

Meno, adresa a telefónny kontakt na znalca :

Ing. Jozef Fajnor, znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností
Uhrova ulica č. 22, 831 01 BRATISLAVA, Telefón/Fax : +421 2 20732970, Mobil : +421 903 503148
E-mail : fajnorjozef@gmail.com

Zadávatel' znaleckého posudku : HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA
Primaciálne námestie č. 1
814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávka) : objednávka č. OTS1703756 - SNM/17/120/MK bola daná
písomne dňa 24.11.2017.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo : 85/2017

Vo veci : Pozemky C-KN parc.č.: 3737/20 a 3737/21 (podľa LV č. 10)
Sokolská ulica, Bratislava
katastrálne územie Staré Mesto

Predmetom znaleckého posudku je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností - pozemkov registra C-KN parc.č.: 3737/20 a 3737/21, zapísaných na liste vlastníctva č. 10, katastrálne územie Staré Mesto a nachádzajúcich sa v zastavanom území mesta, pri Sokolskej ulici, v mestskej časti Staré Mesto, v hlavnom meste SR Bratislave.

Počet strán posudku : písaný text : 8 strán
prílohy : 16 strán
znalecká doložka : 1 strana

Počet odovzdaných vyhotovení : 3x pre zadávateľa.

V Bratislave, dňa 4.12.2017

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca :

Úlohou znalca je, v zmysle písomnej objednávky č. OTS1703756 - SNM/17/120/MK, danej písomne dňa 24.11.2017, rokovania a osobnej obhliadky nehnuteľnosti, vykonanej pri šetrení na tvare miesta dňa 4.12.2017, vypracovať znalecký posudok o všeobecnej hodnote nehnuteľností (ďalej len VŠH) - pozemkov registra C-KN parc.č.: 3737/20 a 3737/21, zapísaných na liste vlastníctva č. 10, katastrálne územie Staré Mesto, ako znaleckého odhadu ceny, ktorú by bolo možné dosiahnuť pri predaji rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností v bežnom obchodnom styku k dátumu ohodnotenia. Hodnotené pozemky sa nachádzajú v zastavanom území mesta Bratislava, v mestskej časti Staré Mesto, pri Sokolskej ulici.

1.2 Dátum vyžiadania posudku : 24. november 2017

1.3 Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný : 4. december 2017

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosti hodnotia : 4. december 2017

1.5 Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :

1.5.1 Dodané zadávateľom :

- Územno-plánovacia informácia č. MAGS OUIČ 47573/2017-333836 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, Sekciou územného plánovania, oddelením usmerňovania investičnej činnosti, zo dňa 19.7.2017
- Objednávka č. OTS1703756 - SNM/17/120/MK, daná Hlavným mestom SR Bratislava, z 24.11.2017

1.5.2 Obstarané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 10 - čiastočný, katastrálne územie Staré Mesto, vytvorený cez internetový katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR, zo dňa 23.11.2017
- Kópia z katastrálnej mapy na C-KN parc.č.: 3737/20 a 3737/21, katastrálne územie Staré Mesto (informatívna), vytvorená cez internetový katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR, zo dňa 6.12.2017
- Podklady a informácie získané pri šetrení na tvare miesta
- Zistenie objektívnych cien pozemkov v dotknutej lokalite k dátumu ohodnotenia
- Situácia širších vzťahov - vyznačenie lokality v mape mesta

1.6 Použitý právny predpis :

Znalecký posudok je vypracovaný podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. Ministerstva Spravodlivosti Slovenskej republiky, jej prílohy č. 3 - "O stanovení všeobecnej hodnoty majetku", zo dňa 23.8.2004 v znení neskorších predpisov (Vyhlášky č. 605/2008 Z.z. MS SR, MS SR, zo dňa 4.12.2008, Vyhlášky č. 254/2010 Z.z. MS SR zo dňa 18.5.2010 a Vyhláška MS SR č. 213/2017 Z.z., zo dňa 24.8.2017).

