

Znalec:

Ing. Barbara Chamulová, PhD.
Kmet'ovo nám. 2, 811 07 Bratislava
v odbore: stavebníctvo,
odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností,
pozemné stavby
telefón: 0903 432 398

**Zadávatel':
vzťahov**

Hlavné mesto SR Bratislava - oddelenie majetkových

Primaciálne námestie 1
Bratislava 814 99

Číslo spisu (objednávky):

objednávka písomná č. OTS1602336 SNM/16/071/AL
zo dňa 05.10.2016

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 42/2016

Vo veci:

**Stanovenie všeobecnej hodnoty novovytvorených pozemkov
parcelné č. 2134/8 - záhrada vo výmere 12 m² vzniknutej z
pozemku reg. "E" parc. č. 2986/202, evidovanej na LV č. 5920 a
parc. č. 2170/24 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 34 m²
vzniknutej z pozemku reg. "E" parc. č. 2986/202 a parc. č. 2987/2,
evidovanej na LV č. 5920, k. ú. Dúbravka, obec BA-m.č.
Dúbravka, okres Bratislava IV.**

V Bratislave		21.10.2016		
Počet strán:	35	z toho príloh:	23	
Počet odovzdaných vyhotovení:			3	

I. Ú VODNÁ Č

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty **novovytvorených pozemkov parcelné č. 2134/8 - záhrada vo výmere 12 m² vzniknutej z pozemku reg. "E" parc. č. 2986/202**, evidovanej na LV č. 5920 a **parc. č. 2170/24 - zastavané plochy a nádvoría vo výmere 34 m² vzniknutej z pozemku reg. "E" parc. č. 2986/202 a parc. č. 2987/2**, evidovanej na LV č. 5920, **k. ú. Dúbravka, obec BA-m.č. Dúbravka, okres Bratislava IV.**, v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien.

1.2 Dátum vyžiadania posudku: objednávkou písomnou č. OTS1602336 zo dňa 05.10.2016.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre stanovenie technického stavu): ku dňu obhliadky 18.10.2016

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: ku dňu obhliadky, dňa 18.10.2016.

1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

1.5.1 Dodané zadávateľom :

P. č.	Doklad	originál/kópia
1	Objednávka č. OTS1602336 zo dňa 05.10.2016 vystavená Hlavným mestom SR Bratislava - oddelenie majetkových vzťahov, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava	kópia
2	Geometrický plán č. 49/2016, nie je úradne overený	kópia
3	Územno-plánovacia informácia zo dňa 04.07.2016 vystavená Magistrátom hlavného mesta SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava	kópia
4	Katastrálna mapa s vyznačením novovytvorených pozemkov	kópia

1.5.2 Získané znalcom :

- Záznam z obhliadky
- List vlastníctva č. 5920 - čiastočný, informatívny, vytvorený z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností dňa 23.10.2016, aktualizácia údajov dňa 19.10.2016.
- Kópia katastrálnej mapy – informatívna, vytvorená z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností zo dňa 23.10.2016.

1.6 Použitý právny predpis:

- § Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
- § Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien.
- § Vyhláška MS SR č.626/2007 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MSSR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

- § Vyhláška MS SR č.605/2008 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MSSR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č.626/2007 Z.z.
- § Vyhláška MS SR č.254/2010, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov.

1.7 Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- § Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších zmien.
- § Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v znení neskorších zmien.
- § Vyhláška MS SR č.500/2005 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MSSR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- § Vyhláška MS SR č.400/2006 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MSSR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov.
- § Vyhláška MS SR č.534/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky č.500/2005 Z.z.
- § Vyhláška MS SR č.565/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č.491/2004 Z.z., o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení vyhlášky č.400/2006 Z.z.
- § Vyhláška MS SR č. 33/2009 Z. z., ktorou sa mení vyhláška č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- § Vyhláška MS SR č. 34/2009 Z. z., ktorou sa mení vyhláška č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov 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
- § 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 Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 647/2004 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 162/95 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení zákona č. 173/2004.
- § Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.
- § Ďungel K.: Kataster nehnuteľností, vydala STU v Bratislave, Stavebná Fakulta, ÚSZ v roku 2003.
- § Zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnení.
- § Majdúch, D.: Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov, STU v Bratislave, Stavebná fakulta, ISBN 80-227-2433-5, v roku 2006

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa : Nie sú.

