

Znalec: Ing. Iveta ENGELMANOVÁ, Na pasekách 10, 831 06 Bratislava,
tel.: 0902 492 382, e-mail: iveta.engelmanova@gmail.com, ev. č. znalca: 914857

Zadávateľ: Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne námestie č. 1
814 99 Bratislava

Číslo objednávky: Objednávka č. OTS2001240 SNM/20/039/AL zo dňa 07.04.2020 (doručená dňa 07.05.2020)

ZNALECKÝ POSUDOK

64/2020

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- **Pozemok „KN C“ parc. č. 1417/6, k.ú. Dúbravka** o výmere 13 m², ktorý vznikol na základe geometrického plánu č. 50/2019, k.ú. Dúbravka, ktorý bol vyhotovený Ing. Felixom Virsik – GEOVI dňa 06.04.2020, autorizačne overený Ing. F. Virsikom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 22.04.2020 pod číslom G1 – 761/2020 za účelom predaja pozemku.

Počet strán (z toho príloh): 30 (19)

Počet vyhotovení: 3 + 1 archív znalca

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti

- **Pozemok „KN C“ parc. č. 1417/6, k.ú. Dúbravka** o výmere 13 m², ktorý vznikol na základe geometrického plánu č. 50/2019, k.ú. Dúbravka, ktorý bol vyhotovený Ing. Felixom Virsik – GEOVI dňa 06.04.2020, autorizačne overený Ing. F. Virsikom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 22.04.2020 pod číslom G1 – 761/2020

za účelom predaja pozemku.

2. Účel znaleckého posudku

Predaj pozemku

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 12.05.2020

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 15.05.2020

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Dodané zadávateľom:

- Objednávka č. OTS2001240 SNM/20/039/AL zo dňa 07.04.2020 (doručená dňa 07.05.2020)
- Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUI 55052/19-444541 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania zo dňa 08.10.2019 na pozemok KN C p.č. 1417/1, k.ú. Dúbravka(kópia)
- Geometrický plán č. 50/2019, k.ú. Dúbravka, ktorý bol vyhotovený Ing. Felixom Virsik – GEOVI dňa 06.04.2020, autorizačne overený Ing. F. Virsikom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 22.04.2020 pod číslom G1 – 761/2020

Za pravdivosť poskytnutých údajov pre vypracovanie znaleckého posudku zodpovedá zadávateľ posudku.

b) Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 847, k.ú. Dúbravka zo dňa 12.05.2020 - čiastočný cez katastrálny portál – originál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy zo dňa 12.05.2020 vytvorená cez katastrálny portál - originál
- Údaje a informácie z internetu (zo stránok: www.katasterportal.sk, www.zbgis.skgeodesy.sk, www.nehnuteľnosti.sk, www.upsvar.sk, <https://www.google.sk/maps...>)
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra

- 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. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.
- Zákon NRSR č. 162/1995 Z.z. – Katastrálny zákon v platnom znení.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

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

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.
- **Pozemok-** Časť zemského povrchu oddelená od susedných častí hranicou územnej správnej jednotky, katastrálneho územia, zastavaného územia obce, hranicou vymedzenou právom k nehnuteľnosti, hranicou držby alebo hranicou druhu pozemku, alebo rozhraním spôsobu využívania pozemku (definícia na základe katastrálneho zákona)
- **Parcela** - Je geometrické a polohové určenie a zobrazenie pozemku v katastrálnej mape, v mape určeného operátu alebo v geometrickom pláne s vyznačením jej parcelného čísla (definícia na základe katastrálneho zákona)

ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA

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

Všeobecná hodnota pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos)
- Metóda polohovej diferenciacie

1. Stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou

Ide o porovnanie skutočných cien realizovaných v danom mieste a čase pri prevodoch vlastníctva porovnateľných nehnuteľností. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (m²) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu. Hlavné faktory porovnávania:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby, a pod.)
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita, a pod.)
- konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.)