1.7 Ďalšie právne predpisy a použitá literatúra :

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. "O stanovení všeobecnej hodnoty majetku", zo dňa 23.8.2004
- Vyhláška MS SR č. 605/2008 Z.z., ktorou sa mení Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z., zo 4.12.2008
- Vyhláška MS SR č. 254/2010 Z.z., ktorou sa mení Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z., z 18.5.2010
- Vyhláška MS SR č. 213/2017 Z.z., ktorou sa mení Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z., z 24.8.2017
- Zákon č. 382/2004 Z.z. "O znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov", zo dňa 26.5.2004
- Zákon č. 93/2006 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z. "O znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov", zo dňa 2.2.2006
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z., zo dňa 23.8.2004
- Vyhláška MS SR č. 500/2005 Z.z., ktorá mení a dopĺňa Vyhl. MS SR č. 490/2004 Z.z., z 26.10.2005
- Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z.z., ktorou sa mení Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z. a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky č. 500/2005 Z.z., zo dňa 27.11.2008
- Vyhláška MS SR č. 256/2016 Z.z., ktorá mení a dopĺňa Vyhl. MS SR č. 490/2004 Z.z., z 27.9.2016

- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. "O odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov", zo dňa 23.8.2004
- Zákon č. 656/2004 Z.z. "O energetike a o zmene niektorých zákonov", zo dňa 26.10.2004
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.
- Indexy vývoja cien v stavebníctve s koeficientom vývoja cien v 4. štvrtroku 2017 pre ÚSI Žilina

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa :

V súvislosti s vypracovaním znaleckého posudku a ohodnotením nehnuteľností, nebola na znalca vznesené žiadne špeciálne požiadavky.

Znalecký posudok je vypracovaný v zmysle vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z., v znení neskorších predpisov (Vyhlášky č. 605/2008 Z.z. MS SR, zo dňa 4.12.2008, Vyhlášky č. 254/2010 Z.z. MS SR zo dňa 18.5.2010 a Vyhláška MS SR č. 213/2017 Z.z., zo dňa 24.8.2017), za použitia programového vybavenia HYPO 15.80 a vyhotovený bude v štyroch rovnopisoch (3x pre zadávateľa a 1x na založenia do archívu znalca).

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1.1 Výber použitej metodiky :

Znalecký posudok je vypracovaný podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. Ministerstva Spravodlivosti Slovenskej republiky, jej prílohy č. 3 - "O stanovení všeobecnej hodnoty majetku", zo dňa 23.8.2004), v znení neskorších predpisov (Vyhlášky č. 605/2008 Z.z. MS SR, zo dňa 4.12.2008 a vyhlášky č. 254/2010 Z.z. MS SR, zo dňa 18.5.2010 a Vyhláška MS SR č. 213/2017 Z.z., zo dňa 24.8.2017).

Všeobecnú hodnotu pozemkov je v zmysle platného cenového predpisu možné stanoviť jednou alebo viacerými z troch nasledovných metód : - výnosovou metódou
- porovnávacou metódou
- metódou polohovej diferenciácie

Základnou metódou pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov je metóda polohovej diferenciácie, preto bude použitá a vypočítaná hodnota bude porovnaná s cenami pozemkov v danej lokalite a v čase ohodnotenia. Výpočet bude vykonaný podľa základných vzťahov :

$$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} \times k_{PD} \quad \{€/m^2\}$$

$$VŠH_{POZ} = M \times VŠH_{MJ} \quad \{€\}$$

kde : $VŠH_{MJ}$ - jednotková všeobecná hodnota pozemku (v €/m²)
 VH_{MJ} - jednotková východisková hodnota pozemku, stanovená podľa tabuliek
 k_{PD} - koeficient všeobecnej situácie sa stanoví sa podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \times k_V \times k_D \times k_P \times k_I \times k_Z \times k_R$$

kde : k_S - koeficient všeobecnej situácie
 k_V - koeficient intenzity využitia
 k_D - koeficient dopravných spojení
 k_P - koeficient polohy (obchodnej, obytnej, priemyselnej)
 k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku
 k_Z - koeficient povyšujúcich faktorov
 k_R - koeficient redukujujúcich (ponižujúcich) faktorov

