

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

Zadávateľ: **Hlavné mesto SR Bratislava - oddelenie majetkových vzťahov**
Primaciálne námestie 1
Bratislava 814 99

Číslo spisu (objednávky): objednávka písomná č. OTS1602207 SNM/16/065/MK
zo dňa 21.09.2016

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 50/2016

Vo veci: **Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku registra "C" KN, parcelné číslo 23026/10 - zastavané plochy vo výmere 4 m², ako časť pozemku registra "E" parc. č. 1974/3 v zmysle GP č. 20/2002 v k.ú. Staré Mesto, obec BA-m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I.**

V Bratislave		08.11.2016		
Počet strán:	38	z toho príloh:	26	
Počet odovzdaných vyhotovení:			3	

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie hodnoty nehnuteľnosti **pozemku registra "C" KN, parcelné číslo 23026/10 - zastavané plochy vo výmere 4 m²**, ako časť pozemku registra "E" parc. č. 1974/3 v zmysle GP č. 20/2002 v k.ú. **Staré Mesto, obec BA-m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I.**, 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. OTS1602207 zo dňa 21.09.2016.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre stanovenie technického stavu): ku dňu obhliadky 02.11.2016

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: ku dňu obhliadky, dňa 02.11.2016.

1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

1.5.1 Dodané zadávateľom :

P. č.	Doklad	originál/kópia
1	Objednávka č. OTS1602207 zo dňa 21.09.2016 vystavená Hlavným mestom SR Bratislava - oddelenie majetkových vzťahov, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava	kópia
2	Geometrický plán GP. č 20/2002	kópia
3	Situácia širších vzťahov	kópia

1.5.2 Získané znalcom :

- Záznam z obhliadky
- Výpis z katastra nehnuteľností pre parcelu číslo 23026/10, vytvorený z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností dňa 08.11.2016, aktualizácia údajov dňa 07.11.2016.
- List vlastníctva č. 8925 pre pozemok parc. č. 1974/3 - čiastočný, informatívny, vytvorený z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností dňa 08.11.2016, aktualizácia údajov dňa 07.11.2016
- Kópia katastrálnej mapy – informatívna, vytvorená z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností zo dňa 08.11.2016.

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 porovnanie. 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 duplicite 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 výpisu z katastra nehnuteľností zo dňa 08.11.2016 sa jedná o nehnuteľnosť zapísanú v evidencii katastra nehnuteľností, obec BA-m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I, v katastrálnom území Staré Mesto, nasledovne:

Parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmer a v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia	Druh chr. nehn.	Umiestnenie pozemku	Právny vzťah	List mapy
23026/10	4	Zastavané plochy a nádvoria	15		1	5	30021

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená 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 (pozemkoch)

Stavby

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Iný údaj
4371	23026/10	10	Rodinný dom	pozemok nevysporiadaný

List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nezaložený

V zmysle listu vlastníctva č. 8925 - čiastočného z katastra nehnuteľností zo dňa 08.11.2016 sa jedná o nehnuteľnosť zapísanú v evidencii katastra nehnuteľností, obec BA-m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I, v katastrálnom území Staré Mesto, nasledovne:

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné k. ú.	Počet č. UO	Umiestnenie pozemku
1974/3	219	Ostatné plochy	0		1

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

*** 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 Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR
IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Poznámka: vid' podľa LV na prílohe

Časť C: Ďarchy: vid' podľa LV na prílohe

Iné údaje: vid' podľa LV na prílohe

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 02.11.2016 za účasti znalca. V rámci miestneho šetrenia bol dňa 02.11.2016 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: výpis z katastra nehnuteľností k parcele č. 23026/10, list vlastníctva č. 8925 k pozemku registra "E" parc. č. 1974/3, kópia katastrálnej mapy pre pozemok registra "C" KN parc. č. 23026/10 a pre pozemok registra "E" parc. č. 1974/3, geometrický plán GP 20/2002, situácia širších vzťahov. Na výpise z katastra nehnuteľností je vyšpecifikovaný pozemok parc. č. 23026/10 o výmere 4 m² - zastavané plochy a nádvorcia, ktorý je umiestnený v zastavanom území obce, vlastníkom pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku. Na pozemku je postavená stavba súpisné číslo 4371 - rodinný dom, ale pozemok v zmysle tohto výpisu nie je vysporiadaný. Na liste vlastníctva č. 8925 je okrem iného deklarované vlastníctvo k pozemku registra "E" parc. č. 1974/3 o výmere 219 m², evidovaného ako ostatné plochy, ktorý je vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava. Z tohto pozemku je v zmysle geometrického plánu GP č. 20/2002 navrhnuté odčlenenie časti pozemku vo výmere 4 m² v prospech novovytvorenej parcely č. 23026/10. Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

