

Znalec: Ing. Peter Vinkler, Čerešňová 3/A, Chorvátsky Grob, PSČ 900 25, tel. 0905 639 299
znalec v odbore stavebníctvo - odvetvie odhad hodnoty nehnuteľnosti, pozemné stavby
evidenčné číslo 913 776

Zadávatel' znaleckého posudku: Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, Miestny úrad Bratislava - Nové Mesto,
Junácka 1, PSČ 932 91, Bratislava
oddelenie podnikateľské, právne a správy majetku.
IČO 00603317

Číslo spisu (objednávky): písomná objednávka č. 186/2017

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 202/2017

vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku (časť komunikácie na ul. Suchá v zmysle UPZ Koliba-Stráže)
v zastavanom území mesta Bratislava - mestskej časti Nové Mesto na parc. KN-C č. 6647/60 evidovanom v
overenom GP č. 9/2017 (vypracoval GEP, s.r.o. - Ing. Andrea Mrvová - autorizovaný geodet a kartograf) a pred
rozdelením na parc. KN-C č. 6647/2, na ktorý nie je založený LV resp. evidovaný na LV 6747-čiastočný ako parc.
KN-E č. 6647/2, k.ú. Vinohrady, mestská časť Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III., pre účel
zamýšľaného prevodu nehnuteľností.

Počet listov (z toho príloh): 25 (13)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Bratislave dňa 19.06.2017.

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku (časť komunikácie na ul. Suchá v zmysle UPZ Koliba-Stráže) v zastavanom území mesta Bratislava - mestskej časti Nové Mesto na parc. KN-C č. 6647/60 evidovanom v overenom GP č. 9/2017 (vypracoval GEP, s.r.o. - Ing. Andrea Mrvová - autorizovaný geodet a kartograf) a pred rozdelením na parc. KN-C č. 6647/2, na ktorý nie je založený LV resp. evidovaný na LV 6747-čiastočný ako parc. KN-E č. 6647/2, k.ú. Vinohrady, mestská časť Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III.

2. Dátum vyžiadania posudku:

13.05.2017 - písomná objednávka.

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

15.06.2017.

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

19.06.2017.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka ZP zo dňa 13.05.2017.
- Geometrický plán č. 9/2017 na oddelenie pozemku na parc. č. 6647/60 a určenie vlastníckeho práva k pozemku 6647/60, mapový list Pezinok 9-9/21, 9-9/12, vypracovaný zo dňa 06.03.2017 a overený Okresným úradom v Bratislave - Správou katastra zo dňa 13.03.2017 pod č. 508/2017.
- Územnoplánovacia informácia na predmetné pozemky ohľadom funkčného využitia pozemkov v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislavy... a Územného plánu zóny Koliba-Stráže..., zo dňa 28.06.2016.

5.2 Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, na parc. registra "C" č. 6647/2, k.ú. Vinohrady zo dňa 19.06.2017, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. ..., k.ú. Vinohrady zo dňa 19.06.2017, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Výpis z katastra nehnuteľností, na parc. registra "E" č. 6647/2, z LV č. 6747, k.ú. Vinohrady zo dňa 19.06.2017, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z mapy určeného operátu, mapový list č. ..., k.ú. Vinohrady zo dňa 19.06.2017, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľností vykonané dňa 15.06.2017.
- Ponuka realitných spoločností v danej lokalite ohľadom predaja pozemkov zo dní 15.06.2017.
- Fotodokumentácia nehnuteľností vykonaná dňa 15.06.2017.

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 500/2005 Z. z. z 26. októbra 2005, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z. z. z 9. februára 2009, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z. z. z 18. mája 2010, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o VŠH majetku v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vznesené.

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

- Zamýšľaný prevod nehnuteľností.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a.) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov nie je možné, pretože pozemok ako celok nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu, rozlohu, využitie a typ pozemkov.

b.) Vlastnícke a evidenčné údaje :

- podľa listu vlastníctva č. ..., k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava – m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III.

List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nezaložený**A. Majetková podstata:**Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parc. č. 6647/2	o výmere 1 938 m ²	Zastavané plochy a nádvorcia	22	1	29921
-----------------	-------------------------------	------------------------------	----	---	-------

Legenda:

Kód využívania pozemku

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

Kód umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

Kód mapového listu

29921 ...

- podľa listu vlastníctva č. 6747-čiasť., k.ú. Vinohrady, obec Bratislava – m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III.

