

Znalec: Ing. Juraj Talian, PhD., Hrobákova 13, 851 02 Bratislava, Tel.: 0903127715
Znalec v odbore stavebníctvo
Odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností a Pozemné stavby

Objednávateľ: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava

Odberateľ: Hlavné mesto SR Bratislava
Oddelenie majetkových vzťahov
Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava

Číslo objednávky: Rámcová dohoda č. 248800201700 zo dňa 31.01.2017
Objednávka č. OTS1703247 zo dňa 17.10.2017 (schválená 06.11.2017)

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 71/2017

Vo veci: Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

pozemky parcelné číslo 11921/55, 11921/56, 11921/57, 11921/58, 11921/59, 11921/60, 11921/67, 11921/68, 11921/70, zapísané na liste vlastníctva číslo 5567, obec Bratislava, katastrálne územie Nové Mesto,

pre účel zamýšľaného prevodu nehnuteľností.

Počet strán posudku (z toho prílohy) : 24 (z toho 14 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení : 3x v tlačenej forme, 1x na CD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- pozemky parcelné číslo 11921/55, 11921/56, 11921/57, 11921/58, 11921/59, 11921/60, 11921/67, 11921/68, 11921/70, zapísané na liste vlastníctva číslo 5567, obec Bratislava, katastrálne územie Nové Mesto

2. Dátum vyžiadania posudku:

06.11.2017 - písomná objednávka

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

11.11.2017

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

19.11.2017

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

5.1 Poskytnuté zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku č. OTS1703247 zo dňa 06.11.2017 (originál);
- Územnoplánovacia informácia, číslo MAGS OUIK 54807/16-362721, zo dňa 3.10.2016, vydaná magistrátom hl. meste SR Bratislavy (vo formáte PDF);
- Geometrický plán na oddelenie pozemku p. č. 11921/73 a na určenie vlastníckych práv p. č. 11921/55 až 60, 67, 68, 70, 73, číslo plánu 30135/2017, vypracovaný dňa 7.6.2017, úradne overený dňa 19.06.2017 (vo formáte PDF).

5.2. Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 5567, zo 19.11.2017, k. ú. Nové Mesto, (vyhotovené cez katastrálny portál);
- Informatívne kópie z mapy, k. ú. Nové Mesto, zo dňa 19.11.2017, (vyhotovená cez katastrálny portál).

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška 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;
- 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 prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky č. 500/2005 Z. z.;
- Vyhláška MS SR č. 33/2009 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 prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov;
- 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. 34/2009 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 neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 605/2008, ktorou sa mení vyhláška MS SR 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 č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku;
- Vyhláška MS SR č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Zbierky zákonov, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov;
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3,
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch – Ohodnocovanie nehnuteľností, MIPress, 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

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

Zamýšľaný prevod nehnuteľností.

10. Základné pojmy:

- Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnu na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

II. POSUDOK**1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE****a) Výber použitej metódy:**

Podľa prílohy č. 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota pozemkov stanoví týmito metódami:

- porovnávací metóda;
- výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
- metóda polohovej diferenciacie.

Všeobecná hodnota môže byť stanovená rôznymi metódami- výber vhodnej metódy vykoná znalec. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne.

Všeobecná hodnota pozemkov – porovnávací metóda:

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Podklady na porovnanie musia byť plne identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Pre nedostatok hodnoverných a preskúmateľných podkladov pre dané pozemky, porovnávací metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota pozemkov – výnosová metóda:

Použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos. Podľa informácií od zadávateľa, z predmetných parciel je prenajímaný len jeden- parcela č. 11921/68- ročný výnos 12 EUR/m² t. j. 1092 EUR/rok. Jednotlivé pozemky sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu, preto bude použitá aj výnosová metóda.

