11371/45	zastavaná plocha a nádvorie	16	16,00	1/1	16,00
11371/46	zastavaná plocha a nádvorie	17	17,00	1/1	17,00
11371/47	zastavaná plocha a nádvorie	16	16,00	1/1	16,00
11371/48	zastavaná plocha a nádvorie	17	17,00	1/1	17,00
11371/49	zastavaná plocha a nádvorie	17	17,00	1/1	17,00
11371/50	zastavaná plocha a nádvorie	17	17,00	1/1	17,00
11371/51	zastavaná plocha a nádvorie	16	16,00	1/1	16,00
11371/52	zastavaná plocha a nádvorie	16	16,00	1/1	16,00
11371/53	zastavaná plocha a nádvorie	17	17,00	1/1	17,00
11371/54	zastavaná plocha a nádvorie	18	18,00	1/1	18,00
11371/55	zastavaná plocha a nádvorie	17	17,00	1/1	17,00
11371/56	zastavaná plocha a nádvorie	17	17,00	1/1	17,00
11371/57	zastavaná plocha a nádvorie	17	17,00	1/1	17,00
11371/58	zastavaná plocha a nádvorie	17	17,00	1/1	17,00
11371/59	zastavaná plocha a nádvorie	17	17,00	1/1	17,00
11371/60	zastavaná plocha a nádvorie	17	17,00	1/1	17,00
11371/61	zastavaná plocha a nádvorie	17	17,00	1/1	17,00
11371/62	zastavaná plocha a nádvorie	18	18,00	1/1	18,00
11371/63	zastavaná plocha a nádvorie	17	17,00	1/1	17,00
11371/64	zastavaná plocha a nádvorie	17	17,00	1/1	17,00
11371/65	zastavaná plocha a nádvorie	16	16,00	1/1	16,00
11371/66	zastavaná plocha a nádvorie	17	17,00	1/1	17,00
11371/67	zastavaná plocha a nádvorie	17	17,00	1/1	17,00
11371/68	zastavaná plocha a nádvorie	17	17,00	1/1	17,00
11371/69	zastavaná plocha a nádvorie	18	18,00	1/1	18,00
11371/70	zastavaná plocha a nádvorie	20	20,00	1/1	20,00
11372/1	zastavaná plocha a nádvorie	18	18,00	1/1	18,00
11372/2	zastavaná plocha a nádvorie	18	18,00	1/1	18,00
11375/2	zastavaná plocha a nádvorie	25	25,00	1/1	25,00
Spolu výmera					1 419,00

Obec:
Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	6. 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	1,60
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_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,20
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,20 * 0,90$	3,1104
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,1104$	206,50 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 1\,419,00 \text{ m}^2 * 206,50 \text{ €/m}^2$	293 023,50 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 11370/2	3 717,00
parcels č. 11370/3	3 510,50
parcels č. 11370/4	3 510,50
parcels č. 11370/5	3 717,00
parcels č. 11370/7	3 304,00
parcels č. 11370/8	3 304,00
parcels č. 11370/9	3 304,00
parcels č. 11370/11	3 304,00

parcela č. 11370/13	2 891,00
parcela č. 11370/14	2 891,00
parcela č. 11370/16	2 684,50
parcela č. 11370/17	2 891,00
parcela č. 11370/19	11 977,00
parcela č. 11371/2	3 510,50
parcela č. 11371/3	3 510,50
parcela č. 11371/4	3 510,50
parcela č. 11371/5	3 510,50
parcela č. 11371/6	3 510,50
parcela č. 11371/7	3 510,50
parcela č. 11371/8	3 510,50
parcela č. 11371/9	3 510,50
parcela č. 11371/10	3 510,50
parcela č. 11371/11	3 304,00
parcela č. 11371/12	3 510,50
parcela č. 11371/13	3 510,50
parcela č. 11371/14	3 510,50
parcela č. 11371/15	3 304,00
parcela č. 11371/16	3 510,50
parcela č. 11371/17	3 304,00
parcela č. 11371/18	3 304,00
parcela č. 11371/19	3 510,50
parcela č. 11371/20	3 510,50
parcela č. 11371/21	3 510,50
parcela č. 11371/22	3 304,00
parcela č. 11371/23	3 510,50
parcela č. 11371/24	3 510,50
parcela č. 11371/25	3 304,00
parcela č. 11371/26	3 304,00
parcela č. 11371/27	3 510,50
parcela č. 11371/28	3 510,50
parcela č. 11371/30	3 510,50
parcela č. 11371/31	3 510,50

parcela č. 11371/32	3 510,50
parcela č. 11371/34	3 510,50
parcela č. 11371/35	3 304,00
parcela č. 11371/36	3 510,50
parcela č. 11371/37	3 304,00
parcela č. 11371/38	3 510,50
parcela č. 11371/39	3 304,00
parcela č. 11371/40	3 510,50
parcela č. 11371/41	3 304,00
parcela č. 11371/43	3 304,00
parcela č. 11371/44	3 510,50
parcela č. 11371/45	3 304,00
parcela č. 11371/46	3 510,50
parcela č. 11371/47	3 304,00
parcela č. 11371/48	3 510,50
parcela č. 11371/49	3 510,50
parcela č. 11371/50	3 510,50
parcela č. 11371/51	3 304,00
parcela č. 11371/52	3 304,00
parcela č. 11371/53	3 510,50
parcela č. 11371/54	3 717,00
parcela č. 11371/55	3 510,50
parcela č. 11371/56	3 510,50
parcela č. 11371/57	3 510,50
parcela č. 11371/58	3 510,50
parcela č. 11371/59	3 510,50
parcela č. 11371/60	3 510,50
parcela č. 11371/61	3 510,50
parcela č. 11371/62	3 717,00
parcela č. 11371/63	3 510,50
parcela č. 11371/64	3 510,50
parcela č. 11371/65	3 304,00
parcela č. 11371/66	3 510,50
parcela č. 11371/67	3 510,50

parcela č. 11371/68	3 510,50
parcela č. 11371/69	3 717,00
parcela č. 11371/70	4 130,00
parcela č. 11372/1	3 717,00
parcela č. 11372/2	3 717,00
parcela č. 11375/2	5 162,50
Spolu	293 023,50