$VŠH_{POZ}$ - všeobecná hodnota pozemku

M - výmera pozemku v m²

1.2 Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti :

Miestna obhliadka hodnotených pozemkov C-KN parc.č.: 3737/20 a 3737/21 (podľa LV č. 10), katastrálne územie Staré Mesto, bola vykonaná dňa 4.12.2017 bez prítomnosti zainteresovaných. Pozemky sa nachádzajú v hlavnom meste SR Bratislave, v zastavanom území mesta, v mestskej časti Staré Mesto, v mierne svahovitom teréne pri jednej z vedľajších ulíc mesta (Sokolskej), neďaleko centra mesta. V čase obhliadky bol hodnotený pozemok p.č. 3737/20 zastavaný stavbou (rodinným domom vo

vlastníctve iného vlastníka) a pozemok p.č. 3737/20 bol nezastavaný, no nachádzal sa v tesnej blízkosti rodinného domu.

Prístup k pozemkom je po spevnenej komunikácii, dostupnosť je dobrá pešo aj automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou a taktiež dostupnosť prostriedkov MHD (autobusov, trolejbusov a aj električiek) je vyhovujúca. V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, zemného plynu) a navyše na káblovú televíziu a telefón.

1.3 Vlastnícke a evidenčné údaje :

LV č. 10 - čiastočný, katastrálne územie Bratislava - Staré Mesto

A. Majetková podstata : PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Pozemok - parc.č. 3737/20 Zastavané plochy a nádvoría 17,00 m² (intravilán)

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 3737/ 20 je evidovaný na LV č. 1062.

- parc.č. 3737/21 Zastavané plochy a nádvoría 2,00 m² (intravilán)

B. Vlastník : 1. HLAVNÉ MESTO SR - BRATISLAVA, Primaciálne nám. č. 1, Bratislava ... (1/1)
(IČO : 00603481)

C. Ťarchy : Hodnotené pozemky sú bez zápisu.

Iné údaje : Bez zápisu.

Poznámka : Bez zápisu.

1.4 Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom :

Predmetom ohodnotenia nie sú žiadne stavby, preto porovnanie technickej (projektovej) dokumentácie nebolo vykonané.

1.5 Porovnanie právnej dokumentácie so skutkovým stavom :

Porovnanie právnej dokumentácie (LV č. 10 a katastrálnej mapy) bolo vykonané medzi predloženými dokladmi navzájom a tiež so skutočnosťou, avšak len na základe informatívnych dokladov (LV a katastrálnej mapy), vytvorených cez internetový katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR (doklady nepoužiteľné na právne úkony). Porovnanie použitého listu vlastníctva s listom vlastníctva použiteľným na právne úkony nebolo vykonané, nakoľko originál listu vlastníctva nebol zadávateľom predložený. Za predpokladu, že údaje na vytvorenom LV zodpovedajú skutočnosti, je možné konštatovať, že nehnuteľnosti - pozemky C-KN parc.č. 3737/20 a 3737/21 katastrálne územie Staré Mesto sú v LV riadne zapísané parcelnými číslami, že sú právne vysporiadané a že vlastníctvo uvedené v LV je v súlade so skutočnosťou.