Všeobecná hodnota pozemkov – metóda polohovej diferenciacie:

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavenom území obce, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaného územia obce určených na stavbu je stanovená vynásobením výmery pozemku jednotkovou všeobecnou hodnotou pozemku. Jednotková všeobecná hodnota pozemku je stanovená úpravou jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov koeficientom polohovej diferenciacie, vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, vytvorený cez katastrálny portál, **VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5567 (čiastočný)**
ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:

PARCELA registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch. n
11921/55	18	Zast. plochy a nádv.	16	1	5	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 11921/55 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4142.						
11921/56	42	Zast. plochy a nádv.	16	1	5	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 11921/56 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4094.						
11921/57	18	Zast. plochy a nádv.	16	1	5	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 11921/57 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4145.						
11921/58	18	Zast. plochy a nádv.	16	1	5	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 11921/58 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4091.						
11921/59	18	Zast. plochy a nádv.	16	1	5	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 11921/59 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4089.						
11921/60	18	Zast. plochy a nádv.	16	1	5	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 11921/60 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4030.						

11921/67	18	Zast. plochy a nádv.	16	1	5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 11921/67 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4176.					
11921/68	91	Zast. plochy a nádv.	16	1	5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 11921/68 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4752.					
11921/70	55	Zast. plochy a nádv.	16	1	5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 11921/70 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 5105.					

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

16 – Pozemok, na ktorom je postavená nebytová 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)

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR
 Spoluvlastnícky podiel 1/1

ČASŤ C: ŤARCHY

Por. č.:

Netýkajú sa predmetných parciel.

Iné údaje: Netýkajú sa predmetných parciel.

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Osobnú obhliadku pozemkov som vykonal dňa 11.11.2017 bez účasti zástupcu zadávateľa. Fotodokumentácia ich skutočného stavu bola vyhotovená digitálnym fotoaparátom Panasonic DMC-FS15 v deň obhliadky a je spracovaná v prílohe znaleckého posudku.

d) Porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Predmetom ohodnotenia sú pozemky a nie stavba, preto sa neporovnávala projektová a stavebná dokumentácia.

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

Poskytnuté údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutkovým stavom. Nie sú zistené žiadne rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra. Vlastníctvo k pozemkom je usporiadané- vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- parcelné číslo 11921/55, 11921/56, 11921/57, 11921/58, 11921/59, 11921/60, 11921/67, 11921/68, 11921/70, zapísané na liste vlastníctva číslo 5567, obec Bratislava, katastrálne územie Nové Mesto.

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

-

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Predmetné pozemky sa nachádzajú v obci Bratislava, mestská časť Nové Mesto, v zástavbe bytových domov a stavieb občianskej vybavenosti. Prístup je po miestnej asfaltovej komunikácii a chodníku. Dostupnosť MHD- električka, autobus, trolejbus do 5 min. pešo, dostupnosť do centra mesta do 10 min. autom alebo 30 min. pešo. Jedná sa o lokalitu so zvýšeným záujmom o kúpu obdobných nehnuteľností v Bratislave- širšie centrum hlavného mesta neďaleko známeho dopravného uzla a parku Račianske mýto. V pešej dostupnosti je prístupná len základná občianska vybavenosť, do 10 min. autom kompletná občianska vybavenosť mestskej časti a hlavného mesta.



Mapa širšieho územia s označením polohy pozemkov (Zdroj: <https://zbgis.skgeodesy.sk/>)

b) Analýza využitia nehnuteľností:

V zmysle predloženej územnoplánovacej informácie, predmetné parcely sú súčasťou územia s funkčným využitím: viacpodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 101, t. j. územie slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia; stabilizované územie- v stabilizovanom území sa predpokladá miera stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Iné využitie ako v súčasnosti je možné vylúčiť- pozemky zastavané stavbami garáží pre osobné motorové vozidlá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Neboli zistené riziká.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 Pozemky parc. č. 11921/55-60, 67,68,70, k. ú. Nové Mesto

Ohodnocované pozemky sú geometricky a polohovo určené, zobrazené v katastrálnej mape a označené parcelným číslom (parcela). V mieste je vybudovaná kompletná infraštruktúra a inžinierske siete, výhľadovo podmienky stabilné.

