

Znalec: **Ing. Miroslava Juritková**
evidenčné číslo 915137, znalec z odboru Stavebníctvo – Odhad hodnoty nehnuteľností
tel: 0903/190249, email: juritkova@carpatianet.sk

Zadávateľ: **Hlavné mesto SR Bratislava**
Oddelenie majetkových vzťahov
Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava
IČO 00603481
DIČ 2020372596

Číslo spisu (objednávky): OTS1703625 SNM/17/116/SBa objednávka z dňa 14.11.2017

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 12/2017

Vo veci: OTS1703625 SNM/17/116/SBa objednávka z dňa 14.11.2017 vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku v k.ú. Karlova Ves, registra "C" parc.č. 492/2 - záhrada o výmere 31 m², LV č. 4971 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy.

Počet listov (z toho príloh): 23 (10)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3+CD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky, číslo uznesenia:

OTS1703625 SNM/17/116/SBa objednávka z dňa 14.11.2017 vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku v k.ú. Karlova Ves, registra "C" parc.č. 492/2 - záhrada o výmere 31 m², LV č. 4971 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy

Právny úkon na ktorý sa má znalecký posudok použiť: Majetkoprávne vysporiadanie

3. Dátum vyžiadania znaleckého posudku al. dátum objednávky, číslo uznesenia : 14.11.2017

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok

(rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu): 17.11.2017

5. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 17.11.2017

6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

6.1. Dodané zadávateľom :

- OTS1703625 SNM/17/116/SBa
- Územnoplánovacia informácia číslo MAGS OUIK 40801/17-76213 z dňa 3.4.2017
- Grafické vyznačenie ohodnocovaného pozemku, ArcGIS
- Kópia z katastrálnej mapy, s vyznačením dotknutého o pozemku

6.2. Obstarané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4974 k.ú. Karlova Ves, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 15.11.2017
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Karlova Ves, vytvorená cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 15.11.2017
- Miestne šetrenie, zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľností.
- Fotodokumentácia

7. Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl.č. 626/2007 Z. z., vyhl.č. 605/2008 Z.z a vyhl.č. 254/2010 Z.z., vyhl.č. 213/2017

8. Ďalšie 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. 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 platnom znení.
- Vyhláška MS SR č. 256/2016 Z.z., ktorá mení a dopĺňa vyhl. MS SR č.490/2004 Z.z.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- 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 o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.
- Marián Vyparína 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, MIPress, 2012, ISBN 978-80-971021-0-4

9. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Nie sú

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené vo vyhláske MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl.č. 626/2007 Z. z., vyhl.č. 605/2008 Z.z , vyhl. č. 47/2009, vyhl.č. 254/2010 Z.z. a vyhl.č. 213/2017

Primárne je použitá na stanovenie VŠH metóda polohovej diferenciácie. Na stanovenie VŠH nie je použitá metóda porovnávací, nakoľko v danej lokalite nie je možné získať podklady o predaji porovnateľných nehnuteľností. Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos.

Použitie rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použitie sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrtrok 2017

a1) Definície základných 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 opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

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

a2) Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

V zmysle prílohy č. 3 vyhl. MSSR č. 492/2004 v znení neskorších predpisov je možné všeobecnú hodnotu pozemkov stanoviť viacerými metódami

- porovnávacou metódou (porovnanie s už realizovanými prevodmi aspoň troch porovnateľných nehnuteľností),
- výnosovou metódou (kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia, pričom odčerpateľným zdrojom 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),
- metódou polohovej diferenciácie.

Porovnávací metóda

Základný vzťah na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

VŠH_{MJ} - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku určená porovnávaním

Možno ju stanoviť aritmetickým alebo váhovým priemerom všeobecných hodnôt určených porovnaním z porovnateľných pozemkov. Pri váhovom priemere je použitá ako váha výmera porovnávaných pozemkov. Výmer vhodného postupu vykoná znalec. Aritmetický priemer všeobecných hodnôt pozemkov sa vypočíta podľa vzťahu:

$$VŠH_{MJ} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n VŠH_{MJ_i} [€/m^2]$$

kde

VŠHMJ - priemerná všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku v €/m²,

n - rozsah súboru (počet pozemkov),

VŠHM_{Ji} - všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku v €/m² určená porovnaním s konkrétnym porovnateľným pozemkom.

Použitie aritmetického priemeru je vhodné najmä v prípadoch, kedy majú porovnateľné pozemky približne rovnaké výmery.