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky reálnych kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napríklad príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

2. Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov výnosovou metódou

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$VŠH_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

3. Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie pri pozemkoch vychádza zo vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (VHMJ * kPD) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VHMJ - východisková hodnota na 1 m² pozemku
kPD - koeficient polohovej diferenciacie

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.). Text pre zatriedenie objektivizačných koeficientov do výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie je uvedený v platnej legislatíve. Z daných možných metód a postupov znalec vyberie a použije vhodnú metódu (odôvodnenie v časti II, bod 1a) výpočtu.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

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

1. porovnávací metóda;
2. kombinovaná metóda (použije sa v prípade, že stavba je schopná dosahovať výnos);
3. výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
4. metóda polohovej diferenciacie.

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciacie

Na pozemky bola aplikovaná metóda polohovej diferenciacie podľa základného vzťahu:

$$V\text{ŠHPOZ} = M * (VHMJ * kPD) [\text{€}],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VHMJ - východisková hodnota na 1 m² pozemku,
kPD - koeficient polohovej diferenciacie.

Použitie ostatných metód na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku bolo vylúčené. Výnosová metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty nebola použitá, pretože neboli dodané podklady o prenájme daného pozemku a taktiež neboli k dispozícii nevyhnutné preskúmateľné podklady o prenájme porovnateľných pozemkov. K aplikácii metódy porovnávania neboli získané nevyhnutné relevantné preskúmateľné podklady (informácie o porovnateľných pozemkoch). K dispozícii sú len inzerované nehnuteľnosti realitných spoločností, kde v ponukových cenách je zahrnutá provízia realitného makléra všeobecne neznámej výšky, rozloha nehnuteľnosti je častokrát nepresná, chýbajú údaje o možných prístupoch, inžinierskych sieťach k nehnuteľnosti, možnosti intenzity využitia sú z informácií územného plánu často nesprávne interpretované. Zistené ponuky sa stávajú pre porovnanie nevhodné, nemajú spoločné atribúty potrebné pre porovnanie. Analýza ponúk realitných kancelárií je pre znalca len orientačným ukazovateľom o stave trhu nehnuteľností v danej oblasti o záujme o kúpu nehnuteľnosti.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

b1) Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 847, k.ú. Dúbravka. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

List vlastníctva č. 847, k.ú. Dúbravka
(uvádzané sú len ohodnocované parcely)

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo Výmera v m² Druh pozemku Spôsob využ. p. Umiest. pozemku Právny vzťah Druh ch.n.
1417/1 179 ostatná plocha 37 1

Legenda:

Spôsob využívania 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 č. (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

IČO :

Titul nadobudnutia – Podľa LV

Časť C: Ťarchy

Podľa LV

Iné údaje:

Podľa LV

Poznámka:

Bez zápisu

B2) Geometrický plán č. 50/2019, k.ú. Dúbravka, ktorý bol vyhotovený Ing. Felixom Virsik – GEOVI dňa 06.04.2020, autorizačne overený Ing. F. Virsikom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 22.04.2020 pod číslom G1 – 761/2020

VÝKAZ VÝMER														
Doterajší stav					Zmeny					Nový stav				
Číslo		Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK vložky	parcely	ha	m ²								ha	m ²		
LV	PK	KN												
Stav právny je totožný s registrom C KN														
	847	1417/1	179	ost.pl.						1417/1	112	ost.pl. 37	doterajši	
										1417/6	13	ost.pl. 37	detto	
										1417/7	54	ost.pl. 37	detto	
	Spolu:		179								179			
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 a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 12.05.2020.

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností bola vyhotovená znalcom dňa 12.05.2020.

d) Technická dokumentácia:

Nakoľko predmetom ohodnotenia nie je žiadna stavba, technická (projektová) dokumentácia nebola poskytnutá (nebola potrebná) a porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom nebolo vykonané.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Pri porovnaní právnej dokumentácie bol použitý list vlastníctva a snímka z katastrálnej mapy vytvorené cez katastrálny portál SR, nakoľko list vlastníctva a katastrálna mapa použiteľné na právne úkony neboli zadávateľom poskytnuté.

Nesúlad medzi skutkovým stavom a údajmi v dokumentácii zistený nebol.

