

**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. OTS2002240 SNM/20/073/SBa zo dňa 10.08.2020 (doručená dňa 15.08.2020)

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

**123/2020**

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- pozemok „KN C“ parc. č. 490/2, 490/3, k.ú. Karlova Ves zapísaný na liste vlastníctva č. 4971, k.ú. Karlova Ves, 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. 490/2, 490/3, k.ú. Karlova Ves zapísaný na liste vlastníctva č. 4971, k.ú. Karlova Ves,  
za účelom predaja pozemku.

## 2. Účel znaleckého posudku

Predaj pozemku

## 3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 20.08.2020

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 27.08.2020

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Dodané zadávateľom:

- Objednávka č. OTS2002240 SNM/20/073/SBa zo dňa 10.08.2020 (doručená dňa 15.08.2020)
  - Stanovisko k žiadosti o odpredaj pozemkov parc. č. 490/2, 490/3 v k.ú. Karlova Ves č. MAGS OUP 44753/2020-80935 OUP 166/2020 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania zo dňa 05.03.2020 (kópia)
- Za pravdivosť poskytnutých údajov pre vypracovanie znaleckého posudku zodpovedá zadávateľ posudku.

### b) Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4971, k.ú. Karlova Ves zo dňa 25.08.2020 - cez katastrálny portál – originál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy zo dňa 25.08.2020 vytvorená cez katastrálny portál - originál
- Údaje a informácie z internetu (zo stránok: [www.katasterportal.sk](http://www.katasterportal.sk), [www.zbgis.skgeodesy.sk](http://www.zbgis.skgeodesy.sk), [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk), [www.upsvar.sk](http://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 (m<sup>2</sup>) 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 realitných 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 m<sup>2</sup> 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:

Žiadne.

# 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:

$$V_{\text{ŠHPOZ}} = M * (V_{\text{HMJ}} * k_{\text{PD}}) [\text{€}],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
 V<sub>HMJ</sub> - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku,  
 k<sub>PD</sub> - 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:

Nehnuteľnosť je v katastri nehnuteľnosti evidovaná na liste vlastníctva č. 4971, v k.ú. Karlova Ves ako pozemok „KN C“ parc. č. 498/2, k.ú. Karlova Ves. Pozemok je vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava.

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

#### List vlastníctva č. 4971, k.ú. Karlova Ves

- (pozn.: uvádzané sú len ohodnocované pozemky)

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

#### PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
490/ 2	36	záhrada	4		1	
490/ 3	26	záhrada	4		1	
----	--	.....	--		.	

## Legenda:

## Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

CPU - číslo pôvodného k.ú.

4 - LAMAČ

## ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sidlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1,  
Bratislava, PSČ 814 99, SR

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia: nie je možné identifikovať vo vzťahu k predmetu ohodnotenia (viď list vlastníctva v prílohe posudku).

## Časť C: Ďarchy

Neboli zistené z údajov katastra vo vzťahu k predmetu ohodnotenia. Podľa LV v prílohe.

Iné údaje: neboli zistené alebo nie je možné identifikovať vo vzťahu k predmetu ohodnotenia. Podľa LV v prílohe.

Poznámka: Bez zápisu.

**c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 20.08.2020.

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností bola vyhotovená znalcom dňa 20.08.2020.

**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.

Nebol zistený nesúlad skutkového stavu a údajov v katastri nehnuteľností.