Váhový priemer všeobecných hodnôt pozemkov sa vypočíta podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{MJ} = \frac{\sum_{i=1}^n (M_i \cdot V\check{S}H_{MJi})}{\sum_{i=1}^n M_i} \quad [€/m^2]$$

kde

VŠHMJ - priemerná všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku v €/m²,

n - rozsah súboru (počet pozemkov),

VŠHM_{Ji} - všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku v €/m² určená porovnaním s konkrétnym porovnateľným pozemkom,

M - výmera pozemku v m².

Použitie váhového priemeru je vhodné najmä v prípadoch, ak jeden alebo viac z porovnateľných pozemkov majú výrazne rozdielne výmery voči ostatným porovnateľným

Objektívizácia všeobecnej ceny porovnateľného pozemku

V závislosti na zvolenom postupe výpočtu výsledného faktora porovnávania sa na stanovenie čiastkových všeobecných hodnôt pozemkov použije jeden z nasledovných postupov:

- Objektívizácia percentuálnou prirážkou / zrážkou

V prípade stanovenia výsledného faktora percentuálnou prirážkou / zrážkou sa všeobecná hodnota porovnaním s jedným porovnateľným pozemkom stanoví podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{MJi} = V\check{S}C_{MJi} \cdot \left(\frac{f_{Vi} + 100\%}{100\%} \right) \quad [€/m^2]$$

kde

VŠCM_{Ji} - všeobecná cena na mernú jednotku jedného porovnateľného pozemku (kúpna príp. ponuková) v €/m²,

f_V - výsledný faktor v percentuálnom tvare.

- Objektívizácia na báze koeficientov

V prípade stanovenia výsledného faktora na báze koeficientov sa všeobecná hodnota porovnaním s jedným porovnateľným pozemkom stanoví podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{MJi} = V\check{S}C_{MJi} \cdot f_{Vi} \quad [€/m^2]$$

kde

VŠCM_{Ji} - všeobecná cena na mernú jednotku jedného porovnateľného pozemku (kúpna príp. ponuková) v €/m²,

f_V - výsledný faktor v desatinnom tvare

Určenie faktora porovnávania

Na zohľadnenie (objektívizáciu) odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku je potrebné použiť ekonomický, polohový a fyzický faktor. Faktory môžeme vyjadriť v percentuálnej miere alebo na báze koeficientov.

Výsledná hodnota faktora porovnávania pri určovaní faktorov percentuálnou prirážkou / zrážkou sa pre porovnanie s jedným porovnateľným pozemkom stanoví podľa vzťahu:

$$f_{Vi} = \sum_{j=1}^n f_j = f_{E_i} + f_{P_i} + f_{F_i} \quad [\%]$$

kde f_j sú čiastkové faktory:

- f_{E_i} ekonomický faktor [%],
- f_{P_i} polohový faktor [%],
- f_{F_i} fyzický faktor [%].

Faktor porovnávania stanovený percentuálnou prirážkou / zrážkou vyjadruje hodnotu, o ktorú má posudzovaný pozemok lepšie alebo horšie charakteristiky oproti porovnateľnému pozemku.

Percentuálna zrážka - hodnota je z intervalu (0 %; -100 %).

Posudzované pozemky majú horšie charakteristiky oproti porovnateľným pozemkom. Odporúčaná hodnota intervalu je (0 %; -30 %). V prípade percentuálnej zrážky väčšej ako 30 % sa odporúča nájsť vhodnejší porovnateľný pozemok.

Zhoda - hodnota je rovná ± 0 %. Posudzované pozemky majú rovnaké charakteristiky oproti porovnateľným pozemkom.

Percentuálna prirážka - hodnota je z intervalu (0 %; +100%). Posudzované pozemky majú lepšie charakteristiky oproti porovnateľným pozemkom. Odporúčaná hodnota intervalu je (0 %; +30 %). V prípade percentuálnej prirážky väčšej ako 30 % sa odporúča nájsť vhodnejší porovnateľný pozemok.

Výsledná hodnota faktora porovnávania na báze koeficientov sa pre porovnanie s jedným porovnateľným pozemkom stanoví podľa vzťahu:

$$f_{V_i} = f_{E_i} \cdot f_{P_i} \cdot f_{F_i} \quad [-]$$

kde

f_{E_i} - ekonomický faktor porovnania v desatinnom tvare,

f_{P_i} - polohový faktor porovnania v desatinnom tvare,

f_{F_i} - fyzický faktor porovnania v desatinnom tvare.

