

Meno, adresa znalca: Ing. Dagmar Jančovičová
Kříkova č. 16
821 07 Bratislava
0905 868 663
e-mail: znalecdagmar@gmail.com
evidenčné číslo: 914955

Zadávatel' : Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne nám. 1
814 99 BRATISLAVA 1

Objednávka zo dňa: OTS1401984 - SNM/14/96/MR,
17.07.2014

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 74/2014

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty **pozemku parc.č. 176/30, 176/31, 176/68 spolu o výmere 169m², na liste vlastníctva č. 46, k.ú. Karlová Ves, obec BA-m.č. Karlová Ves, okres Bratislava IV**, pre účel predaja, nakoľko sa jedná o pozemok pod stavbou vo vlastníctve žiadateľa.

Počet strán (z toho príloh) : 25 (14)

Počet odovzdaných vyhotovení : 3 + 1CD

Vypracované v Bratislave, dňa : 20.08.2014.

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku parc.č. 176/30, 176/31, 176/68 spolu o výmere 169m², na liste vlastníctva č. 46, k.ú. Karlová Ves, obec BA-m.č. Karlová Ves, okres Bratislava IV.

- pozemok: parcela č. 176/30 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 93m²
- pozemok: parcela č. 176/31 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 36m²
- pozemok: parcela č. 176/68 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 40m²

2. Dátum vyžiadania posudku: 20.08.2014.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie technického stavu): 25.07.2014.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 25.07.2014

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka č. OTS1401984 - SNM/14/96/MR, zo dňa 17.07.2014
- Územnoplánovacia informácia, zo dňa 15.04.2014

5.2 Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 46, vytvorený cez katastrálny portál dňa 20.08.2014, na ohodnocované pozemky- kópia
- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 3973, vytvorený cez katastrálny portál dňa 20.08.2014, na stavbu ktorá stojí na pozemkoch, ktoré sú predmetom ohodnocovania - kópia
- Kópia z katastrálnej mapy na parcelu č. 176/30, 176/31, 176/68, k.ú. Karlová Ves, vytvorený cez katastrálny portál dňa 20.08.2014
- Preverenie stavu na relevantnom realitnom trhu.
- Fotodokumentácia stavu nehnuteľností k dátumu miestneho šetrenia.

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 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 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 Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov 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.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: žiadne

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

- pre účel predaja, nakoľko sa jedná o pozemok pod stavbou vo vlastníctve žiadateľa.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacia metóda bola použitá pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu je vytvorený po podlažiach v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, územného vplyvu. Koeficient vývoja cien je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2014.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Výpis z katastra nehnuteľností, List vlastníctva č. 46 vytvorený cez katastrálny portál dňa 20.08.2014. Okres - Bratislava IV, Obec - BA - Karlová Ves, katastrálne územie - Karlová Ves.

ČASŤ A: Majetková podstata:

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcela.č.	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest.p.	Práv.
176/30	93	Zastavané plochy a nádvoria	15	1	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 176/30 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3973.					
176/31	36	Zastavané plochy a nádvoria	18	1	
176/68	40	Zastavané plochy a nádvoria	22	1	

Legenda:

Spôsob využitia pozemku:

15 - Pozemok na ktorom je postavená bytová budova označená súp.čísлом

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba, cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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 námestie 1, Bratislava PSČ 814 99, SR
Spoluvlastnícky podiel 1/1

Výpis z katastra nehnuteľností, List vlastníctva č. 3973 vytvorený cez katastrálny portál dňa 20.08.2014. Okres - Bratislava IV, obec - Bratislava - Karlová Ves, katastrálne územie - Karlová Ves.

ČASŤ A: Majetková podstata:

Stavby

súpisné číslo	na parcele číslo	druh stavby	popis stavby	umiestnenie stavby
3436	176/30	10	Púpavová 87	1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 3436 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 46.				