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

- pozemok „KN C“ parc. č. 490/2, 490/3, k.ú. Karlova Ves zapísaný na liste vlastníctva č. 4971, k.ú. Karlova Ves,

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

- žiadne

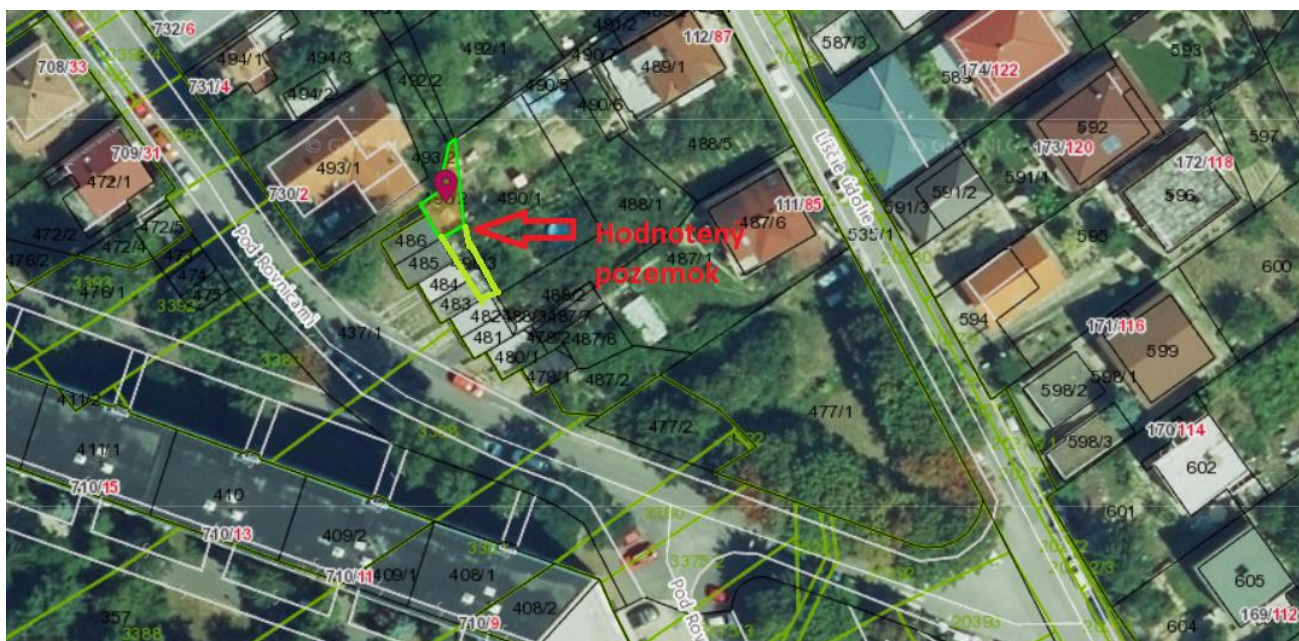
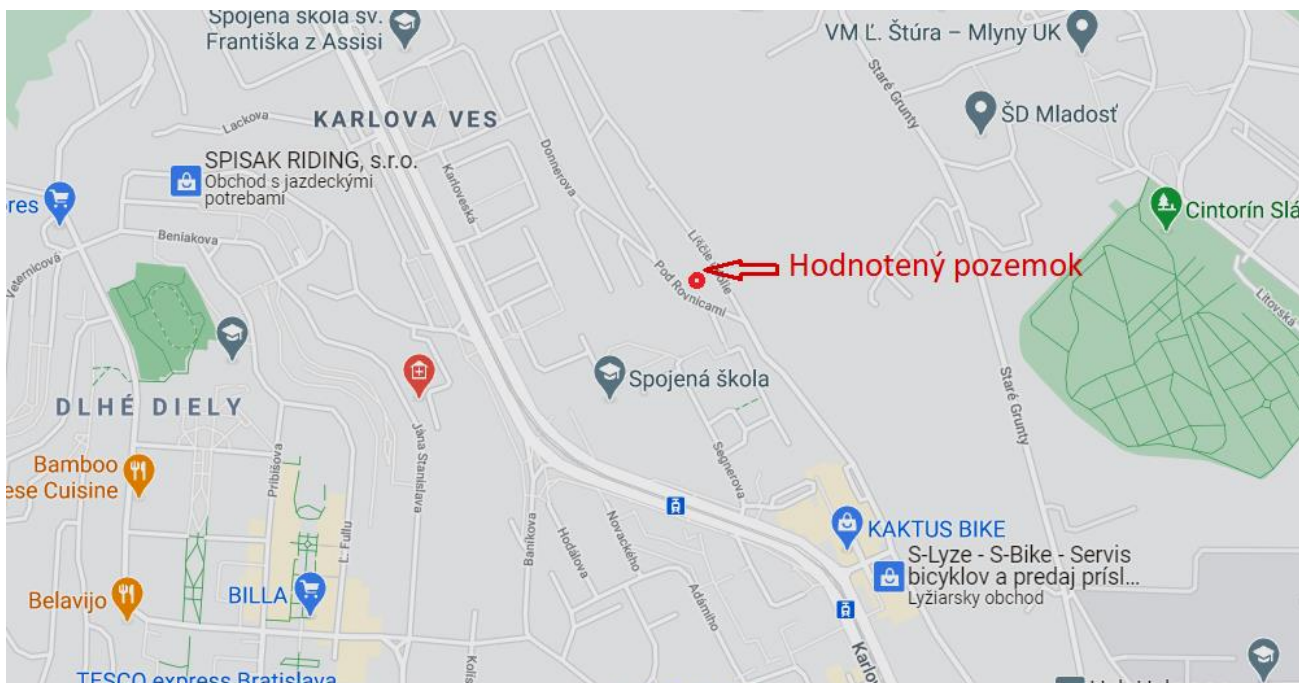
## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Pozemok „KN C“ parc. č. 490/2, 490/3, k.ú. Karlova Ves sa nachádza v okrese Bratislava IV, obec BA- Karlova Ves, k.ú. Karlova Ves, v zastavanej časti obce, medzi ulicami Líščie údolie a ulicou Pod rovníkami. Hodnotený pozemok tvorí časť záhrady za rodinným domom.