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11370/2	18,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11370/3	17,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11370/4	17,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11370/5	18,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11370/7	16,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11370/8	16,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11370/9	16,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11370/11	16,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11370/13	14,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11370/14	14,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11370/16	13,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11370/17	14,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11370/19	58,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11371/2	17,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11371/3	17,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11371/4	17,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11371/5	17,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11371/6	17,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11371/7	17,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11371/8	17,00

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11371/9	17,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11371/10	17,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11371/11	16,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11371/12	17,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11371/13	17,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11371/14	17,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11371/15	16,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11371/16	17,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11371/17	16,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11371/18	16,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11371/19	17,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11371/20	17,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11371/21	17,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11371/22	16,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11371/23	17,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11371/24	17,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11371/25	16,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11371/26	16,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11371/27	17,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11371/28	17,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11371/30	17,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11371/31	17,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11371/32	17,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11371/34	17,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11371/35	16,00

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11371/36	17,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11371/37	16,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11371/38	17,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11371/39	16,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11371/40	17,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11371/41	16,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11371/43	16,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11371/44	17,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11371/45	16,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11371/46	17,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11371/47	16,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11371/48	17,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11371/49	17,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11371/50	17,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11371/51	16,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11371/52	16,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11371/53	17,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11371/54	18,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11371/55	17,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11371/56	17,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11371/57	17,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11371/58	17,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11371/59	17,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11371/60	17,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11371/61	17,00

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11371/62	18,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11371/63	17,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11371/64	17,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11371/65	16,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11371/66	17,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11371/67	17,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11371/68	17,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11371/69	18,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11371/70	20,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11372/1	18,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11372/2	18,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11375/2	25,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

293 023,50 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 11370/2 (18 m ²)	3 717,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 11370/3 (17 m ²)	3 510,50
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 11370/4 (17 m ²)	3 510,50
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 11370/5 (18 m ²)	3 717,00

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 11370/7 (16 m ²)	3 304,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 11370/8 (16 m ²)	3 304,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 11370/9 (16 m ²)	3 304,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 11370/11 (16 m ²)	3 304,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 11370/13 (14 m ²)	2 891,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 11370/14 (14 m ²)	2 891,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 11370/16 (13 m ²)	2 684,50
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 11370/17 (14 m ²)	2 891,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 11370/19 (58 m ²)	11 977,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 11371/2 (17 m ²)	3 510,50
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 11371/3 (17 m ²)	3 510,50
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 11371/4 (17 m ²)	3 510,50
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 11371/5 (17 m ²)	3 510,50
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 11371/6 (17 m ²)	3 510,50
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 11371/7 (17 m ²)	3 510,50
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 11371/8 (17 m ²)	3 510,50
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 11371/9 (17 m ²)	3 510,50
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 11371/10 (17 m ²)	3 510,50
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 11371/11 (16 m ²)	3 304,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 11371/12 (17 m ²)	3 510,50
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 11371/13 (17 m ²)	3 510,50
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 11371/14 (17 m ²)	3 510,50
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 11371/15 (16 m ²)	3 304,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 11371/16 (17 m ²)	3 510,50
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 11371/17 (16 m ²)	3 304,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 11371/18 (16 m ²)	3 304,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 11371/19 (17 m ²)	3 510,50
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 11371/20 (17 m ²)	3 510,50
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 11371/21 (17 m ²)	3 510,50
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 11371/22 (16 m ²)	3 304,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 11371/23 (17 m ²)	3 510,50
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 11371/24 (17 m ²)	3 510,50
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 11371/25 (16 m ²)	3 304,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 11371/26 (16 m ²)	3 304,00

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 11371/64 (17 m ²)	3 510,50
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 11371/65 (16 m ²)	3 304,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 11371/66 (17 m ²)	3 510,50
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 11371/67 (17 m ²)	3 510,50
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 11371/68 (17 m ²)	3 510,50
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 11371/69 (18 m ²)	3 717,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 11371/70 (20 m ²)	4 130,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 11372/1 (18 m ²)	3 717,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 11372/2 (18 m ²)	3 717,00
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 11375/2 (25 m ²)	5 162,50
Spolu pozemky (1 419,00 m²)	293 023,50
Spolu VŠH	293 023,50
Zaokrúhlená VŠH spolu	293 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **293 000,00 €**

Slovom: **Dvestodevätstisíc Eur**

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na ohodnocované nehnuteľnosti nie je zriadené záložné právo ani žiadne vecné bremená. S využívaním ohodnocovaných nehnuteľností nie je spojené žiadne známe riziko.

V Bratislave dňa 9.5.2014

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1400707 zo dňa 18.03.2014,
2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1 zo dňa 30.04.2014, vytvorené cez katastrálny portál,
3. Informatívna kópia z mapy zo dňa 30.04.2014, vytvorené cez katastrálny portál,
4. Územnoplánovacia informácia zo dňa 30.07.2013,
5. Mapa posudzovanej časti územia,
6. Fotodokumentácia.