A. Majetková podstata:Parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu

Parc. č. 6647/2	o výmere 1 752 m ²	Zastavané plochy a nádvorcia	0	1	9921
-----------------	-------------------------------	------------------------------	---	---	------

Legenda:

Kód umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

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

IČO ...

spoluvlastnícky podiel:

1/1

Titul nadobudnutia:

Viď LV v prílohe ZP

C. Ľarchy:

Por. č. 1:

Viď LV v prílohe ZP

Iné údaje:

Viď LV v prílohe ZP

➤ Geometrický plán č. 9/2017 na oddelenie pozemku p.č. 6647/60 a určenie vlastníckych práv k pozemku p.č. 6647/60:**STARÝ STAV podľa stavu právneho:**

LV č. 6747	Parc. "E" č. 6647/2	zastavané plochy a nádvoría	o výmere	1 752 m ²
	spolu		o výmere	1 752 m ²

ZMENY:

Diel č. 1	OD parc. č. 6647/2	o výmere	53 m ²	K parc. č. 6647/60	o výmere	53 m ²
	spolu	o výmere	53 m ²		o výmere	53 m ²

NOVÝ STAV podľa stavu právneho::

Parc. č. (6647/2	zastavané plochy a nádvoría	o výmere	1 699 m ²	
Parc. č. 6647/60	zastavané plochy a nádvoría	18	o výmere	53 m ²
spolu			o výmere	1 752 m ²

STARÝ STAV podľa registra "C":

Parc. "C" č. 6647/2	zastavané plochy a nádvoría	o výmere	1 938 m ²
spolu		o výmere	1 938 m ²

NOVÝ STAV podľa registra "C":

Parc. "C" č. 6647/2	zastavané plochy a nádvoría	22	o výmere	1 885 m ²
Parc. "C" č. 6647/60	zastavané plochy a nádvoría	18	o výmere	53 m ²
spolu			o výmere	1 938 m ²

Legenda:

Kód využívania pozemku

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

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

c.) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 15.06.2017.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 15.06.2017.

d.) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Všetky rozmery nehnuteľností sú prebraté z listu vlastníctva, z kópie z katastrálnej mapy, k.ú. Vinohrady... Predmetné pozemky v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislava a hlavne Územného plánu zóny Koliba - Stráže sú súčasťou územia určeného ako plochy komunikácií...

e.) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so skutočným stavom:

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom evidovanom v overenom GP č. 9/2017, k.ú. Vinohrady...

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

- Pozemok v ZÚO Bratislava - m.č. Nové Mesto na parc. KN č. 6647/60, k.ú. Vinohrady podľa GP č. 9/2017...

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

- Ostatné pozemky v ZÚO Bratislava - m.č. Nové Mesto evidované na LV č. 6747, k.ú. Vinohrady.
- Iné neboli zistené.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a.) Analýza polohy nehnuteľností:

Oddelený pozemok na parc. KN-C č. 6647/60 evidovaný v overenom GP č. 9/2017 sa nachádza na ulici Suchá, v katastrálnom území Vinohrady, mestská časť Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III. Dopravné spojenie s centrom Hlavného mesta SR Bratislavy je mestskou hromadnou dopravou do 10-15 min v závislosti od dopravnej "špičky". V blízkom okolí sa nachádza základná občianska vybavenosť. Vo vzdialenejšom okolí sa nachádza i vyššia občianska vybavenosť. Poloha pozemku vzhľadom na vzdialenosť k historickému centru obce (mesta), nemá vplyv na dopyt po nehnuteľnostiach v tejto lokalite. Hodnotené pozemky sú mierne svahovité. Jedná sa o územie prevažne zastavané malopodlažnou zástavbou obytného charakteru s príslušenstvom a zázemím... kód 102 (rodinné domy so zázemím...)...

b.) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Predmetné pozemky pred rozdelením (parc. KN-C č. 6647/2) sú v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislava určené na funkčné využitie: malopodlažnej zástavby obytného územia (**číslo funkcie 102**) t.j. územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží 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 vybavenia, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu..., ale v zmysle Územného plánu zóny Koliba - Stráže (väčšia časť pozemku parc. KN-C č. 6647/2) sú súčasťou územia určeného ako **plochy komunikácií... Čiže plochy obslužnej komunikácie a z časti komunikácie z tlmovou dopravou...** Teda pozemky, vzhľadom na ich tvar, výmery ako i šírka nie je možné zastavať budovou iba komunikáciou. Vzhľadom k polohe a čase je možnosť využitia len pre dané účely...

c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Nepredpokladám žiadne riziká spojené s využívaním pozemku...