Pozemky sa nachádzajú v rovinnom teréne. Prístup k pozemku je nezabezpečený, možný prístup je z ulice Líščie údolie cez pozemky vo vlastníctve iných vlastníkov a to fyzických osôb a od ulice Pod Rovnicami z mestského pozemku. V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody inžinierskych sietí – elektrina, vodovod, plyn, kanalizácia. Dostupnosť do centra je do 15 min autom.

Na základe inzerátov a informácií z miestnych tlačových médií, inzertných časopisov, realitných kancelárií a internetu, dopyt po stavebných pozemkoch v Karlovej Vsi je vyšší ako ponuka.



Vyznačenie umiestnenia nehnuteľnosti

**b) Analýza využitia nehnuteľnosti:**

Pozemok bol v čase ohodnotenia využívaný ako záhrada. V zmysle územného plánu mesta (Stanovisko k žiadosti o odpredaj pozemkov parc. č. 490/2, 490/3 v k.ú. Karlova Ves č. MAGS OUP 44753/2020-80935 OUP 166/2020 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania zo dňa 05.03.2020) je pozemok v lokalite určenej ako: obytné územie – málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie. Iné využitie sa 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 na liste vlastníctva evidované žiadne ťarchy ani vecné bremená.

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. Prístup k pozemku je od verejnej komunikácie.

## 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

### 2.1.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

#### POPIS

Pozemok „KN C“ parc. č. 490/2, 490/3, k.ú. Karlova Ves sa nachádza v okrese Bratislava IV, obec BA- Karlova Ves, k.ú. Karlova Ves, v zastavanom území obce, medzi ulicami Líščie údolie a ulicou Pod rovníkami.

V súlade s použitým platným právnym predpisom stanovím všeobecnú hodnotu pozemku vynásobením jeho jednotkovej východiskovej hodnoty, výmery a koeficientu polohovej diferenciácie. Jednotková východisková hodnota pozemku je podľa vyhlášky stanovená pre Bratislavu 66,39 EUR/m<sup>2</sup>. 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, ktorý žiadateľ má vo svojom užívaní. 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 nepravidelného tvaru – pozemok samostatne nevyužitelný ako plnohodnotný stavebný pozemok.

