

Znalec: Ing. Juraj Talian, PhD., Hrobákova 13, 851 02 Bratislava, Tel.: 0903127715
Znalec v odbore stavebníctvo
Odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností a Pozemné stavby
Evidenčné číslo: 914986

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: Objednávka č. OTS2002676 zo dňa 02.10.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 69/2020

Vo veci: Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov:
pozemky registra E parcelné číslo 478/1, 465/104, 483/3, zapísané na liste vlastníctva číslo 7278, obec Bratislava, katastrálne územie Podunajské Biskupice,
pre účel prevodu nehnuteľností.

Počet strán (z toho príloh) : 23 (z toho 14 strán príloh)

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

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov:
pozemky registra E parcelné číslo 478/1, 465/104, 483/3, zapísané na liste vlastníctva číslo 7278, obec Bratislava, katastrálne územie Podunajské Biskupice.

2. Účel znaleckého posudku:

Prevod nehnuteľností.

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

24.11.2020

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

04.12.2020

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka číslo OTS2002676, zo dňa 01.10.2020, schválená dňa 02.10.2020 (originál a vo formáte PDF),
- List číslo MAGS OUP 47315/20-108050 OUP 305/20 zo dňa 14.04.2020, Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy, sekcia územného plánovania, oddelenie územného plánovania, vo veci „Stanovisko k žiadosti o odpredaj pozemku“.

b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva číslo 7278, zo dňa 04.12.2020, kat. územie Podunajské Biskupice, (vyhotovený cez katastrálny portál);
- Informatívna kópia z mapy zo dňa 04.12.2020, kat. územie Podunajské Biskupice (vyhotovená cez katastrálny portál);
- Osobná obhliadka a fotodokumentácia vyhotovená v deň obhliadky, dňa 24.11.2020;
- Znalecký posudok číslo 123/2020 zo dňa 18.09.2020, vypracovala Ing. arch. Iveta Horáková (vo formáte PDF);
- List zo dňa 14.08.2020, Ing. arch. Iveta Horáková, vo veci „Žiadosť o poskytnutie informácií v zmysle par. 68 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z. z. v platnom znení (vo formáte PDF);
- List číslo K1-7084/2020, Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor, Ružová dolina 27, 821 06 Bratislava, vo veci „Informácia na základe žiadosti“ (vo formáte PDF);
- Znalecký posudok číslo 164/2020 zo dňa 17.09.2020, vypracoval Ing. Miloslav Ilavský, PhD. (vo formáte PDF).

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- 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;
- 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. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu čašu pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov;
- 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. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku 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.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

- 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 neprimeranou pohnútkou. Obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ vo svojej objednávke neuviedol žiadne osobitné požiadavky.

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. Žiadateľom boli poskytnuté údaje o cene zo zrealizovaných kúpnych zmlúv o prevode pozemkov nachádzajúcich sa v predmetnom území. S ohľadom na skladbu tohto súboru jednotkových cien (vysoký rozptyl) nepoužijem porovnávaciu metódu.

Všeobecná hodnota pozemkov – výnosová metóda:

Použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos. Pozemok tvoriaci predmet znaleckého posudku je podľa informácií od zadávateľa bez výnosu, preto výnosová metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemku tvoriaceho predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota pozemkov – metóda polohovej diferenciacie:

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom 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.

Všeobecná hodnota pozemku je stanovená metódou polohovej diferenciacie, ktorá objektivizačnými faktormi vystihuje stav, veľkosť a vybavenie pozemku IS, možnosti prístupu, možnosti využitia podľa UPI. Metódu polohovej diferenciacie považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by mala nehnuteľnosť 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 neprímeranou pohnútkou. Cena je obvykle vrátane DPH.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, vytvorený cez katastrálny portál, **ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7278**
ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:

PARCELY registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné k. ú.	Umiest. pozemku
478/1	3791	orná pôda	0	1
465/104	3012	orná pôda	0	1
483/3	4518	orná pôda	0	1

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Netýkajú sa predmetných parcel- pozri list vlastníctva v prílohe.

Iné údaje: Netýkajú sa predmetných parcel- pozri list vlastníctva v prílohe.

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Osobná obhliadka pozemkov bola vykonaná dňa 24.11.2020 za účasti kontaktnej osoby poskytnutej zadávateľom- Ing. Mgr. Márka Jónása. Bola vykonaná fotodokumentácia skutkového stavu pozemkov, ktorej časť 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. Časť súvisiacej dokumentácie, ktorá bola poskytnutá zadávateľom alebo získaná znalcom sa nachádza v prílohe.