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

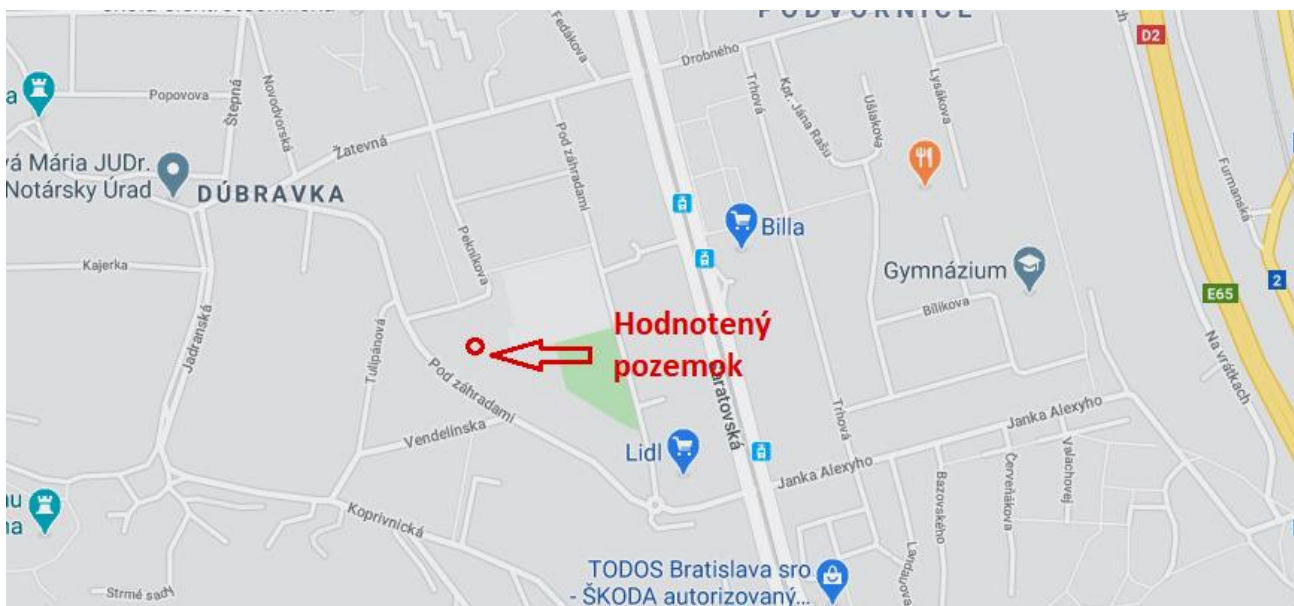
- Pozemok „KN C“ parc. č. 1417/6, k.ú. Dúbravka o výmere 13 m², ktorý vznikol na základe geometrického plánu č. 50/2019, k.ú. Dúbravka, ktorý bol vyhotovený Ing. Felixom Virsik – GEOVI dňa 06.04.2020, autorizačne overený Ing. F. Virsikom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 22.04.2020 pod číslom G1 – 761/2020

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

- Neboli zistené

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

Novovytvorený pozemok „KN C“ parc. č. 1417/6, k.ú. Dúbravka sa nachádza v okrese Bratislava IV, obec BA-Dúbravka, k.ú. Dúbravka, v intraviláne obce, pri ul. Pekníková. Hodnotený pozemok KN C parc. č., 1417/6, k.ú. Dúbravka tvorí časť záhrady pri rodinnom dome. Na základe z výsledkov z miestnej obhliadky - hodnotené pozemky sú užívané vlastníckmi pozemku KNC p.č. 1031, k.ú. Dúbravka.



Vyznačenie umiestnenia nehnuteľnosti

Pracovné príležitosti sú v Bratislave podľa štatistických údajov do 5 %. Pozemky sa nachádzajú v rovinnom teréne. Prístup k hodnotenému pozemku je cez pozemok KNC p.č. 1031, k.ú. Dúbravka a z druhej strany cez pozemok KNC p.č. 1416, k.ú. Dúbravka, ktorý je vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava. V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody inžinierskych sietí – elektrina, vodovod, plyn, kanalizácia.

Na základe inzerátov a informácií z miestnych tlačových médií, inzertných časopisov, realitných kancelárií a internetu, dopyt po stavebných pozemkoch v mestskej časti Bratislava - Dúbravka je vyšší ako ponuka.

