

Znalec:

Ing. arch. Milan H a v i a r , evidenčné číslo 914954
Znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľnosti
811 04 Bratislava, Pražská 27 tel. 0903 461 223, e-mail: milanhaviar@gmail.com

Zadávateľ:

Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne námestie č.1
814 99 Bratislava I.

Číslo spisu (objednávky): OTS2103842 písomná zo dňa 13.10.2021

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 25/2021

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemok registra „C“ KN, parc. č. 429/15 o výmere 14 m² a pozemok parc. č. 429/23 o výmere 9 m², ktorý vznikol oddelením podľa GP č. 03/2021 od pozemku parc. č. 429/14 o výmere 39 m², evidované na LV č. 1248 k. ú. Rača, obec Bratislava - m. č. Rača, okres Bratislava III., za účelom prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti.

Počet listov (z toho príloh):
Počet odovzdaných vyhotovení:

24 listov formátu-A4 (z toho príloh 13 listov)
3x rovnopis + 1x CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky č. OTS2103842 písomná zo dňa 13.10.2021 je znaleckou úlohou stanovenie všeobecnej nehnuteľnosti - pozemok registra „C“ KN, parc. č. 429/15 o výmere 14 m² a pozemok parc. č. 429/23 o výmere 9 m², ktorý vznikol oddelením podľa GP č. 03/2021 od pozemku parc. č. 429/14 o výmere 39 m², evidované na LV č. 1248 k. ú. Rača, obec Bratislava - m. č. Rača, okres Bratislava III.

2. Účel znaleckého posudku: prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 31.10.2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 31.10.2021

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka číslo: OTS2103842 písomná zo dňa 13.10.2021, doručená dňa 14.10.2021, SNM/21/090/VH, Hlavné mesto SR Bratislava, 1xA4
- Územnoplánovacia informácia, MAGS OOUPD 50125/2020-423240, včítane stanoviska referátu technickej infraštruktúry, Magistrát Hlavného mesta SR Bratislavy, zo dňa 26.04.2021, 5xA4
- Geometrický plán číslo plánu 03/2021 na oddelenie pozemku parc.č. 429/23, zo dňa 13.04.2021, úradne overený dňa 14.05.2021 Ing. Dobroľuba Bendžúková, 3xA4
- Situácia (ortofotomapa lokality), schémy, 3xA4

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 1248, okres Bratislava III, Obec BA-m.č. Rača, katastrálne územie Rača, zo dňa 31.10.2021, 4xA4
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava III., Obec BA-m.č. Rača, katastrálne územie Rača, zo dňa 31.10.2021, 1xA4
- Trasovanie STL plynovodu - zmena, 1xA4
- Údaje z internetu: www.katasterportal.sk, www.geoportal.sk, www.nehnuteľnosti.sk, www.pozemky.sk
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti zo dňa 18.10.2021
- Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.
- Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 a č. 107/20479 Z. z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 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.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 4792/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.
- Marián Vyparina 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, ISBN 978-80-971021-0-4, MIPress, 2012
- Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov
- Zákon č. 251/2012 Z. z. o energetike

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení môžu byť použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Použitá je metóda polohovej diferenciacie.

Výber použitej metódy pre stanovenie VŠH som rozhodol po posúdení možnosti použitia ostatných metód.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Pre použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty som nemal k dispozícii potrebné údaje, resp. nájomné zmluvy na podobné pozemky.

Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti. Údaje o skutočne realizovaných kúpnych cenách nehnuteľností nie sú znalcom dostupné a existujúce databázy realitných spoločností nie sú dostatočne preukázateľné, aj keď porovnanie cien nehnuteľnosti v danom mieste a čase pri ich prevodoch je najvhodnejšou metódou pre stanovenie VŠH. V súčasných podmienkach SR však nie sú pre širšie uplatnenie tejto metódy vytvorené potrebné podklady.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} \quad [Eur],$$

kde M - výmera pozemku v m²

VŠH_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m²

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} \quad [Eur/m^2],$$

kde V_{H_{MJ}} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je stanovená podľa tabuľky - Klasifikácia obce vyhlášky č. 213/2017 Z. z. v platnom znení.

Koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_S * k_V * k_D * k_F * k_I * k_Z * k_R$$

kde

k_S - koeficient všeobecnej situácie (0,70 - 2,00),

k_V - koeficient intenzity využitia (0,50 - 2,00),

Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.

k_D - koeficient dopravných vzťahov (0,80 - 1,20),

k_F - koeficient funkčného využitia územia (0,80 - 2,00),

Uplatnenie hodnoty koeficientu funkčného využitia sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.

k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50),

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napríklad komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

k_Z – koeficient povyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00),

Povyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

k_R – koeficient redukovujúcich faktorov (0,20 – 0,99),

Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Pri závadách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukovujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závädy.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

b1) V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované na LV č. 1248, okres Bratislava III., Obec BA- m. č. Rača, katastrálne územie Nové Mesto:

ČASŤ: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
429/15	14	ostatná plocha	37	1		

Legenda:

Spôsob využitia pozemku:

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
Účastník právneho vzťahu: Vlastník		
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR	1/1

Titul nadobudnutia podľa LV

ČASŤ C: ŤARCHY

Netýkajú sa ohodnocovaných parciel

Iné údaje:

Netýkajú sa ohodnocovaných parciel

Poznámka:

Bez zápisu

b2) Geometrický plán číslo plánu 03/2021 na oddelenie pozemku parc. č. 429/23:

Výkaz výmer

Doterajší stav					Zmeny					Nový stav				
Číslo					Diel	k parc. číslo	m ²	od parc. číslo	m ²	Číslo parc.	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, iná opráv. osoba, adresa, sídlo
Pkn. vložky	Parcely			Výmera							ha	m ²		
LV	PK	KN-E	KN-C											
Stav právny je totožný s registrom C KN														
1248			429/14		39	Ost.pl.				429/14		30	Ost.pl. 37	doterajší
										429/23		9	Ost.pl. 37	Hauserová Dana
Spolu:					39						39			

Legenda:

Kód spôsobu využívania:

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal bez účasti vlastníka pozemkov za prítomnosti pána Hausera manžela vlastníčky susediacich pozemkov. Pred obhliadkou boli doložené podklady dodané zadávateľom. Pri obhliadke boli vyhotovené fotografické zábery skutkového stavu pozemkoch s okolím. K obhliadke nehnuteľností som zabezpečil z katastrálneho portálu výpis z katastra nehnuteľnosti. Jednotlivé pozemky sa nachádzajú pri ulici Pri vinohradoch. Sú súčasťou oploteného dvoru pri rodinnom dome sú užívané ako dvor. Hranice pozemkov od susedných parciel boli identifikované podľa polohy vo vzťahu k polohe objektov, oplotenia. Identifikácia hraníc na mieste bola odhadom, pretože neboli na mieste nájdené hraničné prvky vymedzujúce hranice jednotlivých parciel. Pri obhliadke predmetných pozemkov a preskúmaní potrebných náležitostí k nehnuteľnosti bol zistený právny súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou.

- Fotodokumentácia nehnuteľnosti bola vyhotovená pri obhliadke.

d) Technická dokumentácia:

Predmetom ohodnotenia je pozemok, a nie stavba, preto sa neporovnávala projektová technická dokumentácia.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Nebol zistený nesúlad popisných a geodetických údajov katastra podľa LV so zisteným skutočným stavom okrem spôsobu užívania pozemkov, pretože pozemky sú užívané ako dvor.

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

Pozemky v spoluvlastníckom podiele 1/1, k. ú. Rača parc. č.:

- 429/15, o výmere 14 m², ostatná plocha
- 429/23, o výmere 9 m², ostatná plocha

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

Nevyskytujú sa takéto nehnuteľnosti.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Rača, v mestskej časti BA - Rača, v okrese Bratislava III, v hlavnom meste SR. Jedná sa o obľúbenú mestskú časť Bratislavy s polyfunkčnou zástavbou - bývanie, občianska vybavenosť, športové zariadenia a plochy rekreačné. Ulica Pri vinohradoch je lokalizovaná v severovýchodnej časti zastavaného územia mestskej časti na okraji územia sídliskového charakteru budovaného v 70-tych rokoch 20. storočia v nízkopodlažnej zástavbe rodinnými domami.



V mestskej časti je dobre rozvinutá občianska vybavenosť. Dopravné spojenie s centrom mesta je vyhovujúce, zástavky MHD sú v dostatočnej blízkosti v pešej vzdialenosti 5-10 min. (autobus, električka). Dobré je aj napojenie na diaľnicu vzhľadom na blízkosť dopravného okruhu mesta - križovatka ulíc Jarošova a Račianska, resp. Rybníčná ulica.

V okolí pozemkov je kompletná občianska vybavenosť sídliskového charakteru, školské zariadenia, obchody, veľkopredajne potravín. Je tu aj kostol, v blízkosti expozitúry bánk, materské školy, základné školy, stredné školy, strediská zdravotnej starostlivosti, veľkopredajne potravín. Do 10 minút je vzdialenosť do rekreačnej oblasti Bratislavského lesoparku. Západne, v pešej dostupnosti 15 min., je lesopark, letné kúpalisko, ihriská.

Vďaka svojej polohe predmetná lokalita svojim obyvateľom ponúka aj ľahkú a rýchlu dostupnosť kultúry, pretože cesta do centra mesta, kde sa nachádza veľká časť kín, divadiel a klubov opäť netrvá (MHD) viac ako štvrt' hodinu.