1.9 Právny úkon na ktorý sa má znalecký posudok použiť: prevod nehnuteľnosti

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1. Všeobecné údaje:

a) Výber použitej metodiky:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Výpočet všeobecnej hodnoty je urobený metódou polohovej diferenciácie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemám k dispozícii preukázateľné a hodnoverné podklady pre porovnávanie. Kúpnopredajné ceny nehnuteľností v lokalite uvádzané v realitných kanceláriách nie sú preukázateľným podkladom, ktorý by nasvedčoval o skutočnom zrealizovaní predaja nehnuteľnosti, teda aj o všeobecnej hodnote nehnuteľnosti. Prehľad ponúk realitných kancelárií vypovedá okrem ponúkanej ceny, o dobe nehnuteľnosti na trhu, tiež o duplicitne ponúkanej nehnuteľnosti za uvádzané kúpnopredajné ceny. V ponukových cenách je v mnohých prípadoch zahrnutá provízia sprostredkovateľa, pri rôznych typoch nehnuteľností je podiel ceny na pozemku nejasný.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb, ktorú vydala Žilinská univerzita v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3. Tieto ukazovatele sa považujú za katalógy určené ministerstvom.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

V zmysle listu vlastníctva 5920 zo dňa 23.10.2016 sa jedná o nehnuteľnosť zapísanú v evidencii katastra nehnuteľností, obec BA-m.č. Dúbravka, okres Bratislava IV, v katastrálnom území Dúbravka, nasledovne:

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra „C“ evidované na katastrálne mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné k. ú.	Počet č. UO	Umiestnenie pozemku
2986/202	146	Záhrady	0		1
2987/2	139	Záhrady	0		1

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

CPU - číslo pôvodného k. ú.

1 - Devínska Nová Ves

2 - Lamač

3 - Devín

9 - parcela pred THM

ostatné parcely nevyžiadané

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

Por. č. Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: vlastník

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

IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Poznámka vid' LV v prílohe

Titul nadobudnutia: vid' LV v prílohe

Časť C: Ďarchy

vid' LV v prílohe

Iné údaje:

vid' LV v prílohe

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 18.10.2016 za účasti znalca. V rámci miestneho šetrenia bol dňa 18.10.2016 vykonaný záznam vybavenia ohodnocovaného pozemku.

d) Porovnanie technickej dokumentácie stavieb a nehnuteľností so skutočným stavom:

Projektová dokumentácia nebola poskytnutá. V rámci obhliadky bolo vykonané zisťovanie skutkového stavu ohodnocovanej nehnuteľnosti. Skutkový stav je zaznamenaný v časti popis nehnuteľnosti.

e) Porovnanie právnej dokumentácie stavieb a nehnuteľností so skutočným stavom:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Právna dokumentácia bola k dispozícii v rozsahu: list vlastníctva č. 5920, kópia katastrálnej mapy pre parcely registra "E" a parcely registra "C", územnoplánovacia informácia, geometrický plán GP 49/2016 úradne neoverený, katastrálna mapa s vyznačením pozemkov, ktoré je potrebné ohodnotiť a mapa z google. Na liste vlastníctva č. 5920 je okrem iného deklarované vlastníctvo k pozemku registra "E" KN parc. č. 2986/202 v celkovej výmere 146 m² - záhrady a vlastníctvo k pozemku registra "E" KN parc. č. 2987/2 v celkovej výmere 139 m² - záhrady, ktorého vlastníkom je Hlavné mesto SR Bratislava. Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom. V zmysle GP č. 49/2016, ktorý je ešte právne neoverený, je navrhnuté odčleniť z parcely reg. "E" KN parc. č. 2986/202 časť o výmere 12 m² v prospech novovzniknutej parcely reg. "C" KN parc. č. 2134/8, ktorá bude evidovaná ako záhrady, z parcely reg. "E" KN parc. č. 2986/2 časť o výmere 29 m² v prospech novovzniknutej parcely reg. "C" KN parc. č. 2170/24, ktorá bude evidovaná ako zastavané plochy a nádvoria a z parcely reg. "E" KN parc. č. 2987/2 časť o výmere 5 m² v prospech novovzniknutej parcely reg. "C" KN parc. č. 2170/24, ktorá bude evidovaná ako zastavané plochy a nádvoria.