f) Vymenovanie jednotlivých nehnuteľností, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- pozemok registra "C" KN parcelné číslo 23026/10, k.ú. Staré Mesto, obec BA-m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I, o výmere 4 m²

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

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

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 Bratislava 1, ktorý má iba jednu mestskú časť a to Staré Mesto.

Staré Mesto je časť Bratislavy, v ktorej sa nachádza historické centrum mesta, nábrežie Dunaja a hradný vrch. Centrum mesta je mestskou pamiatkovou rezerváciou. Táto mestská časť má rozlohu 9,6 km² a žije tu 52 375 obyvateľov (údaje z roku 2011). Staré Mesto môžeme rozdeliť do štyroch oblastí, na západnú, severnú a východnú časť a na Bratislavské nábrežie. Západná časť Starého Mesta sa líši od jeho ostatných častí. Rozkladá sa na vrškoch malokarpatského predhoria, zastavaných najmä vilovou zástavbou. Bratislavské vršky z juhu ohraničuje strmý svah zvažujúci sa k Dunaju. Podobne výrazná je aj ich západná hranica, ktorou je Mlynská dolina. Severné ohraničenie Bratislavských vrškov tvorí dopravná komunikácia využívajúca Lamačskú bránu, zníženinu južnej časti Malých Karpát. Na východe táto bratislavská vilová oblasť pozvoľne klesá k Palisádam a

historickému centru Bratislavy. Na plochom vrchu na jej juhovýchodnom okraji sa nachádza Bratislavský hrad. Na východných a južných svahoch hradného kopca sa rozprestiera Podhradie. Táto časť sa vyznačuje kľudným kultivovaným životným prostredím.

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa práve nachádza v západnej časti Starého Mesta, v zastavanej časti obce, prevažne v zástavbe existujúcich rodinných domov a víl. Pozemok má možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Ovzdušie v okolí nehnuteľnosti je bez väčších poškodení, nehnuteľnosť sa nachádza v kľudnom prostredí, napriek tomu, že neďaleko sa nachádza most Lafranconi, ktorý je diaľničným mostom spájajúcim pravý a ľavý breh Dunaja. K nehnuteľnosti je priamy prístup z asfaltovej komunikácie, dotýka sa verejnej komunikácie - Révovej ulice. Nehnuteľnosť sa nachádza v lokalite s veľmi dobrou dostupnosťou autobusmi a električkami k obchodnej sieti, do zdravotníckych zariadení i úradov, škôl, centrum mesta. Lokalita je v časti obce, kde je momentálne dopyt po nehnuteľnostiach v zvýšený oproti ponuke. Parkovanie v okolí je uspokojujúce.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť je určená svojím stavebno-technickým charakterom na výstavbu málopodlažnej zástavby obytného územia - rodinných domov a bytových domov do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúcich nevyhnutných zariadení. Na ohodnocovanom pozemku je postavená stavba - rodinný dom súpisné č. 4371. Predpoklad využitia je len na bývanie. Nenachádzajú sa tu priemyselné objekty a tým je lokalita - bez poškodení ovzdušia a nadmernej hlučnosti.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Pozemok registra "C" KN parc. č. 23026/10, v k.ú. Staré Mesto, obec BA-m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I

POPIS

Predmetom ohodnotenia je pozemok registra "C" KN parc. č. 23026/10 o výmere 4 m² situovaný v obci BA-m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I, v k.ú. Staré Mesto. Pozemok sa nachádza v zastavanom území obce v zástavbe rodinných domov na úpätí "hradného vršku", s výhľadom na most Lafranconi. Má lichobežníkový tvar, je mierne svahovitý, v dosahu všetkých inžinierskych sietí, ktoré sú v bezprostrednej blízkosti parcely.

