

**Znalec:**

**Doc. Ing. Nad'a Antošová, PhD.**  
**Brižitská 63, 841 01 Bratislava**  
v odbore: stavebníctvo,  
odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností,  
pozemné stavby  
telefón: 0903 756 213  
DIČ: 1046973 950

**Zadávatel':**

**Hlavné mesto Slovenskej republiky**  
Oddelenie majetkových vzťahov  
Primaciálne nám. 1  
814 99 Bratislava

**Číslo spisu (objednávky):**

písomne č. OTS1900218 SNM/19/006/Sba zo dňa 9.1.2019

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

**číslo 6/2019**

**V právnej veci:**

stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:  
Pozemkov v k.ú. Karlova Ves, registra „C“ parc. Č. 2870/1- ostatné plochy o výmere 49 m<sup>2</sup> a parc. Č. 2870/41 – vinica o výmere 20m<sup>2</sup>, vytvorených z pozemku registra „E“ parc. Č. 22318 evidovaný na LV č. 4971 geometrickým plánom č. 125/2017 vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava.

**Počet strán:** 36 **z toho príloh:** 22

**Počet vyhotovení:** 3

## I. ÚVODNÁ ČASŤ

### 1.1 Úloha znalca a predmet skúmania:

Úlohou je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení a predmetom skúmania je: **pozemok v k.ú. Karlova Ves, registra „C“ parc. Č. 2870/1- ostatné plochy o výmere 49 m<sup>2</sup> a parc. č. 2870/41 – vinica o výmere 20m<sup>2</sup>, vytvorené z pozemku registra „E“ parc. Č. 22318 evidovaný na LV č. 4971 geometrickým plánom č. 125/2017 vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava.**

**1.2 Účel znaleckého posudku:** prevod vlastníckych práv – kúpa pozemku žiadateľom za účelom majetkového usporiadania vzťahu k pozemkom vyžívaným ako prístup z komunikácie k susedným pozemkom, ktoré sú vo vlastníctve žiadateľa

**1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre stanovenie technického stavu):** ku dňu obhliadky 31.1.2019

**1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:**

ku dňu obhliadky 31.1.2019

**1.5 Podklady na vypracovanie posudku :**

**a) Dodané zadávateľom :**

- Objednávka OTS1900218 SNM/19/006/Sba zo dňa 9.1.2019 - elektronicky
- Územnoplánovacia informácia č. listu MAGS OUIČ 47162/2018-351289, zo dňa 19.7.2018 pre p.č. 2870/1 a 2870/41 s mapkou predmetu žiadosti - elektronicky
- Mapa polohy pozemku v rámci územia z 23.11.2017 – elektronicky
- Geometrický plán č. 125/2017 zo dňa 13.9.2017, s overením dňa 3.11.2017 pod č. 2133/2017, vypracoval GKNG, s.r.o., IČO 47431903 – elektronicky

**b) Získané znalcom :**

- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 30.1.2019, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter.
- Výpis z listu vlastníctva č. 4971 – čiastočný, zo dňa 30.1.2019, informatívny, z [www.katasterportal.sk](http://www.katasterportal.sk), údaje platné k 28.1.2019 – p.č. „E“ 22318
- Výpis z katastra nehnuteľností, zo dňa 30.1.2019, informatívny, z [www.katasterportal.sk](http://www.katasterportal.sk), údaje platné k 28.1.2019 – p.č. 22318 – p.č. „C“ 2870/1 a 2870/41,
- Záznam z obhliadky pozemku zo dňa 31.1.2019 – fotodokumentácia skutkového stavu a prístupu k pozemku.
- Analýza trhu s nehnuteľnosťami.