1.6 Vymenovanie ohodnocovaných nehnuteľností (podľa LV č. 10 k. ú. Staré Mesto) :

1.6.1 pozemky parc.č.: 3737/20 a 3737/2/1 (v celosti)

1.7 Vymenovanie nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia : žiadne.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a./ Analýza polohy nehnuteľností :

Poloha nehnuteľností (pozemkov) v území je štandardná, pozemky sa nachádzajú neďaleko centra mesta, v obytnej zóne mesta Bratislava, v zastavanom území mestskej časti Staré Mesto, pri Sokolskej ulici, v katastrálnom území Staré Mesto. Okolitý terén je mierne svahovitý, prístup k pozemku je po spevnených komunikáciách a dostupnosť je dobrá pešo aj automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou a tiež vzdialenosť k prostriedkom MHD (autobusom, trolejbusom a električkám) je vyhovujúca. V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie a zemného plynu) a navyše aj na rozvod káblovej televízie a telefónu.

b./ Analýza využitia nehnuteľností :

V čase obhliadky bol hodnotený pozemok parc.č. 3737/20 zastavaný stavbou, ktorá je vo vlastníctve iného vlastníka a pozemok parc.č. 3737/21 je malý pozemok tesne pri spomínanej stavbe (rodinnom dome iného súkromného vlastníka), čiže oba pozemky možno klasifikovať ako zastavané a ich iné využitie je prakticky nemožné. V zmysle Územného plánu mesta Bratislava zostane využitie hodnotených pozemkov de facto aj naďalej plochou pod rodinným domom, ktorú je len nutné usporiadať

a vysporiadať právne (de jure). Súčasnú vyúžitie je teda aj budúcim využitím v území s funkčným využitím ako bývanie s doplňujúcou funkciou občianskej vybavenosti.

FUNKČNÉ VYUŽITIE ÚZEMIA :

Prevládajúce : bývanie v rodinných domoch, v samostatne stojacich bytových domoch charakteru mestských víl

Doplnkové : občianska vybavenosť

Nepripustné : výroba, sklady, dielne, čerpace stanice, autoservis, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na životné prostredie a na spoločenské prostredie.

Podrobný popis regulačných prvkov pre využitie dotknutého územia, jeho charakteristiky a dopravných ustanovení je uvedený v priloženej Územnoplánovacej informácii č. MAGS OUIČ 47573/2017-333836 danej Magistrátom hl. mesta SR dňa 19.7.2017.

Pozemky sú v liste vlastníctva druhovo klasifikované ako zastavané plochy a nádvoria, no napriek tomu ich vzhľadom na ich terajšie konkrétne využitie nie je možné považovať za plnohodnotné stavebné pozemky a zmena ich súčasného využitia nie je ani v dohľadnej budúcnosti predpokladaná a ani pravdepodobná. Ich súčasné využitie je silno obmedzujúcim a limitujúcim faktorom pre všetkých ostatných potenciálnych záujemcov o kúpu. Súčasnú vyúžívajú hodnotených pozemkov nemá rušivý vplyv na svoje okolie.

c./ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností :

Riziká spojené s plným využitím hodnotených pozemkov neboli zistené, na hodnotených pozemkoch neviaznu žiadne ťarchy ani vecné bremená a riziká nehrozia ani z možných obmedzení prísunu dostupných energií v dostatočnom množstve a kvalite a ani z prípadného obmedzenia užívania nehnuteľnosti (prístupu a prízjazdu). Všetky práva k užívaniu nehnuteľnosti sú zachované a ošetrené sú dostatočne technicky aj právne.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Predmetom ohodnotenia sú pozemky registra C-KN parc.č.: 3737/20 a 3737/21, zapísané na LV č. 10 v katastrálnom území Staré Mesto. Druhovo sú klasifikované ako zastavané plochy a nádvoria o celkovej výmere 19m² (17 + 2) a nachádzajú sa v Bratislave, v mestskej časti Staré Mesto, pri jednej z jeho vedľajších ulíc (Sokolskej), neďaleko centra mesta.