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

Pozemky sú evidované v registri E KN na mape určeného operátu v grafických a evidenčných údajoch katastra nehnuteľností, evidované na liste vlastníctva ako orná pôda. Podľa skutkového stavu sa jedná o zastavané plochy. Vlastníctvo k jednotlivým parcelám je usporiadané- vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

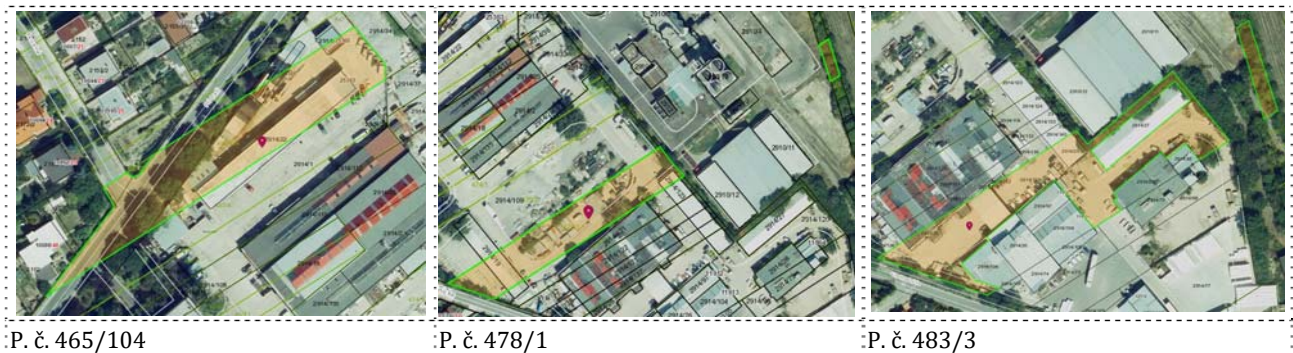
- pozemky registra E parcelné číslo 478/1, 465/104, 483/3, zapísané na liste vlastníctva číslo 7278, obec Bratislava, katastrálne územie Podunajské Biskupice.

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

-

2. VSTUPNÉ INFORMÁCIE**a) Analýza polohy nehnuteľnosti:**

Pozemky sa nachádzajú v Bratislave, na juhovýchodnom okraji mestskej časti Podunajské Biskupice. Jedná sa o priemyselný areál (bývalý závod š. p. Termotav), kde sa nachádzajú pôvodné stavby- výrobné a skladové haly. Je to rovinné územie ako celok približne trojuholníkové územie ohraničené zo severozápadnej strany ulicou Pri trati, z juhozápadnej strany ulicou Vinohradnícka, a zo severovýchodnej strany železničnou traťou. V okolí areálu sa nachádzajú stavby na individuálne bývanie a málo podlažné stavby občianskej vybavenosti. Centrum mestskej časti, kde je aj miestny úrad, sa nachádza asi 1 km severozápadne. Historické centrum Bratislavy je asi 12 km severozápadne- 17 až 40 minút autom v závislosti na dopravnej situácii, ktorá je v časoch dopravných špičiek zhustená. Rozostavaný diaľničný obchvat D4 sa nachádza asi 2,5 km juhovýchodne, kde bude možné napojenie cez mimoúrovňovú križovatku.



Obr. 1: Zobrazenie polohy pozemkov na ortofotomape (Zdroj: <https://zbgis.skgeodesy.sk/>)

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Využitie predmetných pozemkov je limitujúce vzhľadom na ich tvar, veľkosť, polohu a okolitú zástavbu. V súčasnosti sú využívané ako prístupové, komunikačné príp. skladové plochy- spevnené plochy betónové alebo z betónových panelov. V zmysle územnoplánovacej informácie sú posudzované pozemky súčasťou územia s funkčným využitím- distribučné centrá, sklady, stavebníctvo, stabilizované územie (regulačný kód 302- územie výroby)- pozri územnoplánovacia informácia v prílohe.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Po obhliadke konštatujem, že neboli zistené žiadne riziká, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť súčasné využívanie nehnuteľností. Pozemky sú z časti zastavané stavbami vo vlastníctve tretích osôb.