Jednotlivé pozemky tvoria spolu jeden celok obdĺžnikového tvaru. Jednotlivé parcely sú zastavané stavbami- garáže pre osobné automobily. Strecha všetkých garáží ako celok tvorí zároveň aj spevnenú plochu- asfaltová plocha- prístupový chodník pre peších k priláhlým bytovým domom.

Výhľadovo podmienky stabilné. Iné využitie vzhľadom k polohe, veľkosti a tvaru nie je možné predpokladať, preto z týchto dôvodov použijem koeficient redukujúcich faktorov vo výške 0,65. Koeficient zvyšujúcich faktorov je použitý v hodnote 2,00 z dôvodu polohy posudzovaného pozemku- na území Hlavného mesta SR Bratislavy- s trvale zvýšeným záujmom o kúpu pozemkov.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
11921/55	zastavané plochy a nádvorcia	18	18,00	1/1	18,00
11921/56	zastavané plochy a nádvorcia	42	42,00	1/1	42,00
11921/57	zastavané plochy a nádvorcia	18	18,00	1/1	18,00
11921/58	zastavané plochy a nádvorcia	18	18,00	1/1	18,00

11921/59	zastavané plochy a nádvoría	18	18,00	1/1	18,00
11921/60	zastavané plochy a nádvoría	18	18,00	1/1	18,00
11921/67	zastavané plochy a nádvoría	18	18,00	1/1	18,00
11921/68	zastavané plochy a nádvoría	91	91,00	1/1	91,00
11921/70	zastavané plochy a nádvoría	55	55,00	1/1	55,00
Spolu výmera					296,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V_{H_{MJ}} = 66,39 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,50
k _V koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	2. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené vo zvýšenej východiskovej hodnote,	2,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,55

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 2,00 * 0,55$	2,7885
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 2,7885$	185,13 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 296,00 \text{ m}^2 * 185,13 \text{ Eur/m}^2$	54 798,48 Eur

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [Eur]
parcelsa č. 11921/55	3 332,34
parcelsa č. 11921/56	7 775,46
parcelsa č. 11921/57	3 332,34
parcelsa č. 11921/58	3 332,34
parcelsa č. 11921/59	3 332,34
parcelsa č. 11921/60	3 332,34
parcelsa č. 11921/67	3 332,34
parcelsa č. 11921/68	16 846,83
parcelsa č. 11921/70	10 182,15
Spolu	54 798,48

2.1.2 VÝNOSOVÁ METÓDA**2.1.2.2 POZEMKY VÝNOSOVOU METÓDOU****2.1.2.2.1 Pozemky parc. č. 11921/55-60, 67,68,70, k. ú. Nové Mesto**

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
11921/55	zastavané plochy a nádvoría	18	18,00	1/1	18,00
11921/56	zastavané plochy a nádvoría	42	42,00	1/1	42,00
11921/57	zastavané plochy a nádvoría	18	18,00	1/1	18,00
11921/58	zastavané plochy a nádvoría	18	18,00	1/1	18,00
11921/59	zastavané plochy a nádvoría	18	18,00	1/1	18,00
11921/60	zastavané plochy a nádvoría	18	18,00	1/1	18,00
11921/67	zastavané plochy a nádvoría	18	18,00	1/1	18,00
11921/68	zastavané plochy a nádvoría	91	91,00	1/1	91,00
11921/70	zastavané plochy a nádvoría	55	55,00	1/1	55,00
Spolu výmera					296,00

Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Nájomné/MJ [Eur/MJ]	Nájomné spolu [Eur]
Výnos z prenájmu	296	m ²	296,00	12,00	3 552,00
Hrubý výnos spolu:					3 552,00

Disponibilný výnos

Rok	Hrubý výnos [Eur]	Náklady [Eur]	Disponibilný výnos [Eur]
Všetky	3 552,00	0,00	3 552,00

Výpočet výnosovej hodnoty**Doba kapitalizácie:**

Neobmedzená

ÚROKOVÁ MIERA:**Zaťaženie daňou z príjmu:**

d = 2,00 %

Základná úroková sadzba ECB:

i = 0,00 %

Miera rizika:

r = 5,00 %

Kapitalizačný úrokomer:

k = (0+5+2) / 100 = 0,0700

Výnosová hodnota pozemku

$$VŠH_{\text{POZ}} = \frac{OZ}{k} = \frac{3\,552,00}{0,0700} = 50\,742,86 \text{ Eur}$$