Faktory sa vzťahujú na porovnanie posudzovaného pozemku ku konkrétnemu porovnateľnému pozemku.

Faktor stanovený v absolútnej miere (absolútne číslo) vyjadruje koľkokrát má posudzovaný pozemok lepšie alebo horšie charakteristiky oproti porovnateľnému pozemku.

Faktory pre úpravu ceny porovnávaných pozemkov

· Ekonomické faktory

- Podľa vyhlášky sa v rámci ekonomických faktorov zohľadňuje najmä dátum prevodu nehnuteľnosti, forma prevodu, spôsob platby a pod..

Ďalšími skutočnosťami, ktoré možno zohľadniť v rámci ekonomických faktorov sú:

- obdobie predaja porovnávaných pozemkov a obdobie hodnotenia posudzovaného pozemku (napr. z titulu časového vývoja cien na realitnom trhu),
- úroková miera používaná v bankovom sektore,
- vývoj miery inflácie, prípadne vývoj cien pozemkov v danej lokalite,
- pri ponukách realitných kancelárií je možné uvažovať s redukciami ceny z titulu je nadsadenia na účely dohodovacieho konania a ustálenia výslednej uzatvorenej kúpnej ceny pozemkov,
- iné skutočnosti.

· Polohové faktory

Podľa vyhlášky sa v rámci polohových faktorov zohľadňujú najmä miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod..

Poloha hodnotených pozemkov a porovnávaných pozemkom nemusí byť obmedzená len katastrálnym územím, v ktorom sa nachádza hodnotený pozemok. Ďalšími skutočnosťami, ktoré možno zohľadniť v rámci polohových faktorov sú: dostupnosť diaľničného, železničného pripojenia, iné skutočnosti.

· Fyzické faktory

Podľa vyhlášky sa v rámci fyzických faktorov zohľadňujú najmä infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch, kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.

Ďalšími skutočnosťami, ktoré možno zohľadniť v rámci fyzických faktorov sú: svahovitosť pozemkov, prípadne iné skutočnosti obmedzujúce ich využitie (napr. vecné bremená a pod.), orientácia svahovitých pozemkov k svetovým stranám, iné skutočnosti.

Metóda polohovej diferenciacie

Základným a najdôležitejším faktorom vplyvujúcim na výšku jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku, jeho poloha v sídelnom útvare a veľkosť sídelného útvaru, v ktorom sa pozemok nachádza, príp. dopravné

spojenie s najbližším väčším sídelným útvarom z dôvodu dostupnosti služieb, zamestnanosti a kúpyschopnosti obyvateľstva. Ďalšími dôležitými faktormi vplyvajúcimi na všeobecnú hodnotu tohto typu pozemkov je ich vybavenosť inžinierskymi sieťami, resp. možnosť napojenia na tieto rozvody (s tým spojená finančná náročnosť), typ okolitej zástavby, veľkosť a tvar pozemkov, vhodnosť pozemkov pre plánovaný účel.

Na pozemky bola aplikovaná metóda polohovej diferenciacie podľa základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M * (VHMJ * kPD) [€],$$

kde

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

Výnosová metóda

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

$$VŠHPOZ = OZ/k [€],$$

kde

OZ – je odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Stanový sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov.
k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare (%/100)

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

na základe výpisu z LV č. 4971. k.ú Karlova Ves

Okres: **Bratislava IV**

Obec: **BA – m.č. KARLOVA VES**

Katastrálne územie: **Karlova Ves**

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ č. 4971

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra „C“ evidované v katastrálnej mape

parcelné číslo	výmera v m ²	druh pozemku	sp. využitia	umiestn. poz.
492/2	31	Záhrady	4	1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

4 – Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Umiestnenie pozemku:

1 – Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

por.č. priezvisko, meno, rodné priezvisko, dátum narodenia, r.č. spoluhl. podiel

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

1 **Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1. Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 00603481** **1/1**

Titul nadobudnutia: *úplný popis vid' príloha*

ČASŤ C: *úplný popis vid' príloha*

Iné údaje:

Zápis geometrického plánu č. 30143/2017 na oddelenie pozemkov p.č. 496/3, 498/1,2, na určenie vlastníckych práv k p.č. 481-486, 490/2,3, 492/2, 496/2, 498/2, úradne overený pod č. 1814/2017 dňa 10.08.2017, R-5304/2017

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Dátum vykonania obhliadky: Miestna obhliadka bola vykonaná dňa 17.11.2017 za účasti užívateľa nehnuteľnosti.