➤ VŠEOBECNE - VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV (VŠH_{POZ}) podľa Vyhlášky 254/2010 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.t. o stanovení VŠH majetku v znení neskorších predpisov.

Metóda polohovej diferenciacie:

Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí¹, pozemky v zriadených záhradkových osadách² a pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu³

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} \quad [EUR],$$

kde

M – výmera pozemku v m²,

VŠH_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot k_{PD} \quad [EUR/m^2],$$

kde

V_{H_{MJ}} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov		V _{H_{MJ}} EUR/m ²
a)	Bratislava	66,39
b)	Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	26,56
c)	Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	16,60
d)	Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov	9,96
e)	Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	6,64
f)	Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	4,98
g)	Ostatné obce do 5 000 obyvateľov	3,32

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu **do 80 %** z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu **do 60 %** z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú cenu **do 50 %** z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

¹ Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastrálnom území a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

² Zákon č. 64/1997 Z. z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vyporiadani vlastníctva k nim v znení neskorších predpisov.

³ § 43h zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení zákona č. 237/2000 Z. z.

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_P \cdot k_I \cdot k_Z [-],$$

kde

k_S – koeficient všeobecnej situácie (0,50–2,00) sa stanoví takto:

Všeobecná situácia		k_S
1.	záhradkové osady, chatové osady a hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov,	0,50 – 0,70
2.	poľnohospodárske oblasti značne vzdialené od obcí,	0,70 – 0,80
3.	stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80 – 0,90
4.	obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a časti rekreačných oblastí, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné časti na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov	0,90 – 1,10
5.	centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00 – 1,30
6.	veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,20 – 1,60
7.	veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,50 – 1,80
8.	prednostné obchodné ulice a miesta v užšom centre miest nad 100 000 obyvateľov, najlepšie miesta pre obchod v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov	1,70 – 1,90
9.	najlepšie miesta pre obchod v mestách nad 100 000 obyvateľov	1,80 – 2,00

k_V – koeficient intenzity využitia (0,90–2,00) sa stanoví takto:

Intenzita využitia		k_V
1.	veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2–3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí	0,90
2.	rodinné domy s nižším štandardom vybavenia, bytové domy s podštandardným vybavením, 3–4-podlažné nebytové stavby pre priemysel s malým technickým vybavením, využívané poľnohospodárske stavby	0,95
3.	rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
4.	nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením	1,05 – 1,10
5.	exkluzívne bytové stavby, obchodné domy a administratívne budovy so štandardným vybavením, 5–7-podlažné, vysoké využitie pozemku	1,10 – 1,15
6.	obchodné domy a administratívne budovy s nadštandardným vybavením, viacpodlažné obchody (5–7 podlaží a 1–2 podzemné podlažia), veľmi vysoké využitie pozemku	1,15 – 1,30
7.	využitie ako v položke 6, ale exkluzívne miesta v centrách miest	1,30 – 2,0

k_D – koeficient dopravných vzťahov (0,80–1,20) sa stanoví takto:

Dopravné spojenie s obcou		k_D
1.	pozemky v odľahlých lokalitách bez možnosti využitia hromadnej dopravy, cesty bez dokončovacích prác (nespevnené a pod.), cesta do obce v trvaní viac ako 30 min.	0,80
2.	pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
3.	pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
4.	pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min.), územie mesta a	1,00
5.	pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách väčších predmestí, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus)	1,05
6.	pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, autobusy a trolejbusy s hustou premávkou	1,05 – 1,20

k_P – koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,90–2,00) sa stanoví takto:

Obchodná poloha alebo priemyselná poloha		k_P
1.	obchodná poloha	1,50 – 2,00
2.	obchodná poloha a byty	1,20 – 1,50
3.	obytná alebo rekreačná poloha	1,00 – 1,20
4.	priemyselná poloha	0,90 – 1,00
5.	poľnohospodárska poloha	0,90

k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80–1,50) sa stanoví takto:

Vybavenie pozemku		k_P
1.	bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje)	0,80 – 1,00
2.	stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny)	1,00 – 1,20
3.	dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20 – 1,30
4.	veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,30 – 1,50

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné prípadne obecné pozemky (napr. komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

k_Z – koeficient povyšujúcich faktorov (1,01–3,00) sa stanoví takto:

Povyšujúce faktory		k_Z
1.	nevyskytuje sa	1,00
2.	pozemky určené výhľadovým plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti, (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.),	1,01 – 3,00
3.	pozemky na chránených územiach,	
4.	obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente k_S ,	
5.	pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej VH,	
6.	iné faktory (napríklad: tvar, výmera, druh novej zástavby, sadové úpravy).	

