

Znalec:

Ing. Peter Vinkler, Čerešňová 3/A, Chorvátsky Grob, PSČ 900 25, tel. 0905 639 299
znalec v odbore stavebníctvo - odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, 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. 292/2017

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 249/2017

vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov v zastavanom území mesta Bratislava - mestskej časti Nové Mesto na parc. KN č. 19227/35 evidovaných v overenom GP č. 26102016 (vypracoval GEOMETRES, s.r.o...) resp. pred rozdelením evidované na LV 3673..., k.ú. Vinohrady, mestská časť Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III., pre účel zamýšľaného prevodu nehnuteľností.

Počet listov (z toho príloh): 22 (10)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Bratislave dňa 04.08.2017.

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov v zastavanom území mesta Bratislava - mestskej časti Nové Mesto na parc. KN č. 19227/35 evidovaných v overenom GP č. 26102016 (vypracoval GEOMETRES, s.r.o...) resp. pred rozdelením evidované na LV 3673..., k.ú. Vinohrady, mestská časť Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III.

2. Dátum vyžiadania posudku:

13.07.2017 - písomná objednávka.

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

20.07.2017.

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

04.08.2017.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka ZP zo dňa 13.07.2017.
- Geometrický plán č. 26102017 na oddelenie pozemkov p.č. 19227/80 a 19227/81, mapový list Pezinok č. 9-8/42, vypracovaný zo dňa 31.10.2016 a overený Okresným úradom Bratislava - Správou katastra pre Hl. mesto SR Bratislava pod č. 140/2017 zo dňa 15.02.2017
- Územnoplánovacia informácia na predmetné pozemky ohľadom funkčného využitia pozemkov v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislavy... a Územného plánu zóny Podhorský pás..., zo dňa 13.04.2017.

5.2 Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3673-čiastočný, k.ú. Vinohrady zo dňa 03.08.2017, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. ..., k.ú. Vinohrady zo dňa 03.08.2017., vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľností vykonané dňa 20.07.2017
- Ponuka realitných spoločností v danej lokalite ohľadom predaja pozemkov zo dní 20.07.2017.
- Fotodokumentácia nehnuteľností vykonaná dňa 20.07.2017.

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 výrobného 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 diferenciácie. 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. 3673-čiastočný, k.ú. Vinohrady, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

Parc. č. 19227/35	o výmere	105 m ²	Ostatné plochy	37	1
-------------------	----------	--------------------	----------------	----	---

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

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 nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR
	IČO ...
	spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

Vid' LV v prílohe...

Účastník právneho vzťahu: Správca

5	Mestská časť Bratislava Nové mesto, Junácka 1, Bratislava, PSČ 832 91, SR
	IČO ...
	spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

Vid' LV v prílohe...

C. Ďalšie:

Vid' LV v prílohe...

Iné údaje:

Vid' LV v prílohe...

- **GEOMETRICKÝ PLÁN č. 26102017 na oddelenie pozemkov p.č. 19227/80 a 19227/81, mapový list Pezinok č. 9-8/42, vypracovaný zo dňa 31.10.2016 a overený Okresným úradom Bratislava - Správou katastra pre Hl. mesto SR Bratislava pod č. 140/2017 zo dňa 15.02.2017:**

STARÝ STAV:

LV č. 3673	Parc. č. 19227/35	Ostatné plochy	37	o výmere	105 m ²
	spolu			o výmere	105 m ²

NOVÝ STAV:

Parc. č. 19227/35	Ostatné plochy	37	o výmere	76 m ²
Parc. č. 19227/80	Ostatné plochy	37	o výmere	6 m ²
Parc. č. 19227/81	Ostatné plochy	37	o výmere	23 m ²
spolu			o výmere	105 m ²

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

c.) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 20.07.2017.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 20.07.2017.

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..., ale hlavne z overeného GP č. 26102016, k.ú. Vinohrady... Predmetné pozemky v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislava a hlavne Územného plánu zóny Podhorský pás sú súčasťou územia ako obytné územie rodinných domov... s čiastočným dotknutím navrhovanou komunikáciou Lopenicka FT D1...

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 na LV č. 3673-čiastočný, zakreslená v kópii z katastrálnej mapy, ale hlavne z overeného GP č. 26102016, k.ú. Vinohrady...

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

- Pozemky v ZÚO Bratislava - m.č. Nové Mesto na parc. KN č. 19227/35 evidované v GP č. 26102016, k.ú. Vinohrady.

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

- Ostatné pozemky v ZÚO Bratislava - m.č. Nové Mesto podľa GP č. 26102016 a LV č. 3673, k.ú. Vinohrady.
- Iné neboli zistené.

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

Pozemky na parc. KN č. 19227/35 evidované v overenom GP č. 26102016 sa nachádzajú pri ulici Lopenicka, 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 pozemkov vzhľadom na vzdialenosť k historickému centru obce (mesta), nemá vplyv na dopyt po nehnuteľnostiach v tejto lokalite. Hodnotený pozemok sú svahovité. Jedná sa o územie prevažne zastavané malopodlažnou zástavbou obytného charakteru s príslušenstvom a zázemím... (rodinné domy so zázemím...)...

b.) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Predmetné pozemky v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislava a hlavne Územného plánu zóny Podhorský pás sú súčasťou územia určeného ako obytné územie rodinných domov...