Dátum zhotovenia fotodokumentácie: 17.11.2017

d) Technická dokumentácia. Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom :

Technická dokumentácia nebola porovnávaná, nakoľko sa jedná o ohodnotenie pozemku.

e) Údaje katastra nehnuteľností. Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra so zisteným skutočným stavom:

Parcela registra "C" p.č. 4971 je zapísaná na liste vlastníctva č. 4971 a zakreslená v katastrálnej mape v súlade so skutočnosťou.

V čase ohodnotenia je pozemok využívaný v súlade so zápisom v KN, ako záhrada.

V zmysle predloženej UPI číslo MAGS OUIK 40801/17-76213 z dňa 3.4.2017 pozemok parc.č. 492/2 sa nachádza v území s funkčným využitím viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101. Podmienky funkčného využitia plôch sú územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia. Spôsob využitia plôch sú viacpodlažné bytové domy, v území je prípustné umiestňovať najmä stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti, prípustné v obmedzenom rozsahu je možné umiestňovať najmä bytové domy do 4NP, rodinné domy v doplnkovom rozsahu, zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu atď. Nepripustné je umiestňovať zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby individuálnej rekreácie, areály priemyselných podnikov a pod.

Pozemok je súčasťou stabilizovaného územia. Z hľadiska novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť vo vnútornom meste sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov. V dotváraní území je potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Táto úloha musí byť jednoznačne riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