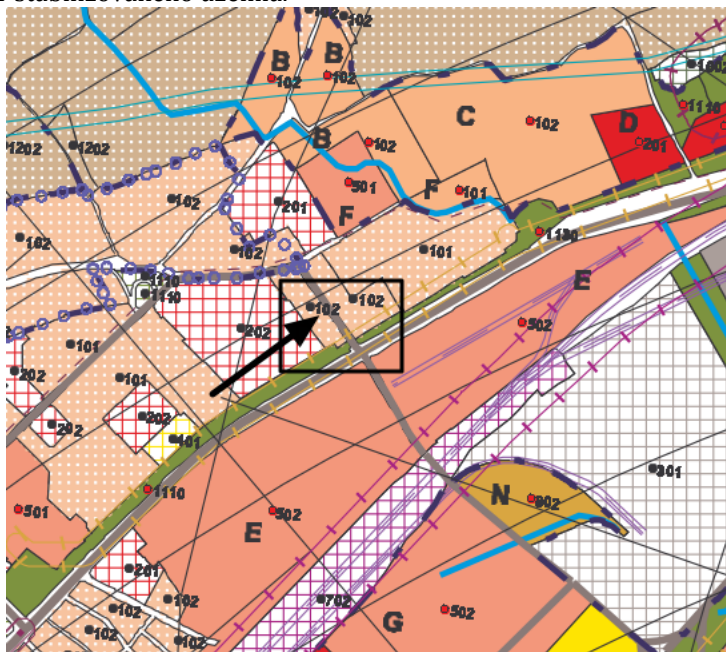
Ohodnocovaná nehnuteľnosť je situovaná v blízkosti dopravnej tepny - Púchovská ul. smerujúcej do centra mesta.

V mestskej časti sú umiestnené všetky inžinierske siete. Konfliktné skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú. V budúcnosti sa nepredpokladajú výraznejšie zmeny v okolitej zástavbe, ktoré by mali mať vplyv na existenciu predmetnej nehnuteľnosti.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Podľa platnej ÚPD (územnoplánovacia dokumentácia) pozemok sa nachádza v stabilizovanom území a funkčné využitie územia je málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie a predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.



c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Po obhliadke konštatujem, že neboli zistené žiadne riziká, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť súčasné využívanie nehnuteľnosti, vlastníctvo k nehnuteľnosti je vysporiadané. Z hľadiska ohodnocovania nehnuteľnosti, jej ďalšie využívanie nie je spojené s rizikami.

2.1 POZEMKY

Predmetné pozemky sa nachádzajú pri ulici Pri vinohradoch v oplotenom dvore pri rodinnom dvore. Pozemky má vo vlastníctve Hlavné mesto SR Bratislava. Ich zastavanie je podľa územnoplánovacej informácie limitované zachovaním súčasnej funkcie.

Priemerná cena stavebných pozemkov v okrese Bratislava III. k obdobiu ohodnotenia je cca 290 €/m².

A k obdobiu ohodnotenia je cena stavebných pozemkov v Rači podľa inzercie v rozmedzí cca 90 € až 575 €/m².

Prehľad vývoja priemerných cien pozemkov na trhu nehnuteľností v predmetnom okrese je dokumentovaný v prevzatom grafe z portálu www.nehnuteľnosti.sk v prílohe posudku - Ponuky realitných kancelárií.

Koeficient zvyšujúcich faktorov odborným odhadom určujem v hodnote 2,00 vzhľadom na: zvýšený záujem o kúpu pozemkov v mestskej časti.

Koeficient znižujúcich faktorov odborným odhadom určujem v hodnote 0,30 vzhľadom na:

malá výmera pozemku, nevhodný tvar pozemku, časť pozemku je v ochrannom pásme STL plynovodu.

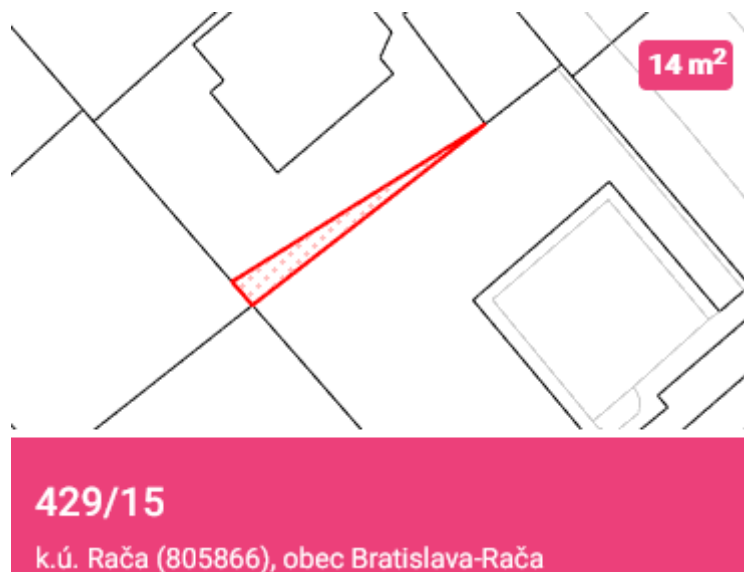
2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemky k. ú. Rača, ulica Pri vinohradoch

POPIS

Prístup na pozemky je z komunikácie – ulica Pri vinohradoch. Je napojený na všetky inžinierske siete - elektrinu, plyn, vodu, kanalizáciu, káblovú televíziu, telefón, internet. Susedné pozemky tvoria dvory pri rodinných domoch.