Legenda:

Druh stavby:

10-Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1-Stavba postavená na zemskom povrchu

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, spoluvlastnícky podiel

Účastník právneho vzťahu: Vlastník
1 Dzurík Vladislav r. Dzurík, JUDr., CSc a Kvetoslava Beňová, r. Beňov, PhDr. Matejková 13,
Bratislava, PSČ 841 05, SR
Dátum narodenia: 07.06.1956 Dátum narodenia: 09.03.1956

spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-15751/09 zo dňa 27.07.2009

ČASŤ C. Ľarchy:
Bez zápisu
Iné údaje: Bez zápisu
Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bolo vykonané dňa 25.07.2014. Zameranie bolo vykonané dňa 25.07.2014 digitálnym diaľkomerom Leica DISTO D210, výrobné číslo 783648, kalibrované spoločnosťou Geoteam, dňa 04.03.2013. Fotodokumentácia stavu nehnuteľnosti bola vyhotovená znalcom dňa 25.07.2014.

d) Údaje katastra nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť vedená na LV č. 46 v k.ú. Karlová Ves - pozemky na parc.č. 176/30, 176/31, 176/68 sú vo výlučnom vlastníctve Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava PSČ 814 99, SR, spoluvlastnícky podiel 1/1 IČO.

Umiestnenie pozemkov parc.č. 176/30, 176/31, 176/68, korešponduje s nákrešom na katastrálnej mape. Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach nie je viazaná ľarcha:

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

Pozemok: - pozemok: parcela č. 176/30 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 93m²
- pozemok: parcela č. 176/31 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 36m²
- pozemok: parcela č. 176/68 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 40m²

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

- rodinný dom súp.č. 3436, ktorý je postavený na ohodnocovanom pozemku parc.č. 176/30, 176/31, 176/68.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Napojenie na inžinierske siete:

Rodinný dom súp.č. 3436 stojaca na ohodnocovanom pozemku parc.č 176/30, 176/31, 176/68 spolu o výmere 169m², k.ú. Karlová Ves je napojený na všetky inžinierske siete v nasledovnom rozsahu:

- elektrická prípojka
- vodovodná prípojka
- kanalizačná prípojka

a) Analýza polohy nehnuteľností

Mestská časť Bratislava – Karlova Ves je jednou zo 17-tich mestských častí hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy s počtom obyvateľov cca 35 000.

Karlova Ves, kde sa ohodnocovaná nehnuteľnosť pozemky parc.č. 176/30, 176/31, 176/68 nachádzajú je mestskou časťou Bratislavy, ležiaca v okrese Bratislava IV, nachádza na Púpavovej ulici, ktorá vyúsťuje na hlavnú komunikačnú tepnu – Karloveskú cestu a následne na diaľnicu, smer Praha, Žilina a Viedeň. Do Karlovej Vsi jazdia električky 4, 5, 6, 9; autobusy 32, 35, 133, 139 duobus 33 a nočné spoje N33 a N34.

Občianska a technická vybavenosť je vo veľmi dobrom vybavení, predajne potravín, pohostinstvá, pohonných hmôt, hotely, ubytovacie zariadenia, poisťovňa, banky, knižnica, pošta, lekáre, ambulancie praktického lekára, vlaková zastávka, káblová televízia, verejný vodovod, verejná kanalizácia, kanalizačná sieť pripojená na ČOV, rozvodná sieť plynu. Karloveský športový klub zastrešuje Posilňovňa, Spinningové centrum KŠK, Klub vodných športov, Golfový klub, TJ Tatran Bratislava.

Pracovné možnosti v meste sú výborné, nezamestnanosť je okolo 5%. Realitný trh je výborný v oceňovanej časti mesta, dopyt prevažuje nad ponukou. Miesto nie je zaťažené negatívnymi vplyvmi. V oceňovanej lokalite sa nevyskytujú zariadenia, ktoré by produkovali škodlivé exhaláty. V blízkosti sa nachádza zastávka MHD s pravidelným cestným spojením do centra mesta. Hlavnou oceňovanou nehnuteľnosťou sú pozemky parc. č. 176/30, 176/31, 176/68 vedené ako zastavané plochy a nádvorcia spolu o výmere 169m², evidovaný na LV č. 46 v k.ú. Kalová Ves, okres Bratislava IV.