### 1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších zmien a doplnení.
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Marián Vyparína a kol., vydala Žilinská univerzita v roku 2001.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z., v znení neskorších zmien a doplnení, 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.
- Ďungel K.: Kataster nehnuteľností, vydala STU v Bratislave, Stavebná Fakulta, ÚSZ v roku 2003.
- Majdúch, D.: Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov, STU v Bratislave, Stavebná fakulta, ISBN 80-227-2433-5, v roku 2006
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, vydavateľstvo Mlpress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- Webové stránky: [www.katasterportal.sk](http://www.katasterportal.sk), [www.zbgis.sk](http://www.zbgis.sk), [www.mapa.zoznam.sk](http://www.mapa.zoznam.sk), [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk)

### 1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

V nasledujúcej kapitole sú uvedené základné definície posudzovaných veličín týkajúce sa predmetu posudku a k nim používané postupy v zmysle platnej legislatívy.

Vyhláška MS SR č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších zmien a doplnení. V znení neskorších zmien a doplnení

Všeobecnou hodnotou majetku výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty

Objektivizáciou znalecké stanovenie všeobecnej hodnoty majetku zohľadňujúce technický stav, vplyv trhu, ekonomické vplyvy a iné špecifické faktory.

Východiskovou hodnotou je nadobúdacia a znovunadobúdacia hodnota majetku v čase ohodnotenia alebo pre vybrané zložky majetku hodnota, ktorá je ustanovená v prílohách tejto vyhlášky (príloha č. 3).

Príloha č. 3 vyhláške č. 492/2004 v znení neskorších zmien a doplnení (výber definícií a postupov k predmetu ohodnotenia):

POSUDZOVANÉ VELIČINY

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- a) porovnávací metóda,
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- d) metóda polohovej diferenciacie.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Pri ohodnocovaní nehnuteľností a stavieb nemocníc a zdravotníckych zariadení sa ako jedna z metód vždy použije metóda polohovej diferenciacie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor – súčasný technický stav.

Porovnávací metóda

Pri výpočte pozemkov sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Pri porovnávaní trvalých porastov bez pozemkov sa merná jednotka určí v závislosti od ich druhu (napríklad kus, 1 ha plochy a pod.).

Hlavné faktory porovnávania:

- d) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- e) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- f) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch 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 (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Metóda polohovej diferenciacie

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciacie na účely tejto vyhlášky delia na skupiny:

- E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.

- E.3.1.2 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu orná pôda alebo trvalý trávny porast.
- E.3.1.3 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu chmeľnica, vinica, ovocný sad a záhrady mimo zriadených záhradkových osád.
- E.3.1.4 Lesné pozemky<sup>8)</sup> mimo zastavaného územia obcí.

Všeobecná hodnota pozemkov skupiny E.3.1.1 sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \text{ [€]}$$

kde

M – výmera pozemku v m<sup>2</sup>

V $\dot{S}$ H<sub>MJ</sub> – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m<sup>2</sup>.

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

$$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot k_{PD} \text{ [€/m}^2\text{]},$$

kde

V<sub>H<sub>MJ</sub></sub> – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky uvedenej v prílohe 3 vyhlášky v závislosti od klasifikácie obce.

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 osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva 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, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva 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. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

k<sub>PD</sub> – koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta podľa vzťahu

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

kde:

- k<sub>S</sub> – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)
- **k<sub>V</sub> – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00)**

**Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.**

- k<sub>D</sub> – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)
- k<sub>F</sub> – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00)

Uplatnenie hodnoty koeficientu funkčného využitia sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.

- k<sub>I</sub> – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50)

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

- k<sub>Z</sub> – koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00)

Povyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

- k<sub>R</sub> – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99)

Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Pri závadách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závady.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.).

Text – kľúč pre zatriedenie objektivizačných koeficientov do výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie je uvedený v platnej legislatíve.