Lokalita je z hľadiska umiestnenia štandardná, dá sa charakterizovať ako obytná, samotné hodnotené pozemky sú v súčasnosti vyúžívajú ako pozemky pod stavbou (rodinným domom vo vlastníctve iného súkromného vlastníka.

V zmysle Územného plánu mesta Bratislava, ako aj predloženej a v prílohách doloženej Územnoplánovacej informácie č. MAGS OUIČ 47573/2017-333836, zostane využitie hodnotených pozemkov aj do budúcnosti plochou pod stavbou rodinného domu, ktorý je vo vlastníctve iného vlastníka, zmena súčasného využitia nie je predpokladaná a ani možná a súčasné vyúžívajú hodnotených pozemkov nemá rušivý vplyv na svoje okolie.

Terén je mierne svahovitý, prístup k pozemkom je po spevnenej komunikácii a dostupnosť je dobrá pešo, automobilovou dopravou (osobnou aj nákladnou) a dobrá je aj dostupnosť k prostriedkom MHD (autobusom, trolejbusom a električkám). V danej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, zemného plynu, káblovej televízie a telefónu).

Pre správne ohodnotenie pozemkov je nutný citlivý prístup k posúdeniu predovšetkým koeficientu redukujúcich faktorov (je v intervale 0,2 až 0,99) a koeficientu zvyšujúcich faktorov (je v intervale 1,01 - 3,00). Práve tieto dva koeficienty, pre ich pomerne široké intervaly majú najvýznamnejší vplyv na hodnotu pozemku a jedine tieto dva faktory odzrkadľujú odborné posúdenie znalca a znalosť trhu. Ostatné koeficienty len vyjadrujú objektívne skutočnosti, charakteristické pre dotknuté pozemky. Pre určenie koeficientov je nutné sa zamerať na rozhodujúce skutočnosti pohľadu na hodnotu pozemku. Hlavným a východným merítkom pre stanovenie všeobecnej hodnoty konkrétneho pozemku sú skutočné nákupné ceny porovnateľných pozemkov v dotknutej lokalite a v čase stanovovania VŠH. VŠH pozemku by mala zahŕňať a odzrkadľovať atraktivitu pozemku (a to pozitívnu aj negatívnu) danú lokalitou, tvarom, veľkosťou a prístupmi, ďalej existenciu inžinierskych sietí, no predovšetkým možnosťami súčasného a hlavne budúceho využitia hodnotených pozemkov, ale tiež iné špecifiká ovplyvňujúce rozhodovanie

potenciálnych záujemcov o odkúpenie toho-ktorého pozemku napr. existencia tiarch a rôznych technických alebo právnych závad a obmedzení dotknutých pozemkov.

Porovnaním s cenami voľných a plnohodnotných stavebných pozemkov s porovnateľným funkčným využitím (bývanie) priamo v dotknutej lokalite a v jej bezprostrednom okolí na základe ponúk uverejnených na internetových portáloch "www.reality.sk" a "www.trh.sk" a po vylúčení extrémnych cien na spodnej a na hornej cenovej hranici, sa ceny pohybujú v rozmedzí od 450,- až 800,- €/m². Odborným posúdením a zhodnotením všetkých uvedených skutočností, určujem hodnotu koeficientu povyšujúcich faktorov 3 a hodnotu redukujúcich faktorov (z dôvodu zastavanosti stavbou vo vlastníctve iného vlastníka a tiež z dôvodu veľkosti a využiteľnosti, resp. v tomto prípade nevyužiteľnosti oboch pozemkov) 0,4. Ostatné koeficienty sú viac-menej jednoznačné.

2.1.1.1.1 Sokolská ulica

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
3737/20	zastavané plochy a nádvoria	17	17,00	1/1	17,00
3737/21	zastavané plochy a nádvoria	2	2,00	1/1	2,00
Spolu výmera					19,00

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,65
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	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,15
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,45
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, nobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,40

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,65 * 1,00 * 1,00 * 1,15 * 1,45 * 3,00 * 0,40$	3,3017
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,3017$	219,20 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 19,00 \text{ m}^2 * 219,20 \text{ €/m}^2$	4 164,80 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 3737/20	3 726,40
parcela č. 3737/21	438,40
Spolu	4 164,80

2.1.2 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej difer.

