

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. OTS2100069 SNM/21/004/ZD zo dňa 12.01.2021 (doručená dňa 15.01.2021)

ZNALECKÝ POSUDOK

11/2021

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- **pozemok „KN C“ parc. č. 2264, k.ú. Karlova Ves** zapísaný na liste vlastníctva č. 4747, k.ú. Karlova Ves v podiele 40890/78600,
za účelom vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku.

Počet strán (z toho príloh): 16 (5)

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. 2264, k.ú. Karlova Ves zapísaný na liste vlastníctva č. 4747, k.ú. Karlova Ves v podiele 40890/78600, za účelom vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku.

2. Účel znaleckého posudku

Vyporiadanie vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 21.01.2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 25.01.2021

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Dodané zadávateľom:

- Objednávka č. OTS2100069 SNM/21/004/ZD zo dňa 12.01.2021 (doručená dňa 15.01.2021)
Za pravdivosť poskytnutých údajov pre vypracovanie znaleckého posudku zodpovedá zadávateľ posudku.

b) Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4747, k.ú. Karlova Ves zo dňa 25.01.2021 - čiastočný cez katastrálny portál – originál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy zo dňa 25.01.2021 vytvorená cez katastrálny portál - originál
- Údaje a informácie z internetu (zo stránok: www.katasterportal.sk, <https://mapy.bratislava.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

neprimeranou 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 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

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

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:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VHMJ * kPD) \quad [€],$$

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 redukovujúcich 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:

$$VŠHPOZ = M * (VHMJ * kPD) [€],$$

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:

Nehuteľnosť je v katastri nehnuteľnosti evidovaná na liste vlastníctva č. 4747, v k.ú. Karlova Ves ako pozemok „KN C“ parc. č. 2264, k.ú. Karlova Ves. Pozemok je v podielovom spoluvlastníctve. Ohodnocuje sa podiel vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava.

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

List vlastníctva č. 4747, k.ú. Karlova Ves**ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA****PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape**

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
2264	590	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		5

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 2264 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3431.

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavené na tomto pozemku

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 (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: Vlastník
1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, SR 40890 / 78600
IČO :
Titul nadobudnutia ZMM

Časť C: Ďarchy

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 21.01.2021.

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností bola vyhotovená znalcom dňa 21.01.2021.

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 nesúlاد skutkového stavu a údajov v katastri nehnuteľností.

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

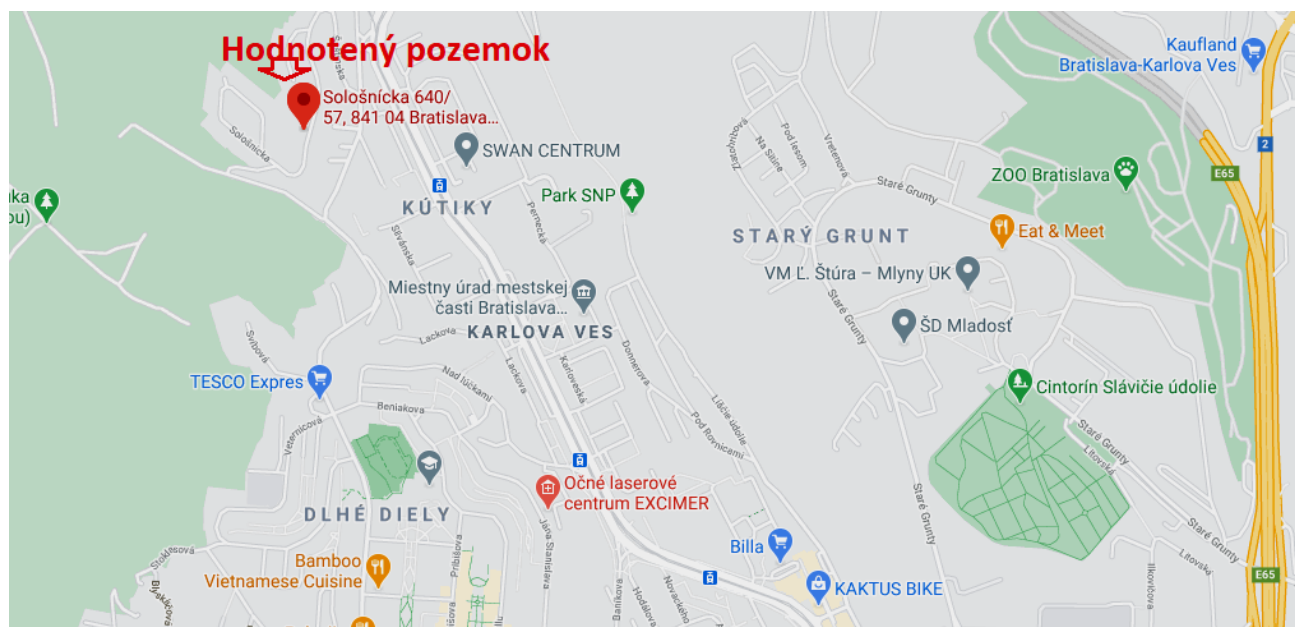
- pozemok „KN C“ parc. č. 2264, k.ú. Karlova Ves zapísaný na liste vlastníctva č. 4747, k.ú. Karlova Ves v podiele 40890/78600,