**1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa :** neboli vznesené.

## II. POSUDOK

### 1. Všeobecné údaje:

#### a) Výber použitej metodiky:

Výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktorá je predmetom prevodu vlastníckych práv porovnávaním nie je možné vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemám k dispozícii preukázateľné a hodnoverné podklady pre porovnávanie (kúpnopredajné zmluvy, zrealizované predaje a pod.). Ponúkané sú ceny za predaj/kúpu pozemkov prevažne pre výstavbu rodinných domov (200 až 300 eur/m<sup>2</sup>), v rôznom stupni stavebnej pripravenosti, ktoré majú však rozdielne možnosti využitia ako pre predmet ohodnotenia (funkcia 201), vhodný veľkostný charakter pre výstavbu. V ponúkanej cene realitných spoločností je zahrnutá provízia realitného makléra všeobecne neznámej výšky. Plocha je často zavádzajúca, 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 porovnávanie nevhodné, nemajú zistiteľné spoločné atribúty potrebné pre porovnanie. Analýza ponúk realitných kancelárií je pre znalca len orientačným ukazovateľom o stave trhu nehnuteľností v danej oblasti.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti je stanovená metódou polohovej diferenciácie, ktorá objektivizačnými faktormi vystihuje stav, veľkosť a vybavenie pozemku IS, možnosti prístupu, využitia. Túto považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by mala nehnuteľnosť dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnutkou. Cena je obvykle vrátane DPH.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Predmet ohodnotenia, p.č. 2870/1 a p.č. 2870/41 je odčlenený GP č. 125/2017 z parcely registra „E“ č. 22318, ktorá je evidovaná na LV č. 4971. Pozemky registra „C“ p.č. 2870/1 a 2870/41 nemajú založené listy vlastníctva, sú evidované v grafických údajoch katastra nehnuteľností na katastrálnej mape. Vlastnícke vzťahy k predmetu ohodnotenia boli preukázané geometrickým plánom č. 125/2017, ktorý je najvyšším dokladom pre identifikáciu parciel.

#### b.1) Geometrický plán č. 125/2017

V zmysle geometrického plánu č. 125/2017 na určenie vlastníckych práv k časti pozemku p.č. 22318, nové p.č. 2870/1,41, vyhotovil vypracoval GKNG, s.r.o., IČO 47 431 905 dňa 19.9.2017, a ktorý bol overený dňa 3.11.2017 Ing. Monikou Vlčkovou, pod č. 2133/2017 ide o :

- diely pôvodnej parcely č. 22318 registra „E“ s veľkosťou diel 1-49m<sup>2</sup> a diel 2-20m<sup>2</sup>, podľa právneho stavu evidované na LV č. 4971 vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava, Primaciálne nám 1 BA, v celkovej ploche 69m<sup>2</sup>.
- o parcely 28701/1 vo veľkosti 49m<sup>2</sup>, ostatné plochy s kódom 37 a p.č. 2870/41 vo veľkosti 20m<sup>2</sup>, vinica s kódom 3, neevidované na liste vlastníctva, podľa registra „C“ KN vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava, Primaciálne nám 1 BA, v celkovej ploche 69m<sup>2</sup>.
- Poloha predmetu ohodnotenia – pozemku p.č. 28701/1,41 je vyznačená v grafickej časti tohto geometrického plánu.
- Kód spôsobu využívania p.č. 2870/41 je 3 – pozemok, na ktorom sa pestuje vinič, vhodný na pestovanie viniča, vinič bol dočasne odstránený. Kód spôsobu využívania p.č. 2870/14 – pozemok na ktorom sú skaly, rokliny, svahy, výmole vysoké medze...

#### b.2) List vlastníctva č. 4971 (výber pre predmet ohodnotenia)

Predmet ohodnotenia je evidovaný na liste vlastníctva č. 4971, k.ú. Karlova Ves, okres Bratislava IV, obec BA MČ Karlova Ves. Pozemok je evidovaný v registri „E“ na mape určeného operátu:

Časť A: Majetková podstata

#### Parcely registra „E“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet UO	Umiest. pozemku
22318	112	Ostatná plocha	3		1

Legenda:

Kód umiestnenia pozemku: 1– Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

CPU-číslo pôvodného k.ú:

3– Bratislava

*Ostatné údaje sa netýkajú predmetu ohodnotenia*

**Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby**

Por. č.	Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel (IČO)
---------	---

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Vid' list vlastníctva v prílohe posudku

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

*Titul nadobudnutia:* Vid' list vlastníctva v prílohe posudku, nie je možné identifikovať v predmetu ohodnotenia.