b) Analýza využitia nehnuteľností

Na pozemku už stojí rodinný dom súp.č. 3436, iné využitie nie je možné a ani sa nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou

- prevod pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojim umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 pozemky parc.č. - k.ú. Karlová Ves

POPIS

Všeobecný popis ohodnocovanej nehnuteľnosti:

Pozemky parc.č. 176/30, 176/31, 176/68 vedené ako zastavané plochy a nádvorcia o výmere spolu 169m², evidovaný na LV č. 46 sú umiestnené v zastavanom území mestskej časti Bratislava - Karlová Ves, mimo obchodných centier a hlavných ulíc. Na pozemku parc.č. 176/30 je postavený rodinný dom súp.č. 3436 o výmere 93m², na pozemku parc.č. 176/31 sa nachádza dvor o výmere 36m² a na ohodnocovanom pozemku parc.č. 176/68 o výmere 40m² sa nachádzajú spevnené plochy, inžinierske siete, vstup do garáže rodinného domu pozostávajúci z betónových dláždic kladených do betónu. Rodinný dom na ohodnocovanom pozemku je vo výlučnom vlastníctve Dzurík Vladislav r. Dzurík, JUDr., CSc, nar. 07.06.1956 a Kvetoslava Beňová, r. Beňov, PhDr., nar. 09.03.1956, bytom Matejková 13, Bratislava, PSČ 841 05, SR, so spoluvlastníckym podielom 1/1, nehnuteľnosť nadobudnutá Kúpnu zmluvou V-15751/09 zo dňa 27.07.2009, evidovaný na LV č. 3973. Pozemok je celý zastavaný a preto nie je možnosť rozšírenia objektu ani výstavba nového.

Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne vyšší. Pozemky sú prístupné z asfaltovej, spevnenej komunikácie z pozemku parc.č. 176/21, 176/72, následne po spevnených chodníkoch. Ide o rovinný pozemok, napojený na infraštruktúru a všetky inžinierske siete. Ohodnocovaná nehnuteľnosť a okolie je vo veľmi dobrom udržiavanom stave, ide o uličnú zástavbu nadštandardných novovzniknutých rodinných domoch. V bezprostrednej blízkosti sa nachádza lesík pre aktívny oddych a šport, zastávka MHD (električky, autobusy), školy, škôlky, gymnázium, nákupné stredisko, nákupné centrá, lekáreň, reštaurácie a detské ihriská. Do centra cca 10 minút autom..

Pri koeficiente zvyšujúcich faktorov som použila koeficient 1,4 a to z dôvodu že v danej lokalite je zvýšený záujem o kúpu. Pri koeficiente redukujúcich faktorov použila koeficient 0,85 nakoľko ide o zastavaný pozemok a iné využitie nie je možné nakoľko tam je už postavený rodinný dom.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
176/30	zastavaná plocha a nádvorie	93	93,00	1/1	93,00
176/31	zastavaná plocha a nádvorie	36	36,00	1/1	36,00
176/68	zastavaná plocha a nádvorie	40	40,00	1/1	40,00
Spolu výmera					169,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti 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	4. nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením	1,10
k_D 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
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,25
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,40
k_R koeficient redukcujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,85

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,10 * 1,00 * 1,20 * 1,25 * 1,40 * 0,85$	2,9453
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,9453$	195,54 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 169,00 \text{ m}^2 * 195,54 \text{ €/m}^2$	33 046,26 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 176/30	18 185,22
parcela č. 176/31	7 039,44
parcela č. 176/68	7 821,60
Spolu	33 046,26

2.1.2 POROVNÁVACIA METÓDA

Porovnateľné pozemky som prevzala z ponúk inzerátov uverejnených na internetových serveroch www.topreality.com a www.areality.sk. Pri výbere som sa zamerala na to, aby porovnateľné pozemky boli umiestnené v porovnateľnej lokalite s približne rovnakou výmerou, vhodné pre výstavbu rodinného domu a s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete.