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [Eur]
parcela č. 11921/55	3 085,71
parcela č. 11921/56	7 200,00
parcela č. 11921/57	3 085,71
parcela č. 11921/58	3 085,71

parcela č. 11921/59	3 085,71
parcela č. 11921/60	3 085,71
parcela č. 11921/67	3 085,71
parcela č. 11921/68	15 600,00
parcela č. 11921/70	9 428,57
Spolu	50 742,86

2.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciacie	54 798,48
Výnosová metóda	50 742,86

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

VŠH pozemkov = 54 798,48 Eur

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

ÚLOHA:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

pozemky parcelné číslo 11921/55, 11921/56, 11921/57, 11921/58, 11921/59, 11921/60, 11921/67, 11921/68, 11921/70, zapísané na liste vlastníctva číslo 5567, obec Bratislava, katastrálne územie Nové Mesto,

pre účel zamýšľaného prevodu nehnuteľností.

ODPOVEĎ:

Ku dňu 19.11.2017 **stanovujem** odhad všeobecnej hodnoty uvedenej nehnuteľnosti, vo výške:

54 800,00 Eur

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Pozemky:

Všeobecná hodnota výnosovou metódou:

50 742,86 Eur

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

54 798,48 Eur

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Pozemky	
Pozemky parc. č. 11921/55-60, 67,68,70, k. ú. Nové Mesto - parc. č. 11921/55 (18 m ²)	3 332,34
Pozemky parc. č. 11921/55-60, 67,68,70, k. ú. Nové Mesto - parc. č. 11921/56 (42 m ²)	7 775,46
Pozemky parc. č. 11921/55-60, 67,68,70, k. ú. Nové Mesto - parc. č. 11921/57 (18 m ²)	3 332,34
Pozemky parc. č. 11921/55-60, 67,68,70, k. ú. Nové Mesto - parc. č. 11921/58 (18 m ²)	3 332,34
Pozemky parc. č. 11921/55-60, 67,68,70, k. ú. Nové Mesto - parc. č. 11921/59 (18 m ²)	3 332,34
Pozemky parc. č. 11921/55-60, 67,68,70, k. ú. Nové Mesto - parc. č. 11921/60 (18 m ²)	3 332,34
Pozemky parc. č. 11921/55-60, 67,68,70, k. ú. Nové Mesto - parc. č. 11921/67 (18 m ²)	3 332,34
Pozemky parc. č. 11921/55-60, 67,68,70, k. ú. Nové Mesto - parc. č. 11921/68 (91 m ²)	16 846,83
Pozemky parc. č. 11921/55-60, 67,68,70, k. ú. Nové Mesto - parc. č. 11921/70 (55 m ²)	10 182,15
Spolu pozemky (296,00 m²)	54 798,48
Spolu VŠH	54 798,48
Zaokrúhlená VŠH spolu	54 800,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **54 800,00 Eur**
 Slovom: **Päťdesiatštyritisícosemsto Eur**

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Neboli zistené.

Znalecký úkon (znalecký posudok) bol vypracovaný v štyroch exemplároch, z ktorých tri odovzdané Objednávateľovi a jeden ostáva v archíve Znalca.

V Bratislave dňa 19.11.2017

Ing. Juraj Talian, PhD.

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. OTS1703247 zo dňa 06.11.2017 (1xA4)
- Geometrický plán č. 30135/2017 (3xA4)
- Územnoplánovacia informácia zo dňa 3.10.2016 (2xA4)
- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 5567 (6xA4)
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy (1xA4)
- Fotodokumentácia (1xA4)

Strana č. 10
 Strana č. 11 – 13
 Strana č. 14 – 15
 Strana č. 16 – 21
 Strana č. 22
 Strana č. 23

SPOLU PRÍLOHY: 14xA4

STRANA č. 10 – 23