V zmysle výpisu z katastra nehnuteľností je pozemok parc. č. 23026/10 vo výmere 4 m² identifikovaný ako zastavané plochy a nádvoria. Podľa spôsobu využívania pozemku parc. č. 23026/10 uvedenom vo výpise z katastra nehnuteľností sa jedná o pozemok, na ktorom je postavená stavba súpisné číslo 4371 - rodinný dom. Pozemok je nevysporiadaný a je priamo prístupný z verejnej komunikácie - Révovej ulice, kde je jediným podielnikom Hlavné mesto SR Bratislava.

Podľa LV č. 8925 je pozemok registra "E" parc. č. 1974/3 vo výmere 219 m², evidovaný ako ostatné plochy. Je vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava a tvorí verejnú komunikáciu - Révovu ulicu.

V zmysle GP č. 20/2002 je navrhnuté odčleniť z pozemku registra "E" parc. č. 1974/3 patriaceho Hlavnému mestu SR pozemok vo veľkosti 4 m² v prospech JUDr. M. Löfflerovej, Révova 9, Bratislava a vytvoriť tak novú parcelu registra "C" KN s číslom 23026/10.

Jedná sa o atraktívnu lokalitu s luxusným bývaním v centre Bratislavy so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností, bez možnosti vzniku nových stavebných parciel, preto bol do stanovenia hodnoty ceny nehnuteľnosti zahrnutý aj koeficient povyšujúcich faktorov, odrážajúci zvýšený záujem o kúpu pozemkov vo výške 1,7. Vzhľadom na veľkosť pozemku - výmeru vo veľkosti 4 m² sa v súčasnosti nepredpokladá iné využitie pozemku ako zastavané plochy a nádvoria. Z týchto dôvodov bol uplatnený koeficient redukujúcich faktorov vo výške 0,7 zohľadňujúci tieto skutočnosti.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
23026/10	zastavaná plocha a nádvorie	4	4,00	1/1	4,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks 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	1,60
kv koeficient intenzity využitia	4. nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením	1,05
kd 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
kp koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20

k_I 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	1,70
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,05 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,70 * 0,70$	3,5986
Jednotková hodnota pozemku	$VŠ_{MJ} = V_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,5986$	238,91 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠ_{POZ} = M * VŠ_{MJ} = 4,00 \text{ m}^2 * 238,91 \text{ €/m}^2$	955,64 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Ako najvhodnejšia pre stanovenie hodnoty nehnuteľnosti **pozemku registra "C" KN, parcelné číslo 23026/10 - zastavané plochy vo výmere 4 m²**, ako časť pozemku registra "E" parc. č. 1974/3 v zmysle GP č. 20/2002 v k.ú. **Staré Mesto, obec BA-m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I** - 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 :

Stavby:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

955,64 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok registra "C" KN parc. č. 23026/10, v k.ú. Staré Mesto, obec BA-m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I - parc. č. 23026/10 (4 m ²)	955,64
Spolu VŠH	955,64
Zaokrúhlená VŠH spolu	960,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **960,00 €**

Slovom: **Deväťstošestdesiat Eur**

V Bratislave dňa 13.11.2016

Ing. Barbara Chamulová, PhD.

IV. PRÍLOHY

P.č.	Doklad	Formát	Počet strán
1	Objednávka OTS1602207 SNM/16/065/MK zo dňa 21.9.2016	A4	1
2	Geometrický plán č. 20/2002 zo dňa 22.05.2002	A4	2
3	Situácia širších vzťahov	A4	2
4	Výpis z katastra nehnuteľností pre pozemok parc. č. 23026/10, vytvorený z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností dňa 08.11.2016, aktualizácia údajov dňa 07.11.2016.	A4	1
5	List vlastníctva č. 8925 pre pozemok parc. č. 1974/3 - čiastočný, informatívny, vytvorený z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností dňa 08.11.2016, aktualizácia údajov dňa 07.11.2016.	A4	16
6	Kópia katastrálnej mapy pre pozemok parc. č. 23026/10 – informatívna, vytvorená z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností zo dňa 08.11.2016.	A4	1
7	Kópia katastrálnej mapy pre pozemok parc. č. 1974/3 – informatívna, vytvorená z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností zo dňa 08.11.2016.	A4	1
8	Fotodokumentácia technického stavu a vybavenia nehnuteľnosti.	A4	1
Spolu:			25

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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 50/2016.

Ing. Barbara Chamulová, PhD.