Na úpravu východiskovej hodnoty som v zmysle použitej vyhlášky použil nasledovné faktory-
 - ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby kúpnej ceny a pod.),
 - polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
 - konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Z ponukových cien uvádzaných v inzerátoch som v ekonomických faktoroch odpočítala 15% - koeficient 0,85 z dôvodu možnej zľavy pri dohadovaní kúpnej ceny, províziu pre realitnú kanceláriu a náklady

spojené s prevodom nehnuteľností. V polohových faktoroch je použitý koeficient 1,00, pretože sú pozemky kvalitatívne rovnaké, s približne rovnakou vzdialenosťou do mesta, s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete. V konštrukčných faktoroch som pri pozemku použila koeficient 1,2 nakoľko ide o pozemky na ktorých sa nenachádza žiadna stavba.

Počet MJ pozemkov: 169,00 m²

Zoznam porovnávaných stavieb

č.1

Na predaj stavebný pozemok v Karlovej Vsi, na ulici nad Lúčkami, rozloha 750 m², vstup z dvoch strán, šírka pozemku 17m, možnosť stavby podľa platnej UPI : Rodinný dom samostatne stojaci.

Druh dokladu: Ponuka z internetu, www.topreality.sk,

Identifikácia dokladu: id3737792

Dátum k dokladu: 20. 8. 2014

Počet MJ pozemkov: 750,00 m²

Cena pozemku podľa dokladu: 247 000,00 €

Cena pozemku na MJ: 329,33 €/m²

č.2

Ponúkame stavebný pozemok na konci Dlhých dielov, nad Devínskou cestou-Zlaté schody, 10 minút od centra, 716m², juho-západný svah, výhľad na Dunaj a Rakúsko, prístupová cesta z dvoch strán, podľa ÚP je na pozemku možná výstavba RD.

Druh dokladu: Ponuka z internetu, www.topreality.sk,

Identifikácia dokladu: id 2651495

Dátum k dokladu: 20. 8. 2014

Počet MJ pozemkov: 716,00 m²

Cena pozemku podľa dokladu: 146 500,00 €

Cena pozemku na MJ: 204,61 €/m²

č.3

Predáme pozemok v Karlovej vsi v záhradkárskej oblasti pod lesom. Pozemok je rovinatý s prístupom po asfaltovej ceste a čiastočne po nespevnenej ceste. Na pozemku je voda, elektrina je na začiatku záhradkárskej oblasti ca. 150m od pozemku. Na pozemku sa nachádza malý záhradný domček. Celková výmera 497m². V okolí sú záhrady s rekreačnými chatkami.

Druh dokladu: Ponuka z internetu, www. areality.sk

Identifikácia dokladu: RE0000234-12-000301

Dátum k dokladu: 29. 7. 2014

Počet MJ pozemkov: 497,00 m²

Cena pozemku podľa dokladu: 65 000,00 €

Cena pozemku na MJ: 130,78 €/m²

č.4

Ponúkame na predaj záhradu o rozlohe 551 m² (15*37m). Nachádza sa pri Devínskej ceste, mimo záplavového územia. Pozemok je možné využiť ako stavebný - v susedstve sú postavené nové rodinné domy. Podľa ÚP je lokalita a pozemok určený na malopodlažnú zástavbu. Na pozemku sa nachádza drevená podpivničená chata 35m² a skleník. Voda a elektrina na pozemku.