Základné informácie o mestskej časti Bratislava - Dúbravka

Dúbravka je mestská časť Bratislavy ležiaca na východnom úpätí Devínskej Kobyly. Názov dostala podľa obce, ktorá je dnes len jej malou časťou. Rozloha je 8,6 km². Počet obyvateľov sa pohybuje do 40 000. Súčasťou mestskej časti sú miestne časti Krčace, Záluhy a Podvornice. Pôvodná obec existovala už v 14. storočí a patrila hradu Devín. V súčasnosti je Dúbravka modernou časťou hlavného mesta Slovenska s obchodmi, školami, športovými areálmi a kultúrnymi zariadeniami a s nemalými možnosťami rozvíjať podnikateľské aktivity.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Pozemok tvorí záhradu prislúchajúcu k rodinnému domu v stabilizovanom území mesta. V zmysle územného plánu mesta je pozemok v lokalite určenej ako: občianska vybavenosť lokálneho významu, číslo funkcie 202, stabilizované územie. Vzhľadom na tvar, výmeru a umiestnenie pozemku sa iné využitie ako súčasné nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Konfliktné skupiny v bezprostrednej blízkosti neboli zistené. Ovzdušie bez zisteného zaťaženia od priemyselných objektov. Na nehnuteľnosti nie sú známe žiadne ťarchy ani vecné bremená. Prístup k hodnotenému pozemku je cez pozemok KNC p.č. 1031, k.ú. Dúbravka vo vlastníctve súkromnej osoby a cez pozemok KNC p.č. 1416, k.ú. Dúbravka vo vlastníctve hlavného mesta Bratislava. V súčasnosti je pričlenený oplotením k pozemkom žiadateľa. Vo všeobecnosti – v celkovom meradle záujem o kúpu pozemkov v lokalite je pre celkový nedostatok voľných pozemkov na výstavbu zvýšený, čo zohľadňujem v povyšujúcich faktoroch.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

POPIS

Novovzniknutý pozemok „KN C“ parc. č. 1417/6, k.ú. Dúbravka sa nachádza v okrese Bratislava II, obec BA-Dúbravka, k.ú. Dúbravka, v intraviláne obce, pri ul. Pekníková a Pod Záhradami. Tvorí časti záhrady a na liste vlastníctva je evidovaný ako Ostatné plochy.

V súlade s použitým platným právnym predpisom stanovím všeobecnú hodnotu pozemku vynásobením jeho jednotkovej východiskovej hodnoty, výmery a koeficientu polohovej diferenciacie. Jednotková východisková hodnota pozemku je podľa vyhlášky stanovená pre Bratislavu 66,39 EUR/m². Jednotlivé koeficienty spolu s odôvodnením sú uvádzané nižšie v tabuľke. Záujem o kúpu pozemku je v danom prípade pravdepodobný len zo strany žiadateľa ako vysporiadanie pozemku záhrady. Vo všeobecnosti – v celkovom meradle záujem o kúpu pozemkov v lokalite je pre celkový nedostatok voľných pozemkov na výstavbu zvýšený, čo zohľadňujem v povyšujúcich faktoroch. Ako redukujúci faktor uvažujem skutočnosť - malá výmera pozemku, tvar pozemku, poloha pozemku (prístup k pozemku) – pozemok samostatne nevyužitelný ako plnohodnotný stavebný pozemok.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1417/6	zastavaná plocha a nádvorie	13,00	1/1	13,00

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 <i>Ide o územným plánom určenú obytnú zónu mesta Bratislava, v mestskej časti Dúbravka</i>	1,35
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,00

	- rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>Lokalita so štandardnými rodinnými domami, bytovými domami a nebytovými stavbami</i>	
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Ide o územie mesta Bratislava, kompletná sieť MHD s hustou premávkou</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Ide o obytnú oblasť</i>	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>V danej lokalite sa nachádzajú verejné prípojky vody, kanalizácie, elektriny, plynu, optika.</i>	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Pozemok sa nachádza v lokalite Bratislava - Dúbravka, kde prevláda výrazne zvýšený záujem o kúpu stavebných pozemkov</i>	1,30
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>Redukujúci faktor zohľadňuje skutočnosť, že pozemok je malej výmery, nevhodného tvaru na stavbu (úžky) - samostatne nevyužitelný na výstavbu.</i>	0,60

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,35 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,30 * 0,60$	1,8954
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,8954$	125,84 €/m²