Povyšujúce faktory možno použiť iba v prípadoch, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch. V prípade, že sa povyšujúci faktor nevyskytuje, koeficient povyšujúcich faktorov je 1.

k_R – koeficient redukujúcich faktorov (0,20–0,99) sa stanoví takto:

Redukujúce faktory		k_Z
1.	nevyskytuje sa	1,00
2.	ak sa v najbližšom čase predpokladá nižší stupeň využitia ako doteraz,	0,20 – 0,99
3.	spád emisií a vplyv zápachu z priemyselnej výroby, uskladnenia surovín, odpadov, z výroby potravín, z poľnohospodárskej výroby a pod.,	
4.	rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach,	
5.	ekologické zaťaženie pozemku,	
6.	ak sa v blízkosti obytnej, administratívnej alebo rekreačnej zóny nachádzajú rušivo pôsobiace priemyselné zariadenia,	
7.	pri mimoriadnom zatienení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.),	
8.	svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy,	
9.	ochranné pásma zo zákona, stavebná uzáverka,	
10.	stavba pod povrchom pozemku,	
11.	závady viaznuce na pozemku (napr. právo prechodu alebo prejazdu, ochr. pásmo a pod.),	
12.	iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh novej zástavby a pod.).	

Redukujúce faktory možno použiť iba v prípadoch, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch. V prípade, že sa redukujúci faktor nevyskytuje, koeficient redukujúcich faktorov je 1.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemok evidovaný v GP č. 9/2017, k.ú. Vinohrady....:

POPIS HODNOTENÝCH POZEMKOV:

Pozemok na parc. KN-C č. 6647/60 evidovaný v overenom GP č. 9/2017 sa nachádza na ulici Suchá, v katastrálnom území Vinohrady, mestská časť Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III. Dopravné spojenie s centrom Hlavného mesta SR Bratislavy je mestskou hromadnou dopravou do 10-15 min v závislosti od dopravnej "špičky". V blízkom okolí

sa nachádza základná občianska vybavenosť. Vo vzdialenejšom okolí sa nachádza i vyššia občianska vybavenosť. Poloha pozemku vzhľadom na vzdialenosť k historickému centru obce (mesta), nemá vplyv na dopyt po nehnuteľnostiach v tejto lokalite. Hodnotené pozemky sú mierne svahovité. Jedná sa o územie prevažne zastavané malopodlažnou zástavbou obytného charakteru s príslušenstvom a zázemím... kód 102 (rodinné domy so zázemím...)...

Predmetné pozemky pred rozdelením (parc. KN-C č. 6647/2) sú v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislava určené na funkčné využitie: malopodlažnej zástavby obytného územia (**číslo funkcie 102**) t.j. územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží 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 vybavenia, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu..., ale v zmysle Územného plánu zóny Koliba - Stráže (väčšia časť pozemku parc. KN-C č. 6647/2) sú súčasťou územia určeného ako **plochy komunikácií**... Čiže **plochy obslužnej komunikácie a z časti komunikácie z tlmovou dopravou**... Teda pozemky, vzhľadom na ich tvar, výmery ako i šírka nie je možné zastavať budovou iba komunikáciou.

Vzhľadom k polohe a čase je možnosť využitia len pre dané účely...

ZDOVODNENIE FAKTOROV:

Koeficient všeobecnej situácie: 1,55

6. *veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov*

Zdôvodnenie: Posúdenie lokality je vo vzťahu k predmetným obciam resp. mestám, v ktorých sa katastrálne územie nachádza. V tomto koeficiente je zohľadnený vplyv Hl. mesta SR Bratislava. Použitý koeficient je v hornej úrovni z možného intervalu vzhľadom na dostupnosť k centru Hl. mesta SR Bratislava.

Koeficient intenzity využitia: 0,90

1. *veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2-3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia,*

Zdôvodnenie: Posúdenie intenzity využitia je vo vzťahu súčasného spôsobu využitia, nakoľko všeobecná hodnota sa určuje v danom mieste a čase.