V zmysle VZN mestskej časti Bratislava - Nové Mesto par. 7 ods. 5 je obytné územie rodinných domov určené na zastavanie rodinnými domami...

Predmetný pozemok je dotknutý navrhovanou komunikáciou Lopenicka, FT D1

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 diferenciácie:

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

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

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

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

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 diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

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

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

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
5.	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

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 katastrálnych nehnuteľnostiach 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.

6.	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 obyv. s dobrými dopravnými možnosťami	1,50 – 1,80
7.	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
8.	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,	0,90
2.	rodinné domy s nižším štandardom vybavenia, bytové domy s podštandardným vybavením, 3–4-podlažné nebytové stavby pre priemysel s malým tech.vyb. využívané poľnoh. 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 – 2,00

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 (nespev. a pod.), cesta do obce alebo mesta 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 k_S ,	
5.	pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej VH,	
6.	iné faktory (napríklad: tvar, výmera, druh možnej 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 pôsobiaci priemyselné zariadenia,	
7.	pri mimoriadnom zatížení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.),	
8.	svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy,	
9.	ochranné pásma zo zákona, stavebná uzáva,	
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 nožnej 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. 26102016, k.ú. Vinohrady...:

POPIS HODNOTENÝCH POZEMKOV:

Pozemky na parc. KN č. 19227/35 evidované v overenom GP č. 26102016 sa nachádzajú pri ulici Lopenická, 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 pozemkov vzhľadom na vzdialenosť k historickému centru obce (mesta), nemá vplyv na dopyt po nehnuteľnostiach v tejto lokalite. Hodnotené pozemky sú svahovité. Jedná sa o územie prevažne zastavané malopodlažnou zástavbou obytného charakteru s príslušenstvom a zázemím... (rodinné domy so zázemím...)...

Predmetné pozemky v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislava a hlavne Územného plánu zóny Podhorský pás sú súčasťou územia určeného ako obytné územie rodinných domov...

V zmysle VZN mestskej časti Bratislava - Nové Mesto par. 7 ods. 5 je obytné územie rodinných domov určené na zastavanie rodinnými domami...

Predmetný pozemok je dotknutý navrhovanou komunikáciou Lopenická, FT DI, kde hlavná stavebná čiara pre hlavné objekty v predmetnom území je definovaná vo vzdialenosti min. 5,00 m od navrhovanej komunikácie FT DI a podružná min. 3,00 m od navrhovanej komunikácie FT DI

Teda pozemky, vzhľadom na ich tvar, výmery ako i šírka nie je možné zastavať budovou...

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 Bratislavy. Použitý koeficient je v hornej úrovni z možného intervalu vzhľadom na dostupnosť k centru Hl. mesta SR Bratislavy.

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 Bratislavy.

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: 1,35

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 všetky IS...

Koeficient povyšujúcich faktorov: 1,50

5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote

Zdôvodnenie: Jedná sa o pozemky v danej lokalite so záujmom o kúpu. Použitý je koeficientov v dolnej úrovni z možného intervalu... aj vzhľadom na ich tvar, výmeru ako i svahovitosť...

Koeficient redukujúcich faktorov: 0,70

8. svahovitosť terénu,...

12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku,...)

Zdôvodnenie: Predmetné pozemky v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislava a Územného plánu zóny Podhorský pás sú súčasťou územia určeného ako plochy pre RD, ale tie sú dotknuté navrhovanou komunikáciou Lopenická, FT DI, kde hlavná stavebná čiara pre hlavné objekty v predmetnom území je definovaná vo vzdialenosti min. 5,00 m od navrhovanej komunikácie FT DI a podružná min. 3,00 m od navrhovanej komunikácie FT DI... Teda pozemky, vzhľadom na ich tvar, výmeru ako i šírku nie je možné zastavať budovou...

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
19227/35 GP...	ostatná plocha	76,00	76,00	1/1	76,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 Eur/m²

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)	1,35
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k _R koeficient redukujúcich faktorov	8. svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy	0,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,55 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 1,35 * 1,50 * 0,70$	2,3729
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 2,3729$	157,54 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 76,00 \text{ m}^2 * 157,54 \text{ Eur/m}^2$	11 973,04 Eur

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

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

Vzhľadom na umiestnenie pozemkov, prístupnosť, možnú zastavanosť, všeobecná hodnota stanovená **metódou polohovej diferenciácie** 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. 26102016, k.ú. Vinohrady na parc. KN č. 19227/35 (76 m ²)	11 973,04
Spolu VŠH	11 973,04
Zaokrúhlená VŠH spolu	12 000,00

Slovom: Dvanásťtisíc Eur

V Bratislave dňa 4.8.2017

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 13.07.2017.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3673-čiastočný, k.ú. Vinohrady zo dňa 03.08.2017, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. ..., k.ú. Vinohrady zo dňa 03.08.2017., vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Geometrický plán č. 26102017 na oddelenie pozemkov p.č. 19227/80 a 19227/81, mapový list Pezinok č. 9-8/42, vypracovaný zo dňa 31.10.2016 a overený Okresným úradom Bratislava - Správou katastra pre Hl. mesto SR Bratislava pod č. 140/2017 zo dňa 15.02.2017
- Územnoplánovacia informácia na predmetné pozemky ohľadom funkčného využitia pozemkov v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislavy... a Územného plánu zóny Podhorský pás..., zo dňa 13.04.2017.
- 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 249/2017.

Podpis znalca