**Časť C: Ťarchy**

Vid' list vlastníctva v prílohe posudku, netýka sa predmetu ohodnotenia.

Iné údaje: Vid' list vlastníctva bez možnosti identifikácie k predmetu ohodnotenia

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 31.1.2019 – nehnuteľnosť je oplotená avšak prístupná z okolitej komunikácie na ulici Staré Grunty a panelovej cesty, nebola nutná prítomnosť zadávateľa. V rámci obhliadky a miestneho šetrenia bol dňa 31.1.2019 zaznamenaný stav nehnuteľnosti, poloha dosahu IS v území, možnosti prístupu k nehnuteľnosti. V čase obhliadky bola vykonaná fotodokumentácia. Záznam z obhliadky s fotodokumentáciou je súčasťou tohto posudku.

**d) Technická dokumentácia stavieb a nehnuteľností:**

K dispozícii nebola žiadna projektová dokumentácia - nebola potrebná. K dispozícii bola územnoplánovacia informácia, z ktorej sú zrejmé možnosti využitia pozemku a obmedzenia využitia pozemku (kód 201, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, rozvojové územie bez spracovaného územného plánu zóny).

Využitie pozemkov podľa GP č. 125/2017 je ostatná plocha a vinice. Skutočné využitie pozemku záhrada,, neudržiavaná, náletová zeleň, oplotené – svah s krovím.

**e) Právna dokumentácia stavieb a nehnuteľností:**

Znalcom bola zaobstaraná aktuálna kópia katastrálnej mapy, informatívny výpis z katastra nehnuteľností a list vlastníctva k pôvodnej parcele. Doklady majú informatívny charakter, sú vytvorené cez verejný portál z katastra nehnuteľností. K identifikácii predmetu ohodnotenia bol dodaný aj geometrický plán č. 125/2017 na určenie vlastníckych práv k predmetným pozemkom.

- Pozemky p.č. 2870/1, 41 v rozsahu podľa GP č. 125/2017 sú evidované na katastrálnej mape, nemajú založený list vlastníctva. Geometrický plán je najvyšším dokladom pre identifikáciu parciel, odhad hodnoty nehnuteľnosti bude vykonaný podľa údajov geometrickom pláne.

Právne podklady sú postačujúce pre vykonanie ohodnotenia.

**f) Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom ohodnotenia:**

- pozemok v k.ú. Karlova Ves, registra „C“ parc. č. 2870/1- ostatné plochy o výmere 49 m<sup>2</sup>
- pozemok v k.ú. Karlova Ves, registra „C“ parc. č. 2870/41 – vinica o výmere 20m<sup>2</sup>

**g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:** neboli zistené

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosť sa nachádza na ulici Staré Grunty, v časti nazývanej Mlynská Dolina, v hl.m. SR Bratislava, v mestskej časti Karlová Ves, ktorá je katastrálnym územím v Bratislave, v okrese IV. Pozemky sú v teréne zo západnej strany ohraničené starším oplotením ako súčasť skupiny pozemkov žiadateľa, z ostatných strán hranice pozemkov v teréne nie je viditeľné. Celkovo ide o svahovité územie s lesným útvarom Sitina, nadmorská výška je 220m

Mestská časť Karlova Ves je sídelným útvarom hl.mesta SR v susedstve s katastrálnym územím Starého a Nového Mesta, vybudovaná v 60. rokoch minulého storočia ako bežné sídlisko z pôvodnej vidieckej obce s rovnakým názvom. Počet obyvateľov sa pohybuje do 35 tisíc. V mestskej časti plná obchodná vybavenosť, predajne Lidl a Billa, športoviská, plaváreň, kúpalisko, poliklinika, kostol, úrady mestského a miestneho významu.