f) Vymenovanie jednotlivých nehnuteľností, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- § pozemok registra "E" KN parcelné číslo 2986/202, evidovaného ako záhrady, k.ú. Dúbravka, obec BA-m.č. Dúbravka, okres Bratislava IV, k ohodnoteniu za účelom prevodu nehnuteľnosti podľa GP 49/2016 časť pozemku o výmere 12 m² a výmere 29 m²,
- § pozemok registra "E" KN parcelné číslo 2987/2, evidovaného ako záhrady, k.ú. Dúbravka, obec BA-m.č. Dúbravka, okres Bratislava IV, k ohodnoteniu za účelom prevodu nehnuteľnosti podľa GP 49/2016 časť pozemku o výmere 5 m².

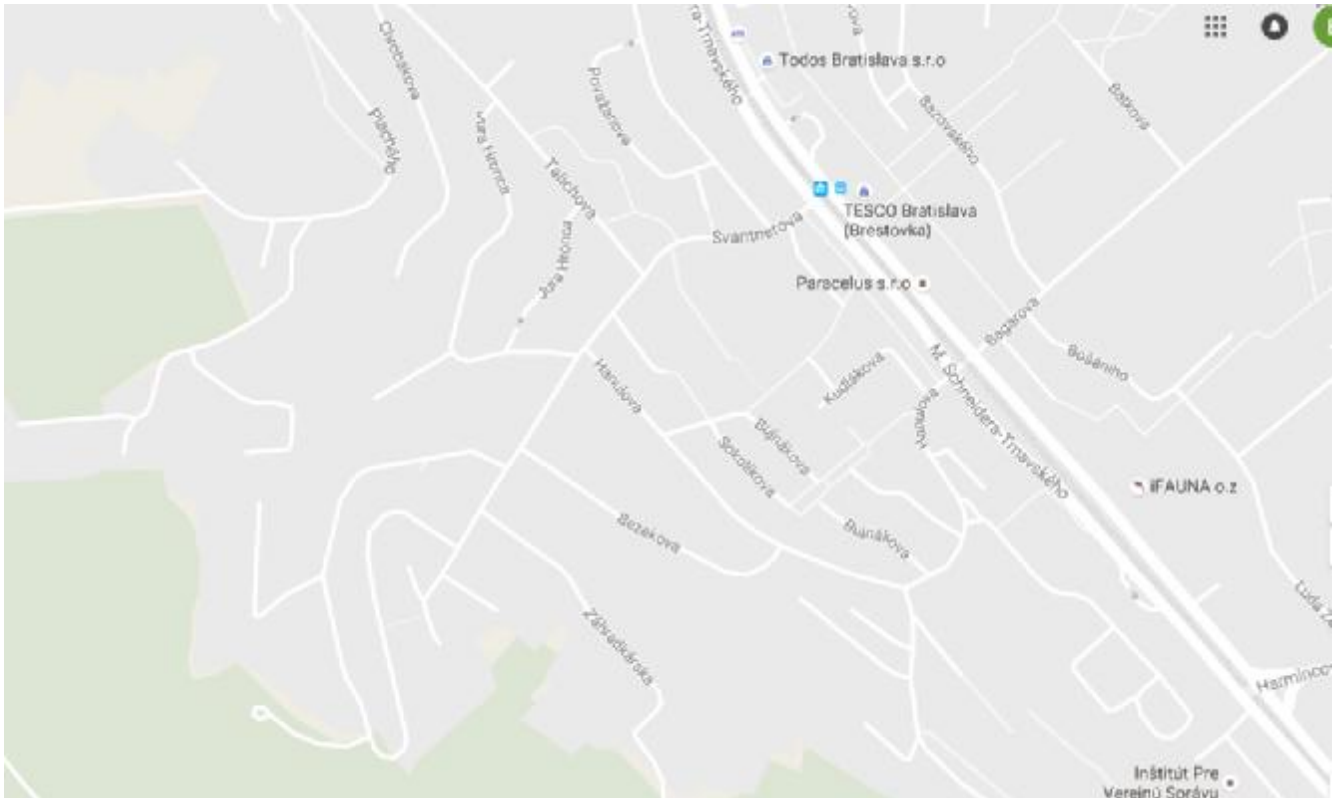
g) Vymenovanie jednotlivých nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: nie sú