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

Pozemok reg CKN, p.č. 492/2, k.ú. Karlova Ves

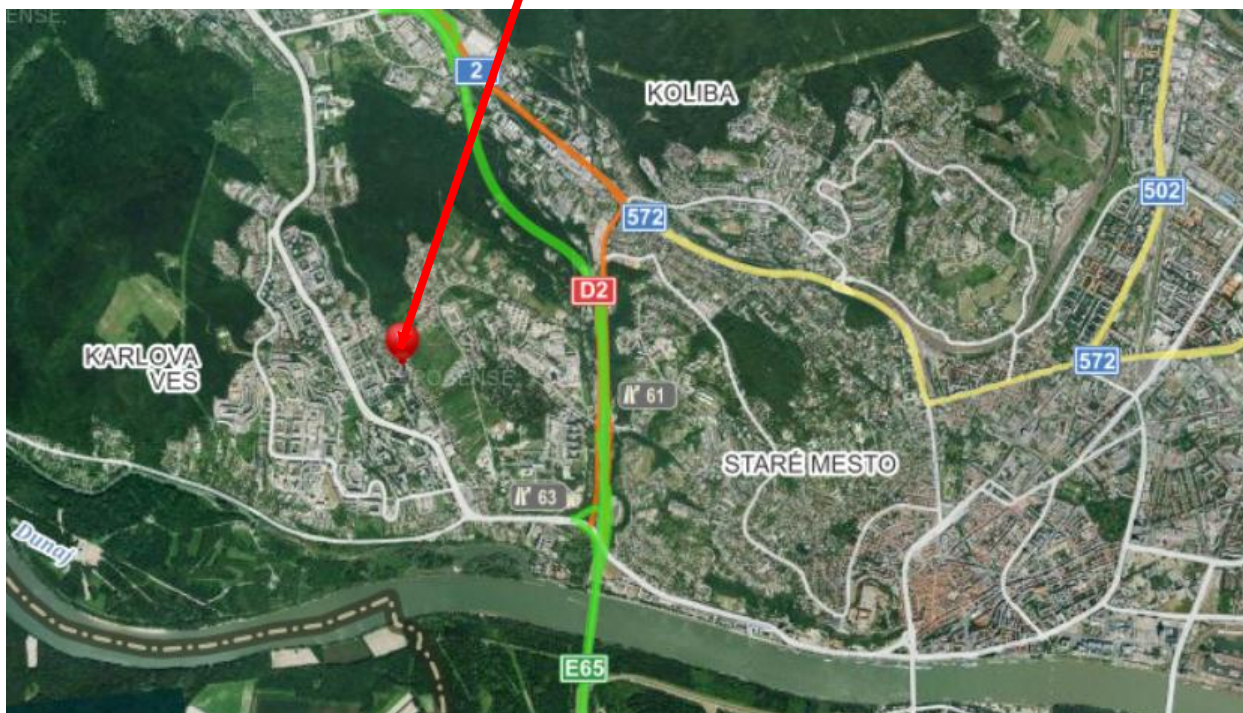
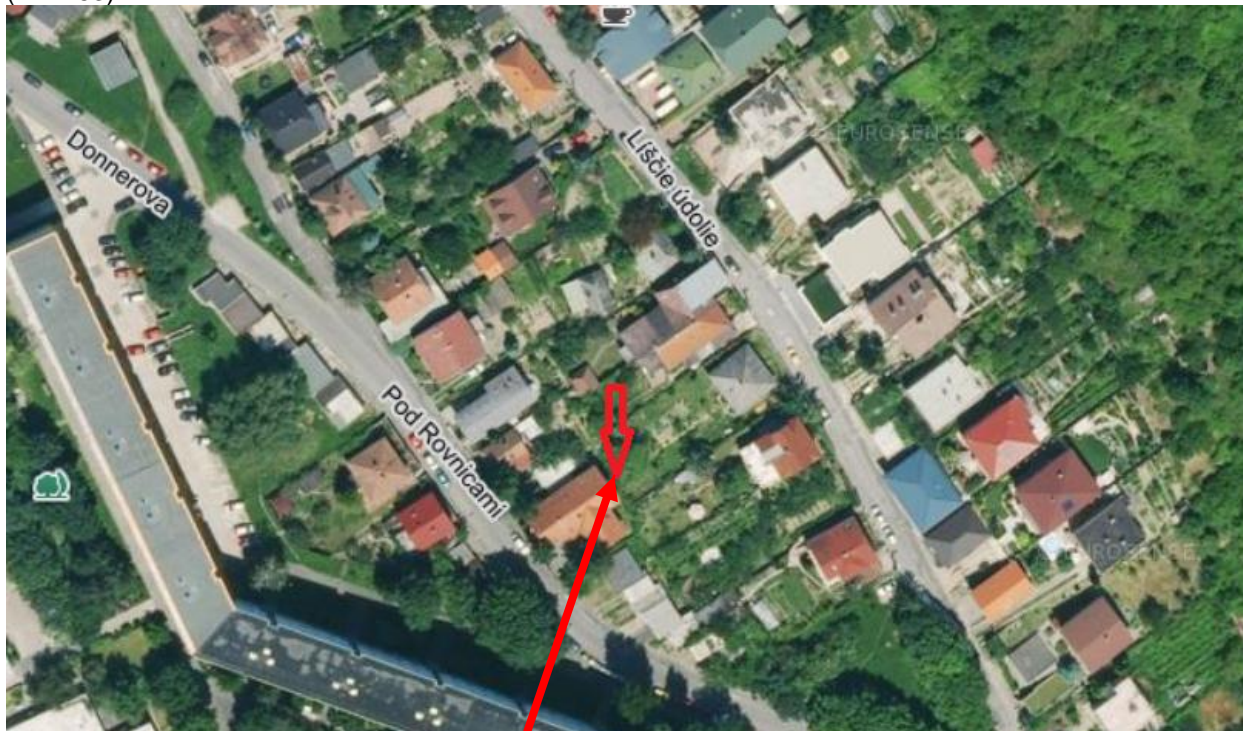
g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Nie sú

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetom ohodnotenia je pozemok nachádzajúci sa medzi ulicami Líščie údolie a ulicou Pod rovnicami. Pozemok p.č. 492/2 k.ú. Karlova Ves, obec BA – m.č. Karlova Ves, okres Bratislava IV. Prístup k pozemku je nezabezpečený, možný prístup je z ulice Líščie údolie cez pozemky p.č. 491/1 a 492/1 vo vlastníctve iného vlastníka a to fyzickej osoby p. Zelenák Tomáš r. Zelenák, Líščie údolie 89, Bratislava, PSČ 841 04, SR (LV2253).



Obr.: Analýza polohy pozemku, zdroj Mapy.cz

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok je v čase ohodnotenia využívaný ako záhrada. V zmysle predloženej UPI číslo MAGS OUIČ 40801/17-76213 z dňa 3.4.2017 pozemok parc.č. 492/2 sa nachádza v území s funkčným využitím viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101. Podmienky funkčného využitia plôch sú územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

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

Na nehnuteľnosti v čase ohodnotenia sa neviažu žiadne ťarchy. Rizikom spojeným s užívaním pozemku je nezabezpečený prístup k pozemku a pripojenia na technickú infraštruktúru, ktorý je možný len cez pozemky v súkromnom vlastníctve bez zabezpečeného práva.