Koeficient dopravných vzťahov: 1,00

4. *pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min.), územie mesta*

Zdôvodnenie: Posúdenie dopravných vzťahov je vo vzťahu k predmetným obciam resp. mestám, alebo vlastným dopravným prostriedkom do centra Hl. mesta SR Bratislava.

Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy: 1,20

3. *obytná a rekreačná poloha*

Zdôvodnenie: Posúdenie polohy je vo vzťahu k Územnému plánu... polohy pozemku. Použitý koeficient je v hornej úrovni z možného intervalu vzhľadom na polohu.

Koeficient druhu pozemku: 1,40

4. *veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)*

Zdôvodnenie: Posúdenie druhu pozemku je vo vzťahu k predmetným pozemkom v danom čase a mieste – čiže za predpokladu určenia pozemku na stavbu (Územný plán, Územné rozhodnutie resp. Stavebné povolenie), V sumáre sa jedná o pozemky v dosahu napojenia na všetku dopravnú a technickú infraštruktúru.

Koeficient povyšujúcich faktorov: 1,00

1. *nevyskytuje sa*

Zdôvodnenie: Jedná sa o pozemky v danej lokalite so záujmom o kúpu, ale predmetný pozemok slúži a bude slúžiť v zmysle UPZ Koliba - Stráže iba ako komunikácia...

Koeficient redukujúcich faktorov: 0,85

12. *iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)*

Zdôvodnenie: Predmetné pozemky v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislava..., ale hlavne Územného plánu zóny Koliba - Stráže sú súčasťou územia určeného ako plochy komunikácií... Čiže plochy obslužnej komunikácie a z časti komunikácie tlmenej dopravy... Teda pozemky, vzhľadom na ich tvar, výmery ako i šírka nie je možné zastavať budovou iba komunikáciou...

➤ **Ohodnotenie pozemku je stanovené metódou polohovej diferenciacie.**

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
6647/60 GP...	zastavané plochy a nádvoría	53,00	53,00	1/1	53,00

Obec:
Východisková hodnota:

Bratislava
 $VH_{MJ} = 66,39 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,55
k_V koeficient intenzity využitia	1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 – 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,85

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 1,55 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 1,00 * 0,85$	1,9921
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * K_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 1,9921$	132,26 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 53,00 \text{ m}^2 * 132,26 \text{ Eur/m}^2$	7 009,78 Eur

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

➤ *Všeobecná hodnota pozemkov bola stanovená metódou polohovej diferenciacie.*

Vzhľadom na umiestnenie pozemkov, prístupnosť, možnú zastavanosť, všeobecná hodnota stanovená **metódou polohovej diferenciacie** objektívne vystihuje všeobecnú hodnotu predmetných nehnuteľností v danom mieste a čase pri jej prípadnom poctivom predaji v bežnom obchodnom styku.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY pozemkov a stavieb stanovenej podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení hodnoty majetku:

Názov	Všeobecná hodnota ⁴ [Eur]
Pozemky	
Pozemok evidovaný v GP č. 9/2017, k.ú. Vinohrady na - parc. č. 6647/60 (53 m ²)	7 009,78
Spolu VŠH	7 009,78
Zaokrúhlená VŠH spolu	7 000,00

Slovom: Sedemtisíc Eur

V Bratislave dňa 19.6.2017

Ing. Peter Vinkler

⁴ 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.

IV. PRÍLOHY

- Objednávka ZP zo dňa 13.05.2017.
- Výpis z katastra nehnuteľností, na parc. registra "C" č. 6647/2, k.ú. Vinohrady zo dňa 19.06.2017, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. ..., k.ú. Vinohrady zo dňa 19.06.2017, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Výpis z katastra nehnuteľností, na parc. registra "E" č. 6647/2, z LV č. 6747, k.ú. Vinohrady zo dňa 19.06.2017, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z mapy určeného operátu, mapový list č. ..., k.ú. Vinohrady zo dňa 19.06.2017, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Geometrický plán č. 9/2017 na oddelenie pozemku na parc. č. 6647/60 a určenie vlastníckeho práva k pozemku 6647/60, mapový list Pezinok 9-9/21, 9-9/12, vypracovaný zo dňa 06.03.2017 a overený Okresným úradom v Bratislave - Správou katastra zo dňa 13.03.2017 pod č. 508/2017.
- Územnoplánovacia informácia na predmetné pozemky ohľadom funkčného využitia pozemkov v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislavy... a Územného plánu zóny Koliba-Stráže..., zo dňa 28.06.2016.
- Fotodokumentácia...

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 913 776.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 202/2017.

Podpis znalca