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY: Pozemok

Obec Bratislava je najväčším a súčasne hlavným mestom Slovenskej republiky a spadá do Bratislavského kraja. Je to sídlo vlády, prezidenta a parlamentu, centrum kultúry a vzdelanosti, sídlo univerzít, centrum histórie a umenia, ako aj biznisu, mesto pracovných príležitostí a nákupných možností, zábavy a služieb. V meste je vybudovaná kompletná technická infraštruktúra. Má medzinárodnú vlakovú, autobusovú i leteckú dopravu. V rámci mesta premáva mestská hromadná doprava, ktorá spája jednotlivé okresy a mestské časti. Bratislava má päť okresov a 17 mestských častí. Podľa štatistických údajov z roku 2004 má Bratislava v súčasnosti 426 tisíc obyvateľov a rozlohu 367,6 km². Leží v nadmorskej výške od 126 m n. m. (Čunovo) po 514 m n. m. (Devínska Kobyla). Jedným z okresov je aj **Bratislava IV**. Má rozlohu 96,7 km², žije tu 94 554 obyvateľov a priemerná hustota zaľudnenia je 978 obyvateľov na km² (údaje k 31. 12. 2014). Nachádza sa v západnej časti Bratislavy pri hraniciach s Rakúskom. Zahŕňa 6 mestských častí, medzi ktorými je najväčšia Dúbravka. Svojou rozlohou je druhým najväčším okresom, pričom počtom obyvateľov je tretím najľudnatejším okresom.

Ulica Bezekova sa nachádza práve v mestskej časti Dúbravka. Mestská časť Dúbravka je časť Bratislavy ležiaca na východnom úpätí Devínskej Kobyly. Názov dostala podľa obce, ktorá je dnes len jej malou časťou. Rozloha je 8,6 km². Počet obyvateľov sa pohybuje okolo 40 000. Súčasťou mestskej časti sú miestne časti Krčace, Záluhy a Podvornice. Pôvodná obec existovala už v 14. storočí a patrila hradu Devín. Prvý písomný doklad, ktorý je spojený s jej kolonizáciou Chorvátmi, je z roku 1574. Staršia generácia si zachovala dialekt dodnes. Obec pripojili k mestu Bratislava v roku 1946. V šesťdesiatych rokoch 20. storočia v súvislosti s výstavbou bratislavských sídlisk Podvornice, Záluhy a Dúbravka, bol pre obec vydaný stavebný zákaz, čo malo za následok zachovanie časti staršej zástavby. Občianska vybavenosť je na vysokej úrovni, materské škôlky, základné školy, gymnázium Bíliková, ako aj súkromná škola BISB, pošta, kostol. Okrem supermarketov nákupných reťazcov BILLA a LIDL, sa do vzdialenosti 5 km nachádza nové nákupné centrum BORYMALL.

Ohodnocované nehnuteľnosti sú súčasťou Bezekovej ulice a sú prístupné z Hanulovej ulice, ktorá je prístupná z hlavnej ulice Schneidera-Trnavského, kde premáva mestská hromadná doprava (električky, autobusy) spájajúca mestskú časť Dúbravka s centrom. Lokalita patrí k okrajovým štvrtiam mesta. Parkovanie v okolí domu je uspokojujúce.



Prístup k nehnuteľnostiam je po asfaltovej komunikácii - Bezekova miestneho významu. Dopravné spojenie s centrom je vyhovujúce, autom do 15 minút a vo vzdialenosti do 10 minút pešej chôdze je zástavka MHD.