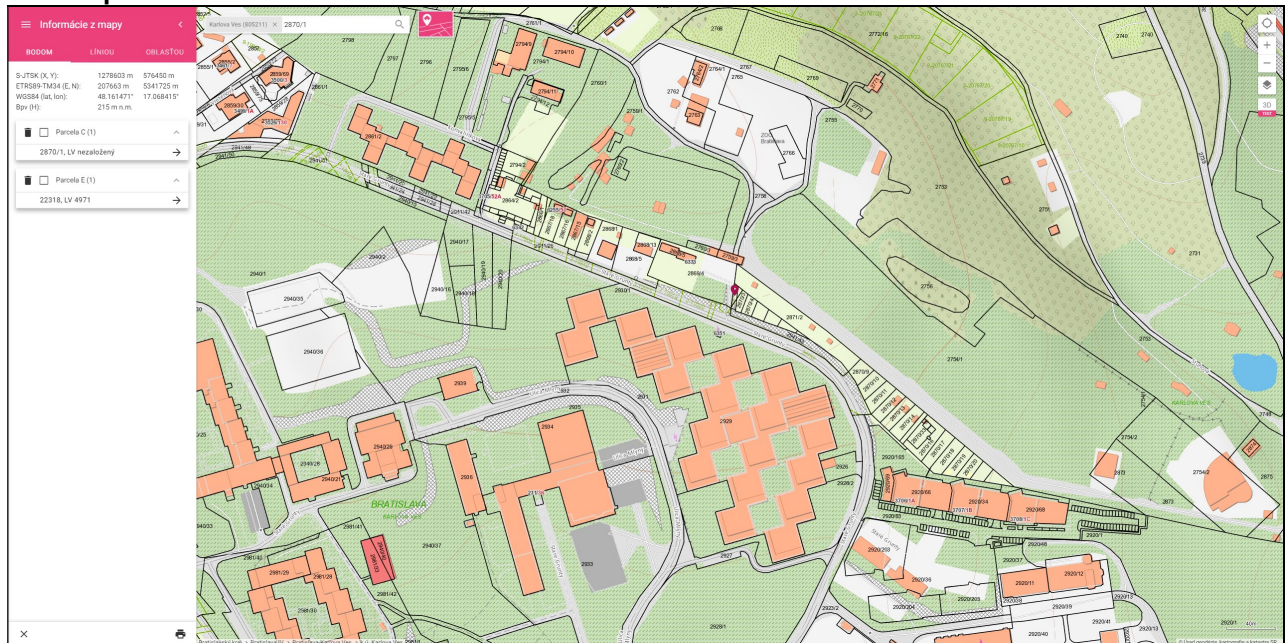
Lokalita Mlynská dolina je jedna z najviac rozvíjajúcej sa častí Karlovej Vsi a zahŕňa oblasť Slávičie údolie s mestským cintorínom, oblasť s Dinoparkom a Zoologickou záhradou, v Mlynskej Doline sa nachádza budova televízie RTVS. Lokalita je známa sídlom viacerých vysokoškolských fakúlt a internátov pre študentov, manželské páry, postdoktorandov a pod., kde sa v rámci štúdiijného roka nachádza okrem stálych obyvateľov do 15 tis študentov. Mlynská dolina je kompletne vybavená, nachádza sa tu poliklinika, obchodné centrum Cubicon s obchodmi a službami, Billa, reštaurácie, nočné kluby. V poslednom období zažíva oblasť čulý stavebný ruch, realizovaná je tu výstavba nových bytových domov s výborným panoramatickým výhľadom, lokalita je vyhľadávaná aj pre IBV – rezidenčné bývanie v uzatvorených uliciach. V okolí sa nachádza mestský park Sitina, ktorý prechádza do parku Líščie údolie.

V lokalite je zabezpečená autobusová MHD, zastávka autobusu je na ulici Staré Grunty, priamo v mieste predmetu ohodnotenia. Inžinierske siete sú v plnom rozsahu.

