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

Zadávateľ 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. 104/2016

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 115/2016

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov na parc. KN č. 6134 (pod garážou) pri ulici Cesta na Kamzík v Bratislave v spoluvlastníckom podiele 1/1 evidované na LV č. 3673-čiastočný, v katastrálnom území Vinohrady, mestská časť Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III., pre účel zamýšľaného prevodu nehnuteľností.

Počet listov (z toho príloh): 21 (10)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Bratislave dňa 17.04.2016.

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:
Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov na parc. KN č. 6134 (pod garážou) pri ulici Cesta na Kamzík v Bratislave v spoluvlastníckom podiele 1/1 evidované na LV č. 3673-čiastočný, v katastrálnom území Vinohrady, mestská časť Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III.,

2. Dátum vyžiadania posudku:
17.03.2016 - písomná objednávka.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):
08.04.2016.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:
17.04.2016.

5. Podklady na vypracovanie posudku:
5.1 Dodané zadávateľom:
- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 17.03.2016...
- Územnoplánovacia informácia na predmetné pozemky ohľadom funkčného využitia pozemkov v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislavy..., vydaná zo dňa 02.02.2016...

5.2 Získané znalcom :
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3673-čiastočný, k.ú. Vinohrady zo dňa 17.04.2016, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. ..., k.ú. Vinohrady zo dňa 17.04.2016, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľností vykonané dňa 08.04.2016.
- Ponuka realitných spoločností v danej lokalite ohľadom predaja a prenájmu pozemkov.

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 výrobnej 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
- Zákon č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a kanalizáciách ...
- Zákon č. 656/2004 Z.z. o energetike ...

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 neprináša primeraný výnos formou prenájmu... (nebola mi predložená nájomná zmluva). Porovnávacia 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. 6134 o výmere 21 m^2 Zastavané plochy a nádvoria 99 1
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 6134 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2101.
...

Legenda:
Kód využívania pozemku
99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku.

Kód umiestnenia pozemku
1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

Kód právneho vzťahu
5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku (pozemkov).

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:
Účastník právneho vzťahu: Vlastník

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

Účastník právneho vzťahu: Správca

5 Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava, PSČ 832 91, SR
IČO 00603317
spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:
Viď LV v prílohe ZP

C. Ťarchy:
Viď LV v prílohe ZP

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:
- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 08.04.2016...

d.) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:
Technická dokumentácia mi bola poskytnutá a bola porovnaná so skutkovým stavom. Všetky rozmery nehnuteľností a príslušenstva sú prebraté z LV, a z kópie z katastrálnej mapy, k.ú. Vinohrady. Na časti predmetných pozemkov je postavená stavba - RD, ktorá nie je predmetom ohodnotenia.

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, z kópie z katastrálnej mapy, k.ú. Vinohrady.

f.) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:
- Pozemok na parc. č. 6134 evidovaný na LV č. 3673-čiastočný, k.ú. Vinohrady v spoluvlastníckom podiele 1/1.

g.) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:
- Ostatné stavby a pozemky evidované na LV č. 3673, k.ú. Vinohrady...
- Iné nie sú známe.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a.) Analýza polohy nehnuteľností:
Pozemky sa nachádzajú v Hl. meste SR Bratislava, na okraji obytného útvaru mestskej časti Nové Mesto, v katastrálnom území Vinohrady pri ulici Cesta na Kamzík. Predmetom ohodnotenia je pozemok na parc. KN č. 6134 v zmysle LV č. 3673-čiastočný v spoluvlastníckom podiele 1/1. Na hodnotených pozemkoch je postavená stavba garáže. Hodnotené pozemky ako celok sú mierne svahovité s prístupom po spevnenej komunikácií. Dostupnosť centra mesta, ktorá obsahuje základnú a vyššiu občiansku vybavenosť je cca 10 min mestskou hromadnou dopravou. Jedná sa o územie prevažne zastavané rodinnými domami...

b.) Analýza využitia nehnuteľnosti:
Na predmetných pozemkoch je z časti postavená stavba rodinného domu so zázemím.
Predmetný pozemok v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislava je určený 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 požiarnu ochranu a civilnú obranu...
Jedná sa ale o **stabilizované územie** charakteru rodinnej zástavby, kde sa malopodlažne bytové domy nepripúšťajú... Premiešané formy bývania v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží sa preferujú v rozvojových územiach...
Podiel funkcie bývania musí tvoriť min. 70,00 % z celkových zastavaných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50,00 % zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.
Vzhľadom k polohe a čase je možnosť využitia len pre dané účely.

c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:
Okrem toho, že na časti predmetných pozemkoch je postavená stavba garáže..., nepredpokladám žiadne iné riziká spojené s využívaním pozemkov.