Pripravenosť inžinierskych sietí je dostatočná, reprezentovaná verejnou kanalizáciou, vodovodom, plynom a elektrickou energiou, káblový rozvod televízie, telefónu a internetu.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti - časť záujmovej parcely č. 2986/202 a parcely č. 2987/2 sú momentálne svojím stavebno-technickým charakterom a územnoplánovacou informáciou súčasťou územia, pre ktoré je definovaný kód funkcie 102: málopodlažná zástavba obytného územia, čo znamená v zmysle územnoplánovacej dokumentácie, že je súčasťou územia určeného pre bývanie v rodinných a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúcim nevyhnutným zariadeniam. Druh pozemku podľa LV č. 5920 sú záhrady. Podľa priloženého GP 49/2016 bude časť pozemku využívaná opäť ako záhrady a časť pozemku ako zastavané plochy a nádvoria.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Neboli zistené riziká, ktoré by vplývali na využitie nehnuteľnosti. Konfliktné skupiny sa v bezprostrednej blízkosti - v dome nenachádzajú. Hluk je primeraný intenzite dopravy. Ovzdušie bez zisteného zaťaženia od priemyselných objektov.

2.1 STAVBY

2.2 POZEMKY

2.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.2.1.1.1 Pozemok parc. č. 2986/202 a 2987/2, v k.ú. Dúbravka, obec BA-m.č. Dúbravka, okres Bratislava IV

POPIS

Predmetom ohodnotenia je časť pozemku registra "E" KN parc. č. 2986/202 o výmere 12 m² v prospech novovzniknutej parcely č. 2134/8 - záhrady, časť pozemku registra "E" KN parc. č. 2986/202 o výmere 29 m² v prospech novovzniknutej parcely č. 2170/24 - zastavané plochy a nádvoria a časť pozemku registra "E" KN parc. č. 2987/2 o výmere 5 m² v prospech novovzniknutej parcely č. 2170/24 - zastavané plochy a nádvoria, ktoré sú situované v obci BA-m.č. Dúbravka, okres Bratislava IV, v k.ú. Dúbravka. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce v zástavbe obytných a rodinných domov a stavieb občianskej vybavenosti v sídliskovej časti mesta. Podľa GP 49/2016, ktorý nie je úradne overený, majú prevažne obdĺžnikový tvar, sú svahovité so všetkými inžinierskymi sieťami priamo na uvedených parcelách.

V zmysle LV č. 5920 sú pozemky parc. č. 2986/202 a 2987/2 identifikované ako záhrady. Na LV nie je uvedený spôsob užívania, ale podľa skutkového stavu sa jedná o pozemky, ktoré na ktorých je vytvorená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia. Pozemky sú teda priamo verejnou miestnou komunikáciou - Bezekova ulica a sú vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava.

V zmysle územnoplánovacej informácie zo dňa 04.07.2016, ktorú vyhotovil Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy, sekcia územného plánovania, oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, územný plán hlavného mesta SR Bratislavy z roku 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre riešené územie funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102**, čo znamená využitie predovšetkým pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia.

Všeobecná hodnota pozemkov na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov mimo zastavaného územia obcí, pozemkov v zriadených záhradkárskych osadách a pozemkov mimo zastavaného územia obcí určených na stavbu sa stanovuje podľa vyhlášky c. 254/2010 Z. z. pri metóde polohovej diferenciácie pomocou jednotkových východiskových hodnôt 1 m₀ pozemkov určených v závislosti od veľkosti a významu obcí v tabuľke v bode E 3 prílohy vyhlášky, ktoré sa preskúmateľne upravujú koeficientami zohľadňujúcimi polohovú diferenciáciu pozemku.

Vzhľadom na možnosť využitia pozemku v budúcnosti a jeho veľkosť - výmeru sa v súčasnosti nepredpokladá vyššie využitie pozemku. Z týchto dôvodov bol uplatnený koeficient redukujúcich faktorov vo výške 0,85 zohľadňujúci tieto skutočnosti.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2986/202	záhrad	41	41,00	1/1	41,00
2987/2	záhrad	5	5,00	1/1	5,00
Spolu výmera					46,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/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 dobrý mosvetlením a výhľadom exkluzívne oblasti rodinných domov v do miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
k _V koeficient intenzity využiti	3. rodinné domy so štandardným vybavením bežné bytové domy, domy s nebytovými priestormi nebytové stavby pre priemyselné a technické vybavenie	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom od centra (10 min) územie mest	1,00
k _P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná podoba a byt	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozem	4. veľmi dobrá vybavenosť (všetci a ako v bode)	1,50
k _Z koeficient povýšujúci c faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukovujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad tvar pozemku výmera pozemku, druh možná stavba a pod)	0,85