V bezprostrednej blízkosti Mlynskej doliny prechádza úsek diaľnice D2, čo je najnovší úsek tejto dôležitej diaľnice európskeho významu s tunelom Sitina, možné napojenie na obchvat Bratislavy a výjazdy všetkými smermi.

Konfliktné skupiny obyvateľstva neboli znalcom počas obhliadky zaznamenané.

### Poloha pozemku v rámci územia:



### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť sa nachádza v území, ktoré je v zmysle poskytnutej UPI z hľadiska intenzity využitia územím rozvojovým, bez spracovanej dokumentácie – územný plán zóny, s funkčným využitím pre občiansku vybavenosť celomestského významu a nadmestského významu s kódom funkcie 201.

V čase obhliadky sa na pozemku nachádzajú pozostatky zelene z pôvodných záhrad a viníc, kríky a náletová zeleň skaly a svah medze lemujúcej prístupovú komunikáciu – nižšie využitie ako je UP určené.

Iné ako UPI určené využitie neuvažujem.

### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Prístup k predmetu ohodnotenia je asphaltovej komunikácie p.č. 2941/26, ktorá nemá založený list vlastníctva cez pozemok .č. 2941/43 a 2870/40, ktoré sú vo vlastníctve žiadateľa. Prístup je možný tiež z pôvodnej p.č. 22318 registra „E“, a p.č. 2869/4 na ktorej je situovaná panelová cesta k objektom na tejto parcele. Oba pozemky sú vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava. Riziká spojené s určeným využívaním neboli zistené.



## 2.1 Pozemky p.č. 2870/1, 41 podľa GP 125/2017

Predmet ohodnotenia – pozemok p.č. 2870/1 a 2870/41 - sa nachádza v súbore pozemkov žiadateľa priamo na ulici Staré Grunty, v svahovitom teréne, obkolesený individuálnymi záhradami a pozemkami Zoologickej záhrady, nad úrovňou novej bytovej výstavby Cubicon Garden, oproti vysokoškolským internátom, s MHD priamo v mieste. Na ulici sa nachádza elektrická energia, kanalizácia, vodovod, plyn je na ulici, vizuálne zachytené plynometry v úrovni IBV.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
2870/1	ostatná plocha	49	49,00	1/1	49,00
2870/41	vinica	20	20,00	1/1	20,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>69,00</b>

Ide o parcely odčlenené z pôvodnej parcely č. 22318 registra „E“ lichobežníkového a trojuholníkového tvaru, s celkovou výmerou 69m<sup>2</sup>, ktoré dopĺňajú do celku lichobežníkový tvar súboru pozemkov žiadateľa a umožňujú prístup k pozemkom z panelovej cesty na p.č. 2869/4 ktorá je vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava. Priamy vstup a vjazd na parcely žiadateľa z komunikácie na ul. Staré Grunty nie je možný, svahovitý terén – vysoké medze.

Podľa UPI sú pozemky súčasťou rozvojového územia - kód 201, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, rozvojové územie bez spracovaného územného plánu zóny. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Súčasný využitie pozemkov je nízke – súčasť neudržiavanej záhrady so starými ovocnými stromami, medze s krovínami a náletovými rastlinami. Pozemky považujem za stavebne nepripravené.





*Lokalizácia pozemkov na ul. Staré Grunty*

Pozemky sú evidované len v grafických informáciách katastra, v geometrickom pláne ako najvyššom doklade k identifikácii parciel sú pozemky evidované ako ostatná plocha a vinica. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce. Východisková hodnota je stanovená so zatriedením do 1. skupiny. Záujem o kúpu pozemku je v lokalite je zvýšený, avšak ide o pozemky prevažne na individuálnu bytovú výstavbu. Záujem o kúpu týchto pozemkov s danou výmerou a tvarom, ktorý je samostatne nevhodný na zastavanie, je možný len zo strany žiadateľa.