2.1 POZEMKY**2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****Pozemok reg. "C" KN, evidovaný na LV č. 4971****POPIS**

Predmetom ohodnotenia je pozemok p.č. 492/2 k.ú. Karlova Ves. V čase ohodnotenia je pozemok využívaný ako záhrada prislúchajúca k rodinnému domu Líščie údolie 113/89 nachádzajúcemu sa na pozemku p.č. 491/1 k.ú. Karlova Ves. Prístup k pozemku je z ulice Líščie údolie cez pozemky p.č. 491/1 a 492/1 vo vlastníctve iného vlastníka a to fyzickej osoby p. Zelenák Tomáš r. Zelenák, Líščie údolie 89, Bratislava, PSČ 841 04, SR (LV2253).

Pozemok je situovaný medzi ulicami Líščie údolie a Pod Rovnicami v meste Bratislava, mestská časť Karlova Ves, okres Bratislava IV. Lokalita je obytnou zónou mesta Bratislava. K dátumu ohodnotenia sa pozemok využíva ako prislúchajúci pozemok/ záhrada k rodinnému domu so štandardným vybavením. Pozemok sa nachádza na území mesta s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy. V zmysle predloženej UPI je funkčné využitie pozemku obytná plocha, viacpodlažná zástavba obytného územia.

Pozemok je možné priamo pripojiť na technickú infraštruktúru vedenú v komunikácii ul. Líščie údolie iba cez pozemky iného vlastníka fyzickej osoby p. Zelenák Tomáš r. Zelenák, Líščie údolie 89, Bratislava, PSČ 841 04, SR (LV2253). Pri výpočte nebol vo východiskovej hodnote zohľadnený zvýšený záujem o kúpu pozemkov v danej lokalite, preto je uplatnený vo výpočte povyšujúci faktor. Z dôvodu výmery pozemku a nezabezpečeného prístupu je vo výpočte uvažované s koeficientom redukujúcich faktorov.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
p.č. 492/2 k.ú. Karlova Ves	záhrada	31	31,00	1/1	31,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:V_{H,MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	5. obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov.	1,40
k _v koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy so štandardným vybavením	1,00

k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_P koeficient funkčného využitia	3. obytná poloha	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez tech. infraštruktúry	0,80
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, čo nebolo zohľadnené vo zvýšenej východiskovej hodnote	1,40
k_R koeficient redukujúcich faktorov	Iné faktory (výmera pozemku, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie)	0,85

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 0,80 * 1,40 * 0,85$	1,5994
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,5994$	106,18 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 31,00 \text{ m}^2 * 106,18 \text{ €/m}^2$	3 291,58 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku v k.ú. Karlova Ves, registra "C" parc.č. 492/2 - záhrada o výmere 31 m², LV č. 4971 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy

VŠEOBECNÁ HODNOTA

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená podľa vyhlášky MS SR číslo 492/2004 Zb. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení platných predpisov a je znaleckým odhadom jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 17.11.2017, ktorú by mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnutkou. Z dôvodu neexistencie relevantných a hodnoverných podkladov pre aplikáciu porovnávacej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, ako aj z dôvodu nevhodnosti použitia kombinovanej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bola ako jediná vhodná metóda použitá metóda polohovej diferenciácie.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 3 291,58 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok reg. "C" KN, evidovaný na LV č. 4971 - parc. č. p.č. 492/2 k.ú. Karlova Ves (31 m ²)	3 291,58
Spolu VŠH	3 291,58
Zaokrúhlená VŠH spolu	3 290,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **3 290,00 €**

Slovom: **Tritisícdvestodevätidesiat Eur**

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého úkonu OTS1703625 SNM/17/116/SBa objednávka z dňa 14.11.2017
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4974 k.ú. Karlova Ves, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 15.11.2017
3. Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Karlova Ves, vytvorená cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 15.11.2017
4. Územnoplánovacia informácia číslo MAGS OUIIC 40801/17-76213 z dňa 3.4.2017
5. Grafické vyznačenie ohodnocovaného pozemku, ArcGIS
6. Zakreslenie ohodnocovaného pozemku na podklade z KN
7. Fotodokumentácia

Príloha č. 7 / Fotodokumentácia

Pozemok p.č. 492/2 k.ú. Karlova Ves



Ohodnocovaný pozemok p.č. 492/2 v záhrade RD



Prístup z ulice Líščie údolie, cez pozemky v súkromnom vlastníctve

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 370000 - Stavebníctvo a odvetvie 370901 - Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 915137.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 12/2017.