VŠH pozemkov = 4 164,80 EUR

=====

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnutelnosť :

Pozemky C-KN parc.č.: 3737/20 a 3737/21, zapísané na LV č. 10 katastrálne územie Bratislava - Staré Mesto.

Vlastníci :

HLAVNÉ MESTO SR - BRATISLAVA, Primaciálne nám. č. 1, Bratislava (IČO : 00603481) (1/1)

Účel znal.posudku :

Zamýšľaný právny úkon - prevod vlastníckeho práva.

Pozemky :

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Sokolská ulica	3737/20	17,00
Sokolská ulica	3737/21	2,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

V znaleckom posudku bol prevedený výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľností - pozemkov C-KN p.č.: 3737/20 a 3737/21, zapísaných na LV č. 10 katastrálne územie Staré Mesto metódou polohovej diferenciácie. Vypočítaná hodnota za 1m² bola porovnaná s cenami pozemkov v dotknutej lokalite a hodnota bola upravená na základe špecifík konkrétneho pozemku, popísaných v jeho popise. Použitie porovnávacej metódy v plnom význame nebolo vykonané. Nebola použitá ani výnosová metóda. Zvolená metóda - metóda polohovej diferenciácie je štandardne používanou metódou, ktorá v tomto prípade a za použitia odporúčaných a vhodne zvolených koeficientov dostatočne a preukázateľne odzrkadľuje skutočnú všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti.

Rekapitulácia :

Názov

Všeobecná hodnota

a) Vypočítaná polohovou diferenciáciou:

Všeobecná hodnota pozemkov:

4 164,80 EUR

=====

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej difer.

=====

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Sokolská ulica - parc. č. 3737/20 (17 m ²)	3 726,40
Sokolská ulica - parc. č. 3737/21 (2 m ²)	438,40
Spolu pozemky (19,00 m²)	4 164,80
Spolu VŠH	4 164,80
Zaokrúhlená VŠH spolu	4 160,00

Slovom : Štyritisícstošesťdesiat Eur

=====

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká spojené s užívaním dotknutých pozemkov neboli v čase obhliadky zistené, na pozemkoch neviaznu žiadne ťarchy ani vecné bremená a riziká nehrozia ani z možných obmedzení prísunu dostupných energií v dostatočnom množstve a kvalite a ani z prípadného obmedzenia užívania nehnuteľností (prístupu a príjazdu). Všetky práva k užívaniu nehnuteľností sú zachované a ošetrené sú dostatočne technicky aj právne.

V Bratislave, 6.12.2017

Pečiatka :

Podpis : -----

Ing. Jozef Fajnor

IV. PRÍLOHY

- Výpis z LV č. 10 - čiastočný, k. ú. Staré Mesto, vytvorený dňa 23.11.2017 (10 strán)
- Kópia z katastrálnej mapy na p.č.: 3737/20 a 3737/21 k. ú. Staré Mesto (informatívna), vytvorená dňa 6.12.2017 (1 strana)
- ÚPI č. MAGS OUIK 47573/2017-333836 vydaná Magistrátom hl. m. SR Bratislavy, zo dňa 19.7.2017 (3 strany)
- Situácia širších vzťahov - vyznačenie lokality v mape mesta (1 strana)
- Objednávka č. OTS1703756 - SNM/17/120/MK, daná Hlavným mestom SR Bratislava, z 24.11.2017 (1 strana)

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, pre základný odbor stavebníctvo - odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné č. znalca 910716. Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým č. 85/2017 znaleckého denníka č. 1/2017, znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 85/2017.

Podpis znalca :