*Poloha pozemkov – v styku s cestou je p.č. 2870/1, využívanie pozemkov v čase obhliadky, prístup z panelovej cesty na p.č. 2869/4*

K pôvodnému pozemku č. 22318 registra „E“ z ktorého boli odčlenené p.č. 2870/1, 41 registra „C“ neboli identifikované na liste vlastníctva žiadne ťarchy.

## 2.1.1 Metóda polohovej diferenciacie

Východisková hodnota je stanovená z hl.m. SR Bratislava, objektivačné faktory sú určené so zreteľom na analýzu polohy, vybavenia územia, možnosti využitia a skutočného využitia. Výber objektivačných faktorov je uvedený v popise všeobecnej hodnoty a v tabuľke

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,20
	<i>Lokalita Minská Dolina je súčasťou mestskej obytnej zóny s počtom obyvateľov do 35000 tis a každoročným počtom študentov do 15 000, ktorá je obytnou zónou hl.m.SR Bratislava</i>	
$k_V$ koeficient intenzity využitia	1. - záhradkové osady, - chatové osady, - hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov, - sídelná koncentrácia obydľí obývaných prevažne priestorovo alebo sociálne vylúčenými skupinami obyvateľstva	0,70
	<i>Skutočné využitie pozemkov k rozhodnému dátumu je nízke, záhrada neutržiavaná a medza s náletovou a okrajovou zeleňou</i>	
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
	<i>Pozemok na ulici s autobusovou dopravou - jedna linka MHD, zástavka v mieste.</i>	
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,20
	<i>Určené využitie v zmysle UPI je na občiansku vybavenosť, kód 201, bez spracovanej dokumentácie zonácie</i>	
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
	<i>V lokalite je kompletná vybavenosť IS, nová trafostanica priamo v mieste</i>	
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,30
	<i>Nezastavaný pozemok podľa UPI určený na vyššie využitie ako v súčasnosti, pozemok stavebne nepripravený</i>	
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, nobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,70
	<i>Tvar a výmera pozemku neumožňuje samostatnú výstavbu v zmysle UPI</i>	

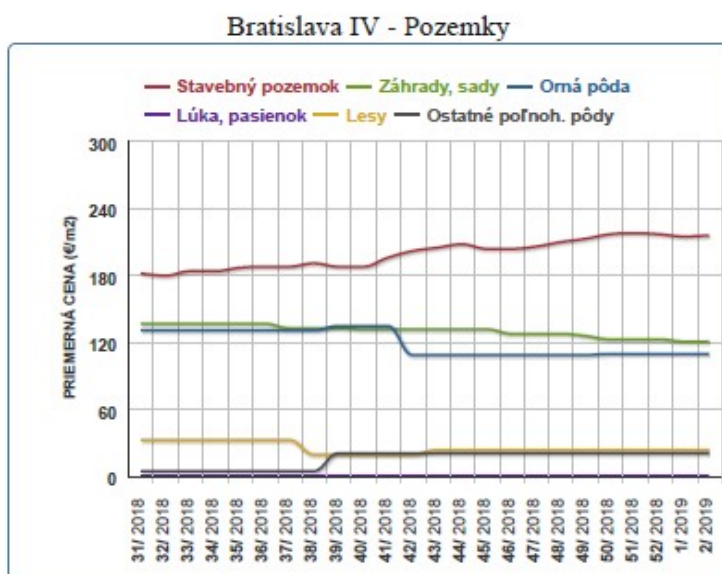
**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 1,20 * 0,70 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,30 * 0,70$	1,3759
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * K_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,3759$	91,35 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 69,00 \text{ m}^2 * 91,35 \text{ €/m}^2$	<b>6 303,15 €</b>

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parc. č. 2870/1	$49,00 \text{ m}^2 * 91,35 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	4 476,15
parc. č. 2870/41	$20,00 \text{ m}^2 * 91,35 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	1 827,00
<b>Spolu</b>		<b>6 303,15</b>