Pozemok parc. č. 429/15 má kompaktný tvar výrazne pretiahnutého trojuholníka. Pozemok je rovinný. Dlhšou odvesnou stranou je orientovaný v smere JZ – SV pozdĺž hranice susedného dvoru. Pozemok nie je zastavaný, je oplotený novým murovaným a pôvodným pletivovým plotom. Časť pozemku sa nachádza v jednometrovom ochrannom pásme STL plynovodu.



Pozemok parc. č. 429/23 má kompaktný tvar výrazne rovnostranného trojuholníka. Pozemok je rovinný. Pri prepone je oplotený murovaným plotom oddeľujúcim dvor od verejného priestoru. Na pozemku sú sadové úpravy. Pozemok vznikol odčlenením geometrickým plánom od pozemku parc. č. 429/14. Tvar pozemku je dokumentovaný v GP, ktorý je v prílohe posudku

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
429/15	ostatná plocha	14,00	1/1	14,00
429/23	ostatná plocha	9,00	1/1	9,00
Spolu výmera				23,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks 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 <i>Obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, kludné prostredie</i>	1,40
kv 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 <i>Nízkopodlažná zástavba</i>	1,00
kd	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00

koeficient dopravných vzťahov	<i>MHD v pešej dostupnosti</i>	
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Obytné územie</i>	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Je kompletná technická infraštruktúra.</i>	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu</i>	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívny zástavby a pod.) <i>Malá výmera pozemku, nevhodný tvar, časť je v ochrannom pásme STL plynovodu</i>	0,30

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 2,00 * 0,30$	1,5120
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,5120$	100,38 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 429/15	$14,00 \text{ m}^2 * 100,38 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 405,32
parcelsa č. 429/23	$9,00 \text{ m}^2 * 100,38 \text{ €/m}^2 * 1/1$	903,42
Spolu		2 308,74

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty a nájmu nehnuteľností – - pozemok registra „C“ KN, parc. č. 429/15 o výmere 14 m² a pozemok parc. č. 429/23 o výmere 9 m², ktorý vznikol oddelením podľa GP č. 03/2021 od pozemku parc. č. 429/14 o výmere 39 m², evidované na LV č. 1248 k. ú. Rača, obec Bratislava - m. č. Rača, okres Bratislava III.

V posudku bola použitá na výpočet VŠH **metóda polohovej diferenciácie**, v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemky k. ú. Rača, ulica Pri vinohradoch - parc. č. 429/15 (14 m ²)	1 405,32
Pozemky k. ú. Rača, ulica Pri vinohradoch - parc. č. 429/23 (9 m ²)	903,42
Spolu pozemky (23,00 m²)	2 308,74
Všeobecná hodnota celkom	2 308,74
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	2 310,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvetisícristodesať Eur	

V Bratislave, dňa 30.10.2021

Ing. arch. Milan Haviar

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka číslo: OTS2103842 písomná zo dňa 13.10.2021, doručená dňa 14.10.2021, SNM/21/090/VH, Hlavné mesto SR Bratislava, 1xA4
2. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 5389, okres Bratislava III, Obec BA-m.č. Rača, katastrálne územie Rača, zo dňa 31.10.2021, 2xA4
3. Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava III., Obec BA-m.č. Rača, katastrálne územie Rača, zo dňa 31.10.2021, 1xA4
4. Geometrický plán číslo plánu 03/2021 na oddelenie pozemku parc.č. 429/23, zo dňa 13.04.2021, úradne overený dňa 14.05.2021 Ing. Dobroľuba Bendžúková, 2xA4
5. Územnoplánovacia informácia, MAGS OOUPD 50125/2020-423240, včítane stanoviska referátu technickej infraštruktúry, Magistrát Hlavného mesta SR Bratislavy, zo dňa 26.04.2021, 3xA4
6. Trasovanie STL plynovodu - zmena, 1xA4
7. Ponuky realitných kancelárií, 2xA4
8. Fotodokumentácia, 1xA4

Prílohy spolu: 13 listov formátu A4

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, odvetví 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom znalca 914954.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 25/2021.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. arch. Milan Haviar