Druh dokladu: Ponuka z internetu, www. areality.sk

Identifikácia dokladu: RE-www.,janovcová@lemonreality.sk

Dátum k dokladu: 2. 8. 2014

Počet MJ pozemkov: 551,00 m²

Cena pozemku podľa dokladu: 127 000,00 €

Cena pozemku na MJ: 230,49 €/m²

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku

Koeficient pre úpravu východiskovej hodnoty pozemkov:

Názov faktora	č.1	č.2	č.3	č.4
Ekonomické	0,8000	0,8000	0,0000	0,0000
Polohové	1,0000	1,0000	0,0000	0,0000
Konštrukčné	1,2000	1,2000	0,0000	0,0000
Spolu:	3,0000	3,0000	0,0000	0,0000
Zhrnutie:				
Ponuková cena [€]	247 000,00	146 500,00	65 000,00	127 000,00
Ponuková cena na MJ [€/m ²]	329,33	204,61	130,78	230,49
Ponuková cena upravená o vplyvy faktorov [€/m ²]	339,21	210,75	130,78	230,49
Priemerná porovnávacía hodnota = VŠHMJ	227,81 €/m²			

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Všeobecná hodnota pozemkov stanovená metódou porovnávania	$VŠH_{Poz} = 169 \text{ m}^2 * 227,81 \text{ €/m}^2$	38 499,89
Spolu:		38 499,89

2.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	33 046,26
Porovnávacía metóda	38 499,89

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

VŠH pozemkov = 33 046,26 €

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
pozemky parc.č. - k.ú. Karlová Ves	176/30	93,00
pozemky parc.č. - k.ú. Karlová Ves	176/31	36,00
pozemky parc.č. - k.ú. Karlová Ves	176/68	40,00

2. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku parc.č. 176/30, 176/31, 176/68 v k.ú. Karlová Ves, obec BA-m.č. Karlová Ves, okres Bratislava IV. Predmet ohodnotenia je evidovaný na LV č. 46 pre k.ú. Karlová Ves.

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 neprimeranou pohnútkou

3. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Pozemky:

Všeobecná hodnota porovnávacou metódou:

38 499,89 €

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

33 046,26 €

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

4. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
pozemky parc.č. - k.ú. Karlová Ves - parc. č. 176/30 (93 m ²)	18 185,22
pozemky parc.č. - k.ú. Karlová Ves - parc. č. 176/31 (36 m ²)	7 039,44
pozemky parc.č. - k.ú. Karlová Ves - parc. č. 176/68 (40 m ²)	7 821,60
Spolu pozemky (169,00 m²)	33 046,26
Spolu VŠH	33 046,26
Zaokrúhlená VŠH spolu	33 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **33 000,00 €**

Slovom: **Tridsaťtritisíc Eur**

5. MIMORIADNE RIZIKÁ

Ohodnocované pozemky parc.č. 176/30, 176/31, 176/68 a okolie, sa nenachádza v záplavovej oblasti a nie je zaťažované spádom emisií z priemyselnej výroby a dopravy.

Na nehnuteľnostiach nie je viazaná ťarcha:

- prevod ohodnocovaného pozemku parc.č. 176/30 zastavaného rodinným domom je vo výlučnom vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej pozemkov parc.č. 176/31 a 176/68, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou.

V dňa 20.8.2014

Ing. Dagmar Jančovičová

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. OTS1401984 - SNM/14/96/MR, zo dňa 17.07.2014
- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 46, vytvorený cez katastrálny portál dňa 20.08.2014, na ohodnocované pozemky- kópia
- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 3973, vytvorený cez katastrálny portál dňa 20.08.2014, na stavbu ktorá stojí na pozemkoch, ktoré sú predmetom ohodnocovania - kópia
- Kópia z katastrálnej mapy na parcelu č. 176/30, 176/31, 176/68, k.ú. Karlová Ves, vytvorený cez katastrálny portál dňa 20.08.2014
- Územnoplánovacia informácia, zo dňa 15.04.2014
- Preverenie stavu na relevantnom realitnom trhu s pozemkami
- Mapa - umiestnenie pozemku parc.č. 18808/5 a širšie vzťahy.
- Fotodokumentácia stavu nehnuteľností k dátumu miestneho šetrenia.

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som podal ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 370000- Stavebníctvo, odvetvie 370900 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 914 955.

Znalecký úkon je zapísaný pod číslom 74/2014 znaleckého denníka č 1/2014

V Bratislave, 20.08.2014.

.....
Ing. Dagmar Jančovičová