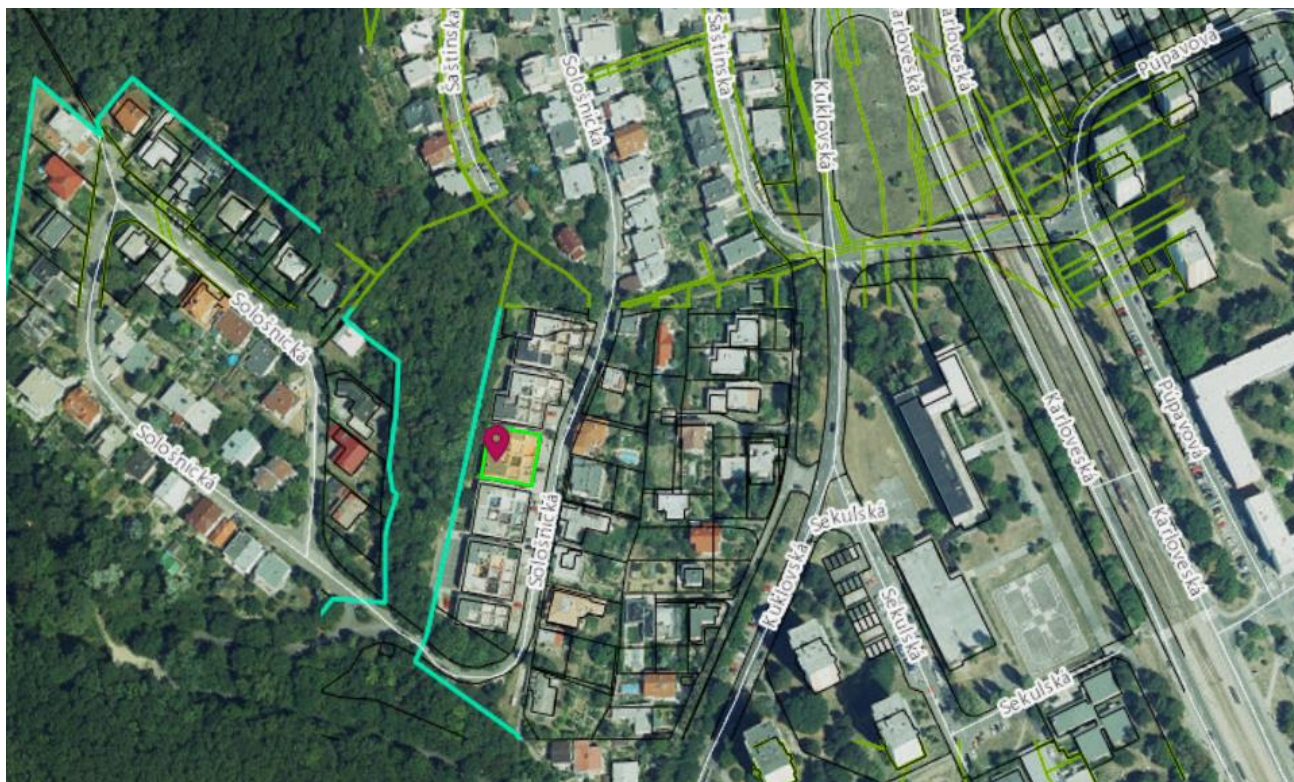
g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

- žiadne

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:





Vyznačenie umiestnenia nehnuteľnosti

Pozemok „KN C“ parc. č. 2264, k.ú. Karlova Ves sa nachádza v okrese Bratislava IV, obec BA- Karlova Ves, k.ú. Karlova Ves, v zastavanej časti obce, na ulici Sološnická. Hodnotený pozemok je zastavaný bytovou stavbou. Pozemok sa nachádza v svahovitom teréne. Prístup k pozemku je zabezpečený z verejnej komunikácie. 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.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Pozemok je zastavený bytovým domom v stabilizovanom území mesta. V zmysle územného plánu mesta Bratislava zverejnenom na mapy.bratislava.sk sa pozemok nachádza v stabilizovanom území v lokalite: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102. 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.

Pri hodnotení redukujúcich faktorov nebude v zmysle platných predpisov prihliadané na záťaž spôsobené vlastníkom stavby nachádzajúcej sa KN C p.č. 2264, k.ú. Karlova Ves ako na riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti, nakoľko účel posudku je vyporiadanie vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

POPIS

Pozemok „KN C“ parc. č. 2264, k.ú. Karlova Ves sa nachádza v okrese Bratislava IV, obec BA- Karlova Ves, k.ú. Karlova Ves, v zastavanom území obce, na ulici Sološnická.