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 0,85$	2,3205
Jednotková hodnota pozemku	$VŠ_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,3205$	154,06 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠ_{POZ} = M * VŠ_{MJ} = 46,00 \text{ m}^2 * 154,06 \text{ €/m}^2$	7 086,76 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 2986/20	6 316,46
parcela č. 2987/	770,30
Spolu	7 086,76

III. ZÁVE

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca bolo všeobecnej hodnoty **novovytvorených pozemkov parcelné č. 2134/8 - záhrada vo výmere 12 m² vzniknutej odčlenením z pozemku reg. "E" parc. č. 2986/202, evidovanej na LV č. 5920 a parc. č. 2170/24 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 34 m² vzniknutej odčlenením z pozemku reg. "E" parc. č. 2986/202 vo výmere 29 m² a parc. č. 2987/2 vo výmere 5 m², evidovaných na LV č. 5920, k. ú. Dúbravka, obec BA-mč. Dúbravka, okres Bratislava IV., v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien.**

Ako najvhodnejšia pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - **časti pozemkov registra "E" KN parc. č. 2986/202 o výmere 41 m² a parc. č. 2987/2 o výmere 5 m², k.ú. Dúbravka, obec BA-m.č. Dúbravka, okres Bratislava IV** - bola zvolená metóda polohovej diferenciacie.

Táto je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by nehnuteľnosť mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou, obvykle vrátane DPH.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

VŠH pre skupinu objektov: Pozemok

Stavby:

Pozemky:

Vš eobecná hodnota na d ňu pol ohoej diferenciá í 7 086,76 €
Ako vhodná na stanovenie VŠ H po zenkov bda paži tá na d ňa polhoej di ferenc

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Pozemok	
Pozemky	
Pozemok parc. č. 2986/202 a 2987/2 v k.ú. Dúbravka, obec-m.č. Dúbravka, okres Bratislava IV - parc. č. 2986/202 (41 ²)	6 316,46
Pozemok parc. č. 2986/202 a 2987/2 v k.ú. Dúbravka, obec-m.č. Dúbravka, okres Bratislava IV - parc. č. 2987/2 (5 ²)	770,30
Spolu VŠH polohovou diferenciáciou za skupinu: Pozemok	7 086,76
Spolu VŠH	7 086,76
Zaokrúhlená VŠH spolu	7 100,00

Vš eobecná hodnota stavba a pozemkov je spolu **7 100,00 €**
Slovom: **Sedemtisícsto Eur**

V Bratislave dňa 23.10.2016

Ing. Barbara Chamulová, PhD

IV. PRÍLOH

P.č.	Doklad	Formát	Počet strán
1	Objednávka OTS1602336 SNM/16/071/AL zo dňa 05.10.2016	A4	1
2	Geometrický plán GP č. 49/2016 úradne neoverený	A4	3
3	Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekcia územného plánovania, oddelenie usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 04.07.2016	A4	3
4	Katastrálna mapa s vyznačením ohodnocovaných pozemkov a situácia z google map	A4	2
5	List vlastníctva č. 5920 - čiastočný, informatívny, pre parcelu p. č. 2986/202 vytvorený z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností dňa 23.10.2016, aktualizácia údajov dňa 19.10.2016.	A4	6
6	List vlastníctva č. 5920 - čiastočný, informatívny, pre parcelu p. č. 2987/2 vytvorený z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností dňa 23.10.2016, aktualizácia údajov dňa 19.10.2016.	A4	6
7	Kópia katastrálnej mapy – informatívna, vytvorená z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností zo dňa 23.10.2016.	A4	1
8	Fotodokumentácia	A4	1
Spolu:			23

V. ZNALECKÁ DOL OŽ

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 370000 – Stavebníctvo a odvetvie 370901 – Odhad hodnoty nehnuteľností, a odvetvie 370100 – Pozemné stavby, evidenčné číslo znalca 914963.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 42/2016.

Ing. Barbara Chamulová, PhD.