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU POZEMKOV

3.1 VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Pozemky sú geometricky a polohovo určené, zobrazené v katastrálnej mape a označené parcelným číslom (parcela), vedený na liste vlastníctva ako orná pôda v zastavanom území obce Bratislava, m. č. Podunajské Biskupice. Sú rovinné, z časti prístupné resp. vyúsťujúce do miestnej komunikácie, takmer celoplošne zastavané a to spevnenými plochami (monolitické betónové, panelové alebo asfaltové v prípade p. č. 465/104), stavbami- haly na skladovanie alebo ľahkú výrobu a v prevažnej časti využívané ako prístupové plochy k okolitým stavbám alebo z časti ako skladovacie a manipulačné plochy. V areáli je rozvod vody, elektrickej energie (z trafostanice vo vlastníctve vlastníka susedného areálu), kanalizácia údajne len do žumpy a z časti nefunkčná.

Koeficient zvyšujúcich faktorov stanovujem vo výške 1,15- zrealnenie východiskovej hodnoty na mernú jednotku pozemku zároveň s prihliadnutím na obmedzený záujem o kúpu.

Koeficient redukujúcich faktorov stanovujem vo výške 0,70 z dôvodu kombinácie obmedzení využitia- tvar, poloha, okolitá zástavba- nie sú využiteľné samostatne, takmer žiadna resp. obmedzená možnosť zástavby, približne 35 % plochy parcely 465/104 je súčasťou verejných miestnych komunikácií- ulica Pri trati – Parcelná ulica, evidencia v registri E.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
478/1	orná pôda	3791	3791,00	1/1	3791,00
465/104	orná pôda	3012	3012,00	1/1	3012,00
483/3	orná pôda	4518	4518,00	1/1	4518,00
Spolu výmera					11 321,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/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	1,20
k _v koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	0,95
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	0,90
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,15
k _R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k _{PD} = 1,20 * 0,95 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,15 * 0,70	0,9911
Jednotková hodnota pozemku	VŠH _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 66,39 €/m ² * 0,9911	65,80 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	VŠH _{POZ} = M * VŠH _{MJ} = 11 321,00 m ² * 65,80 €/m ²	744 921,80 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 478/1	3 791,00 m ² * 65,80 €/m ² * 1 / 1	249 447,80
parcela č. 465/104	3 012,00 m ² * 65,80 €/m ² * 1 / 1	198 189,60
parcela č. 483/3	4 518,00 m ² * 65,80 €/m ² * 1 / 1	297 284,40
Spolu		744 921,80

3.2 STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU

V zmysle vyhláška MS SR č. 254/2010, ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z. z. , všeobecnú hodnotu nájmu pozemku možno stanoviť porovnávacou metódou alebo s využitím metódy inverzných výnosov pre časovo obmedzené obdobie nájmu (ktorú budem aplikovať) a to podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{POZMJ} \cdot \left[\frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_N \text{ [€/m}^2\text{/rok]}$$

kde

$V\dot{S}H_{POZMJ}$ – je všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m²/rok];

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100];

k_N – koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná $(100 + N) / 100$, kde N vyjadrujú náklad spojený s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách);

n – obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla 15 až 40 rokov v závislosti od fyzických, polohových a ekonomických faktorov.

Všeobecná hodnota ročného nájmu pozemkov – hodnotu nájmu pozemku stanovujeme na obdobie jedného roka. Dĺžka nájmu je stanovená vyhláškou na obdobie jedného kalendárneho roku s predpokladom platenia nájmu za každý rok osobitne.

Všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku - na jej výpočet sa používa metóda porovnávania, alebo metóda polohovej diferenciacie. $V\dot{S}H$ pozemku je prevzatá z predchádzajúceho výpočtu.

Všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku je prevzatá z výpočtu polohovou diferenciáciou. Úroková miera – pri určení úrokovej miery sa používa rozpätie obmedzené dole základnou úrokovou sadzbou ECB a hore úrokovými sadzbami z termínovaných vkladov v peňažných ústavoch. Aktuálne úroková sadzba ECB pre hlavné refinančné operácie platná od 18.9.2019 je vo výške 0,00 %. Úroková miera z vkladov nefinančných spoločností s dohodnutou splatnosťou do 1 roka, je za obdobie III. Štvrťrok 2020 na úrovni 0,05% (Zdroj: www.nbs.sk).

Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu – sadzba dane z príjmu 21 % je platná pre právnické osoby. Obdobie predpokladanej návratnosti investície – obvyklé obdobie návratnosti investície je v intervale od 15-40 rokov. Určenie dĺžky obdobia je na voľbe znalca, má však byť určené v závislosti od ekonomických, základe ktorých sa stanoví objektívna dĺžka návratnosti investície. Spodná hranica intervalu je vhodná pre pozemky s vysokým predpokladom návratnosti, umiestnené v dobrej polohe s dobrými fyzickými charakteristikami (pripojenie na technickú infraštruktúru, možnosť zástavby viacpodlažnými budovami podľa územného plánu a pod.). Horná hranica odporúčaného intervalu je vhodná pre pozemky s nízkym, prípadne až žiadnym predpokladom návratnosti, umiestnené v nevhodnej polohe s nevhodnými fyzickými charakteristikami, nevhodným tvarom, bez možnosti zástavby a pod. V zmysle umiestnenie pozemku na území hlavného mesta, charakteristiky a výmery pozemku, s minimálnou možnosťou komerčného využitia som zvolil návratnosť 25 rokov.

3.2.1 Metóda výpočtom na báze všeobecnej hodnoty**3.2.1.1 Parcela reg. E č. 478/1, 465/104, 483/3, k. ú. Pod. Biskupice**

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	65,800 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	25 rokov
Úroková miera:	0,05 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	11 321,00 m ²

$$\text{Nájom za rok na m}^2: \quad V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{POZMJ} \cdot \left[\frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_N$$

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 65,800 \cdot \left[\frac{(1+0,0005)^{25} \cdot 0,0005}{(1+0,0005)^{25} - 1} \right] \cdot 1,21 = 3,205 \text{ €/m}^2\text{/rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M \cdot V\dot{S}H_{NPMJ} = 11\,321,00 \text{ m}^2 \cdot 3,205 \text{ €/m}^2\text{/rok} = 36\,283,81 \text{ €/rok}$$

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

ÚLOHA:

Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov:

pozemky registra E parcelné číslo 478/1, 465/104, 483/3, zapísané na liste vlastníctva číslo 7278, obec Bratislava, katastrálne územie Podunajské Biskupice,

pre účel prevodu vlastníctva.

ODPOVEĎ:

Ku dňu 1.12.2020 **stanovujem** odhad všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov, vo výške:

36 300,00 Eur/rok

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Parcela reg. E č. 478/1, 465/104, 483/3, k. ú. Pod. Biskupice - parc. č. 478/1 (3 791 m ²)	249 447,80
Parcela reg. E č. 478/1, 465/104, 483/3, k. ú. Pod. Biskupice - parc. č. 465/104 (3 012 m ²)	198 189,60
Parcela reg. E č. 478/1, 465/104, 483/3, k. ú. Pod. Biskupice - parc. č. 483/3 (4 518 m ²)	297 284,40
Spolu pozemky (11 321,00 m ²)	744 921,80
Všeobecná hodnota celkom	744 921,80
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	745 000,00

Slovom: Sedemstoštyridsaťpäťtisíc Eur

3. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Parcela reg. E č. 478/1, 465/104, 483/3, k. ú. Pod. Biskupice - parc. č. 478/1	3,205	12 150,15
Parcela reg. E č. 478/1, 465/104, 483/3, k. ú. Pod. Biskupice - parc. č. 465/104	3,205	9 653,46
Parcela reg. E č. 478/1, 465/104, 483/3, k. ú. Pod. Biskupice - parc. č. 483/3	3,205	14 480,19
Spolu		36 283,81
Zaokrúhlene		36 300,00

Slovom: Tridsaťšesťtisícristo Eur/rok

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Neboli zistené.

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

V Bratislave dňa 4.12.2020

Ing. Juraj Talian, PhD.

IV. PRÍLOHY

- | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 1. Objednávka číslo OTS2002676 zo dňa 02.10.2020 (1xA4) | Strana č. 9 |
| 2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 7278, k. ú. Pod. Biskupice (8xA4) | Strana č. 10 - 17 |
| 3. Informatívna kópia z katastrálnej mapy (1xA4) | Strana č. 18 |
| 4. List číslo MAGS OUP 47315/20-108050 OUP 305/20 zo dňa 14.04.2020 (2xA4) | Strana č. 19 - 20 |
| 5. List zo dňa 20.08.2020- vyhlásenie správcu k inž. sieťam- prevzaté zo ZP č. 164/2020 (1xA4) | Strana č. 21 |
| 6. Fotodokumentácia (1xA4) | Strana č. 22 |

SPOLU PRÍLOHY: 14xA4

STRANA č. 11 - 22