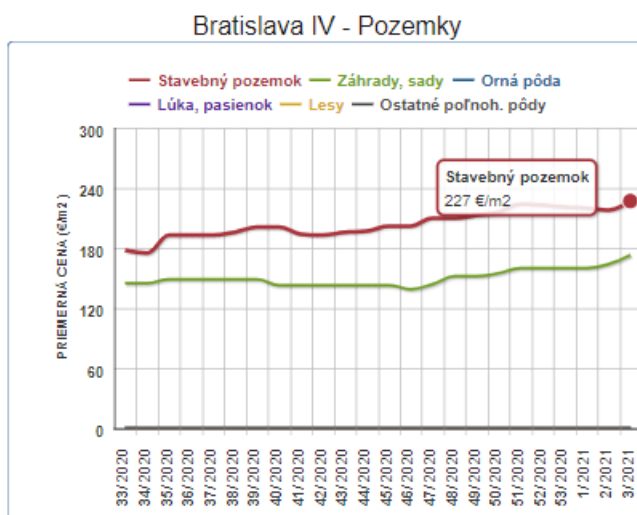
V súlade s použitým platným právnym predpisom stanovím všeobecnú hodnotu pozemku vynásobením jeho jednotkovej východiskovej hodnoty, výmery a koeficientu polohovej diferenciácie. Jednotková východisková

hodnota pozemku je podľa vyhlášky stanovená pre Bratislavu 66,39 EUR/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, 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 – svahovitost' pozemku.

Za účelom posúdenia objektívnosti stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bol vytvorený prehľad ponukových cien stavebných pozemkov z realitných portálov (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 280,- EUR/m² - 520,- EUR/m². Reálna kúpno - predajná cena nehnuteľnosti pozemkov sa uvažuje na základe reálnych kúpno - predajných zmlúv v priemere o 5 – 25 % nižšia ako sú ponukové ceny nehnuteľností.

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 227€/m².

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



Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
2264	zastavaná plocha a nádvorie	590,00	40890/78600	306,94

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 územný plánom určenú obytnú zónu mesta Bratislava, v mestskej časti Karlova Ves</i>	1,50
k _v 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 a rodinnými domami</i>	1,00
k _D	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00

koeficient dopravných vzťahov	<i>Ide o územie mesta Bratislava, kompletná sieť MHD. Dostupnosť do centra hl. mesta - Bratislava je automobilovou dopravou v trvaní cca 15 min autom, ide o územie mesta s hromadnou dopravou.</i>	
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Ide o obytnú oblasť zastavanú bytovými budovami a rodinnými domami.</i>	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>V danej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, plynu...)</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 - Karlova Ves, kde prevláda zvýšený záujem o kúpu stavebných pozemkov</i>	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	6. pri mimoriadnom zatížení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy, <i>Redukujúci faktor zohľadňuje skutočnosť, že pozemok je svahovitý. Vzhľadom k účelu využitia posudku – vysporiadanie vlastníckych práv k pozemku pod stavbou, ktorá je vo vlastníctve žiadateľa o predaj pozemku - pri hodnotení redukujúcich faktorov nebude prihliadané na záťaž spôsobené vlastníkom stavby.</i>	0,85

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,50 * 0,85$	3,7294
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,7294$	247,59 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 40890/78600 * 146078,10 \text{ €}$	75 994,07 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 2264	$590,00 \text{ m}^2 * 247,59 \text{ €/m}^2 * 40890/78600$	75 994,06
Spolu		75 994,07

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti

- **pozemok „KN C“ parc. č. 2264, k.ú. Karlova Ves** zapísaný na liste vlastníctva č. 4747, k.ú. Karlova Ves v podiele 40890/78600, za účelom vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom 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 25.01.2021, 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 neprimeranou 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:

75 994,07 €

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

b) Súčet všeobecných hodnôt so zaokrúhlením

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky		
Hodnotený pozemok - parc. č. 2264 (306,94 m ²)	40890/78600	75 994,06
Všeobecná hodnota celkom		75 994,07
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		76 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Sedemdesiatšesťtisíc Eur		

V Bratislave, dňa 25.01.2021

Ing. Iveta Engelmanová
Znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS2100069 SNM/21/004/ZD zo dňa 12.01.2021 (doručená dňa 15.01.2021) (1 x A4)
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4747, k.ú. Karlova Ves zo dňa 25.01.2021 - čiastočný cez katastrálny portál (10 x A4)
3. Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 25.01.2021 vytvorená cez katastrálny portál - (1 x A4)
4. Prehľad aktuálnej ponuky realitných kancelárií porovnateľných nehnuteľností danej lokality (1 x A4)
5. Fotodokumentácia - (1 x A4)