Za účelom posúdenia objektívnosti stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bol vytvorený prehľad ponukových cien stavebných pozemkov z realitných portálov ([www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk)), ktorý tvorí prílohu tohto znaleckého posudku. Ponukové ceny plnohodnotných nezastavaných pozemkov rôzneho účelu využitia po vylúčení extrémnych cien na spodnej a hornej cenovej hranici sa v lokalite pohybujú v rozmedzí 110,- EUR/m<sup>2</sup> - 400,- EUR/m<sup>2</sup>. Reálna kúpno - predajná cena nehnuteľnosti pozemkov sa uvažuje na základe reálnych kúpno - predajných zmlúv v priemere o 5 – 20 % nižšia ako sú ponukové ceny nehnuteľností.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
490/2	záhrada	36,00	1/1	36,00
490/3	záhrada	26,00	1/1	26,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>62,00</b>

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 66,39 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> 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 Karlova Ves</i>	1,50
k <sub>v</sub> koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>Lokalita so štandardnými bytovými domami, rodinnými domami. Využitie rekreačné.</i>	1,00
k <sub>D</sub> 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 <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Ide o oblasť UPI určenú ako obytnú oblasť pre málopodlažnú zástavbu. Slúži ako pozemok za rodinným domom.</i>	1,30
k <sub>t</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete) <i>Pozemok nie je napojený na technickú infraštruktúru.</i>	1,00
k <sub>z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Pozemok sa nachádza v lokalite Bratislava - Karlova Ves, kde prevláda výrazne zvýšený záujem o kúpu stavebných pozemkov</i>	1,50

k <sub>R</sub> 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.)	0,70
	<i>Redukujúci faktor zohľadňuje skutočnosť, že pozemok je malej výmery, nevhodného tvaru na stavbu - samostatne nevyužitelný na výstavbu.</i>	

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,00 * 1,50 * 0,70$	2,0475
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,0475$	<b>135,93 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 490/2	$36,00 \text{ m}^2 * 135,93 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 893,48
parcely č. 490/3	$26,00 \text{ m}^2 * 135,93 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 534,18
<b>Spolu</b>		<b>8 427,66</b>



# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti

- **pozemok „KN C“ parc. č. 490/2, 490/3, k.ú. Karlova Ves** zapísaný na liste vlastníctva č. 4971, k.ú. Karlova Ves,  
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 27.08.2020, 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:

8 427,66 €

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

### b) Súčet všeobecných hodnôt so zaokrúhlením

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
Hodnotený pozemok - parc. č. 490/2 (36 m <sup>2</sup> )	4 893,48
Hodnotený pozemok - parc. č. 490/3 (26 m <sup>2</sup> )	3 534,18
<b>Spolu pozemky (62,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>8 427,66</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>8 427,66</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>8 400,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Osemtisícštyristo Eur</b>	

V Bratislave, dňa 27.08.2020

Ing. Iveta Engelmanová  
Znalec

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS2002240 SNM/20/073/SBa zo dňa 10.08.2020 (doručená dňa 15.08.2020) (1 x A4)
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4971, k.ú. Karlova Ves zo dňa 25.08.2020 - čiastočný cez katastrálny portál (11 x A4)
3. Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 25.08.2020 vytvorená cez katastrálny portál - (1 x A4)
4. Stanovisko k žiadosti o odpredaj pozemkov parc. č. 490/2, 490/3 v k.ú. Karlova Ves č. MAGS OUP 44753/2020-80935 OUP 166/2020 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania zo dňa 05.03.2020 - (4 x A4)
5. Prehľad aktuálnej ponuky realitných kancelárií porovnateľných nehnuteľností danej lokality (1 x A4)
6. Fotodokumentácia - (1 x A4)