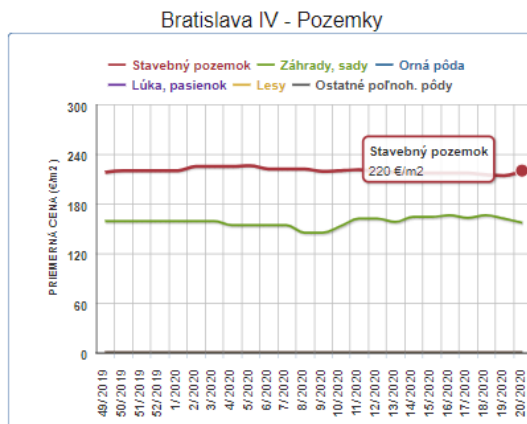
VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 1417/6	$13,00 \text{ m}^2 * 125,84 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 635,92
Spolu		1 635,92

Za účelom posúdenia objektívnosti stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bol vytvorený prehľad ponukových cien pozemkov z realitných portálov (www.nehnuteľnosti.sk), ktorý tvorí prílohu tohto znaleckého posudku.

Taktiež bol vytvorený prehľad ponukových cien na trhu nehnuteľností - pozemkov a priemernej ceny v grafe, ktorý bol prevzatý z portálu www.nehnuteľnosti.sk, stavebné pozemky. Priemerná ponuková cena stavebných pozemkov v okrese Bratislava IV (nie skutočných predajov) k termínu ohodnotenia je cca 220 €/m².

Grafické spracovanie vývoja trhu stavebných pozemkov nerozlišuje funkčné využitie pozemkov, zahŕňa celý okres Bratislava IV, nevylučuje extrémny ponúk (maximálna a minimálna). Graf ako aj prehľad ponukových cien nehnuteľností z realitných portálov má len orientačný interpretačný charakter o pohybe ponukových cien pozemkov, ktorý je odrazom záujmu o kúpu nehnuteľnosti v danej lokalite za uplynulé obdobie.



Zdroj: www.nehnuteľnosti.sk

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti

- **Pozemok „KN C“ parc. č. 1417/6, k.ú. Dúbravka** o výmere 13 m², ktorý vznikol na základe geometrického plánu č. 50/2019, k.ú. Dúbravka, ktorý bol vyhotovený Ing. Felixom Virsik – GEOVI dňa 06.04.2020, autorizačne overený Ing. F. Virsikom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 22.04.2020 pod číslom G1 – 761/2020

za účelom predaja pozemku.

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 15.05.2020, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže pri poctivom predaji nehnuteľnosti, kde kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Pre stanovenie všeobecnej hodnoty je použitá metóda polohovej diferenciacie, nakoľko v čase vypracovania posudku neboli k dispozícii preskúmateľné podklady od prevodov porovnateľných nehnuteľností v lokalite a výnosoch porovnateľných nehnuteľností formou prenájmu.

a) REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

1 635,92 €

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

b) Súčet všeobecných hodnôt so zaokrúhlením

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Hodnotený pozemok - parc. č. 1417/6 (13 m ²)	1 635,92
Všeobecná hodnota celkom	1 635,92
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	1 640,00

Slovom: Jedentisícšesťstoštyridsať Eur

V Bratislave, dňa 15.05.2020

Ing. Iveta Engelmanová
Znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS2001240 SNM/20/039/AL zo dňa 07.04.2020 (doručená dňa 07.05.2020) (1x A4)
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 847, k.ú. Dúbravka zo dňa 12.05.2020 - čiastočný cez katastrálny portál (8 x A4)
3. Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 12.05.2020 vytvorená cez katastrálny portál - (1 x A4)
4. Geometrický plán č. 50/2019, k.ú. Dúbravka, ktorý bol vyhotovený Ing. Felixom Virsik - GEOVI dňa 06.04.2020, autorizačne overený Ing. F. Virsikom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 22.04.2020 pod číslom G1 - 761/2020 - (3 x A4)
5. Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUIIC 55052/19-444541 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania zo dňa 08.10.2019 na pozemok KN C p.č. 1417/1, k.ú. Dúbravka (4 x A4)
6. Prehľad aktuálnej ponuky realitných kancelárií porovnateľných nehnuteľností danej lokality (1 x A4)
7. Fotodokumentácia - (1 x A4)