Pohyb, záujem a vývoj trhu s pozemkami v okrese Bratislava IV je zobrazený v nasledujúcom grafe. Grafické spracovanie vychádza z ponukových cien realitných spoločností (nie skutočne uskutočnených predajov), ktoré sú zverejnené v databáze inzerentov na portáli [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk). Grafické spracovanie vývoja trhu stavebných pozemkov nerozlišuje funkčné využitie pozemkov, prevláda inercia ponúk na individuálne bývanie, v rôznej stavebnej pripravenosti Grafické spracovanie zahŕňa celý okres Bratislava IV, štatistika nevyklučuje extrémne ponúk (maximá a minimá). Uvedená štatistika je len informatívnym ukazovateľom pre znalca o pohybe a vývoji ponúk pozemkov na trhu v lokalite Bratislava IV za uplynulé obdobie.



Všeobecná hodnota pozemkov je stanovená približne na úrovni ponukovej ceny záhrad – ornej pôdy v danej lokalite, čomu zodpovedá objektivizácia východiskovej hodnoty v zmysle skutočného využitia, možnosti využitia veľkosti a tvaru podľa UPI.

### III. ZÁVER

#### 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

##### Úloha znalca:

Úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a predmetom skúmania bol: **pozemok v k.ú. Karlova Ves, registra „C“ parc. Č. 2870/1- ostatné plochy o výmere 49 m<sup>2</sup> a parc. č. 2870/41 – vinica o výmere 20m<sup>2</sup>, vytvorených z pozemku registra „E“ parc. č. 22318 evidovaný na LV č. 4971 geometrickým plánom č. 125/2017 vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava.**

##### Odpoveď na úlohu zadávateľa:

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení. Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - **pozemok v k.ú. Karlova Ves, registra „C“ parc. č. 2870/1- ostatné plochy o výmere 49 m<sup>2</sup> a parc. Č. 2870/41 – vinica o výmere 20m<sup>2</sup>, vytvorených z pozemku registra „E“ parc. č. 22318 evidovaný na LV č. 4971 geometrickým plánom č. 125/2017 vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava** - bola ako najvhodnejšia zvolená metóda polohovej diferenciacie.

Túto považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

#### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
Pozemky p.č. 2870/1,41 podľa GP č. 125/2017 - parc. č. 2870/1 (49 m <sup>2</sup> )	4 476,15
Pozemky p.č. 2870/1,41 podľa GP č. 125/2017 - parc. č. 2870/41 (20 m <sup>2</sup> )	1 827,00
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>6 303,15</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>6 300,00</b>

Slovom: Šesťtisícristo Eur

V Bratislave dňa 4.2.2019

Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD.

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka OTS1900218 SNM/19/006/Sba zo dňa 9.1.2019 – elektronicky – 1xA4
2. Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 30.1.2019, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter – 1xA4.
3. Výpis z listu vlastníctva č. 4971 – čiastočný, zo dňa 30.1.2019, informatívny, z [www.katasterportal.sk](http://www.katasterportal.sk), údaje platné k 28.1.2019 – p.č. „E“ 22318 – 10xA4
4. Výpis z katastra nehnuteľností, zo dňa 30.1.2019, informatívny, z [www.katasterportal.sk](http://www.katasterportal.sk), údaje platné k 28.1.2019 – p.č. 22318 – p.č. „C“ 2870/1 a 2870/41 -2xA4
5. Územnoplánovacia informácia č. listu MAGS OUIČ 47162/2018-351289, zo dňa 19.7.2018 pre p.č. 2870/1 a 2870/41 s mapkou predmetu žiadosti – 4xA4
6. Mapa polohy pozemku v rámci územia – ulica Staré Grunty z 23.11.2017 – 1xA4
7. Geometrický plán č. 125/2017 zo dňa 13.9.2017, s overením dňa 3.11.2017 pod č. 2133/2017, vypracoval GKNG, s.r.o., IČO 47431903 – 3xA4

---

Spolu:

22xA4