➢ 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 obcí[1], pozemky v zriadených záhradkových osadách[2] a pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu[3]

[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 katastri nehnuteľností 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 vyporiadaní 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.

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu

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

kde
M – výmera pozemku v m^2,
$VŠH_{MJ}$ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m^2.

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} \,.\, k_{PD} \quad [EUR/m^2],$$

kde
VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov		**VH_{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

$$k_{PD} = k_S \,.\, k_V \,.\, k_D \,.\, k_P \,.\, k_I \,.\, k_Z \quad [–],$$

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
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 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 – 2,00

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 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 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 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 uzávera,	
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 možnej 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 DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemok evidovaný na LV č. 3673-čiast., k.ú. Vinohrady...:

POPIS

Pozemky sa nachádzajú v Hl. meste SR Bratislava, na okraji obytného útvaru mestskej časti Nové Mesto, v katastrálnom území Vinohrady pri ulici Cesta na Kamzík. Predmetom ohodnotenia je pozemok na parc. KN č. 6134 v zmysle LV č. 3673-čiastočný v spoluvlastníckom podiele 1/1. Na hodnotených pozemkoch je postavená stavba garáže. Hodnotené pozemky ako celok sú mierne svahovité s prístupom po spevnenej komunikácií. Dostupnosť centra mesta, ktorá obsahuje základnú a vyššiu občiansku vybavenosť je cca 10 min mestskou hromadnou dopravou. Jedná sa o územie prevažne zastavané rodinnými domami...

Na predmetných pozemkoch je postavená stavba garáže.

Predmetný pozemok v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislava je určený 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 požiarnu ochranu a civilnú obranu...
Jedná sa ale o **stabilizované územie** charakteru rodinnej zástavby, kde sa malopodlažne bytové domy nepripúšťajú...
Premiešané formy bývania v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží sa preferujú v rozvojových územiach...
Podiel funkcie bývania musí tvoriť min. 70,00 % z celkových zastavaných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50,00 % zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.
Vzhľadom k polohe a čase je možnosť využitia len pre dané účely.

Jedná sa o územie zastavané stavbami garáží, ktorých vlastník nie je vlastníkom pozemkov postavených na nich.

V redukujúcich faktoroch je zohľadnená veľkosť a výmera predmetného pozemku...

- ***Ohodnotenie pozemku je stanovené metódou polohovej diferenciácie.***

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m^2]	Podiel	Výmera [m^2]
6134	zastavané plochy a nádvoria	21,00	21,00	1/1	21,00

Obec: Bratislava
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 66,39 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	1,60

k_V koeficient intenzity využitia	4. nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením	1,05
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 povyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	8. svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy	0,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,60 * 1,05 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 1,00 * 0,80	2,2579
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 66,39 Eur/m^2 * 2,2579	149,90 Eur/m^2
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ}$ = M * $VŠH_{MJ}$ = 21,00 m^2 * 149,90 Eur/m^2	3 147,90 Eur

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

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

Vzhľadom na umiestnenie pozemkov, prístupnosť, všeobecná hodnota stanovená touto metódou objektívne vystihuje všeobecnú hodnotu predmetných pozemkov 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 na LV č. 3673-čiast., k.ú. Vinohrady na parc. č. 6134 (21 m^2)	3 147,90
Spolu VŠH	**3 147,90**
Zaokrúhlená VŠH spolu	**3 150,00**

Slovom: Tritisícstopätdesiat Eur

V Bratislave dňa 17.4.2016 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 znaleckého posudku zo dňa 17.03.2016...
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3673-čiastočný, k.ú. Vinohrady zo dňa 17.04.2016, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. ..., k.ú. Vinohrady zo dňa 17.04.2016, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Územnoplánovacia informácia na predmetné pozemky ohľadom funkčného využitia pozemkov v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislavy..., vydaná zo dňa 02.02.2016...
- Fotodokumentácia.

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom 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 úkon je zapísaný pod poradovým číslom 115/2016 znaleckého denníka č. 1.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe dokladu č. 115/2016.