

**Znalec:**

Ing. arch. Milan H a v i a r , evidenčné číslo 914954  
Znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľnosti  
811 04 Bratislava, Pražská 27 tel. 0903 461 223, e-mail: milanhaviar@gmail.com

**Zadávateľ:**

Hlavné mesto SR Bratislava  
Primaciálne námestie č.1  
814 99 Bratislava I.

**Číslo spisu (objednávky):** OTS1902211 zo dňa 12.06.2019

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

**číslo 14/2019**

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku parc. č. 4075/14 a 4075/124 na základe GP č. 18/2019 k. ú. Ružinov, obec Bratislava - m. č. Ružinov, okres Bratislava II., pre účel prevodu vlastníctva pozemku.

**Počet listov (z toho príloh):**  
**Počet odovzdaných vyhotovení:**

19 listov formátu A4 (z toho príloh 9 listov)  
3x rovnopis + 1x CD

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Podľa objednávky OTS1902211 zo dňa 12.06.2019 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku parc. C KN č. 4075/14 a 4075/124 na základe GP č. 18/2019 v k. ú. Ružinov, obec Bratislava - m. č. Ružinov, okres Bratislava II..

**2. Účel znaleckého posudku:** Prevod vlastníctva.

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok** (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):18.06.2019

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 18.06.2019

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka číslo: OTS1902211, zo dňa 12.06.2019, doručená dňa 20.06.2019, SNM/19/047/LK, Hlavné mesto SR Bratislava, 1xA4
- Územnoplánovacia informácia, MAGS OUIČ 43697/19-182846, oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, zo dňa 15.04.2019, 4xA4
- Geometrický plán číslo 18/2019 na rozdelenie nehnuteľnosti parc. č. 4075/1 a 4075/124, zo dňa 20.03.2019, úradne overil: Ing. Monika Vlčková, 2xA4

### b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č.1201, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Ružinov, zo dňa 28.06.2019, 3xA4
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava II., Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Ružinov, zo dňa 28.06.2019, 1xA4
- Údaje z internetu - Ponuky realitných kancelárií
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti zo dňa 18.06.2019
- Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 a č. 107/2016 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, ISBN 978-80-971021-0-4, MIPress, 2012
- Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov
- Zákon č. 66/2009 Z.z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

## b) Definície použitých postupov

### Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte 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),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

### a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

### Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

#### Použitá je metóda polohovej diferenciacie.

Výber použitej metódy pre stanovenie VŠH som rozhodol po posúdení možnosti použitia ostatných metód:

Pre použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty som nemal k dispozícii potrebné údaje, resp. nájomné zmluvy na podobné pozemky.

Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti. Údaje o skutočne realizovaných kúpnych cenách nehnuteľností nie sú znalcom dostupné a existujúce databázy realitných spoločností nie sú dostatočne preukázateľné, aj keď porovnanie cien nehnuteľnosti v danom mieste a čase pri ich prevodoch je najvhodnejšou metódou pre stanovenie VŠH. V súčasných podmienkach SR však nie sú pre širšie uplatnenie tejto metódy vytvorené potrebné podklady.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (VH_M * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
 VH<sub>M</sub> - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku  
 k<sub>PD</sub> - koeficient polohovej diferenciacie

### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

**b1)** V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované na LV č. 7186, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Ružinov:

#### ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

#### PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
4075/1	2569	záhrada	4	1		
4075/14	20	Zastavaná plocha a nádvorie	17	1		

Legenda:

Spôsob využitia pozemku:

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

1	Hlavné Mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR	1/1
---	--	-----

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

**Por. číslo** ..... **Vlastník** ..... **a Spoluvlastnícky podiel**  
**Titul nadobudnutia** podľa LV v prílohe

ČASŤ C: ŤARCHY

podľa LV bez zápisu pre 4075/1, 14

Iné údaje:

podľa LV bez zápisu pre 4075/1, 14

Poznámka:

Bez zápisu

b2) Geometrický plán číslo 18/2019 na rozdelenie nehnuteľnosti parc. č. 4075/1 a 4075/124:

VÝKAZ VÝMER														
Doterajší stav					Zmeny					Nový stav				
Číslo		Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m <sup>2</sup>	od parcely číslo	m <sup>2</sup>	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK vložky	parcely	ha	m <sup>2</sup>								ha	m <sup>2</sup>		
LV	PK	KN												
Stav právny je totožný s registrom C KN														
	1201	4075/1	2569	záhrada						4075/1	2011	záhrada 4	Doterajší	
										4075/124	558	záhrada 4	detto	
Spolu:			2569								2569			

Legenda: kód spôsobu využívania 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie...

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal dňa 18.06.2019 bez účasti vlastníka nehnuteľnosti. Obhliadka bola vykonaná spoza oplotenia pozemku, pretože nebol zabezpečený vstup na pozemok. Pred obhliadkou boli doložené podklady dodané zadávateľom. Pri obhliadke boli vyhotovené fotografické zábery skutkového stavu pozemku s okolím. Obhliadkou bol zistený stav pozemku, prístup na pozemok rozsah technických sietí a okolia pozemku.  
Využívanie predmetných pozemkov je súhlasné s popisnými údajmi na LV a GP.  
Pri obhliadke posudzovanej nehnuteľnosti a preskúmaní potrebných náležitostí k nehnuteľnosti bol zistený právny súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti bola vyhotovená pri obhliadke.

d) Technická dokumentácia:

Predmetom ohodnotenia je pozemok, a nie stavba, preto sa neporovnávala projektová technická dokumentácia.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností a úradne overeného GP č. 18/2019 boli porovnané so skutočným stavom. Nebol zistený nesúlad popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom.

K nehnuteľnosti - pozemku parc. č. 4075/14 a 4075/1 je založený list vlastníctva č. 1201. Právny stav k stavbe na pozemku parc. č. 4075/14 nie je evidovaný.

Prístup k nehnuteľnosti je zabezpečený z ulice Nové záhrady I. na pozemku parc. č. 6032/4 (parcely registra "C" na katastrálnej mape), ktorú má podľa LV č. 1 vo vlastníctve Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1 814 99 Bratislava.

V popisných údajoch je stav pozemkov nasledujúci:

**Pozemok** parc. č. 4075/14, k. ú. Ružinov, výmera 20 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria  
 parc. č. 4075/124, k. ú. Ružinov, výmera 558 m<sup>2</sup>, druh pozemku záhrada

Vlastníkom je Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR so spoluvlastníckym podielom 1/1.

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

**Pozemok:** parc. č. 4075/14, k. ú. Ružinov,  
parc. č. 4075/124, k. ú. Ružinov.

**g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:**

Nevyskytujú sa takéto nehnuteľnosti.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Ružinov, v mestskej časti BA - Ružinov v okrese Bratislava II, v hlavnom meste SR Bratislava. Jedná sa o oblúbenú mestskú časť Bratislavy lokalita Nové záhrady s polyfunkčnou zástavbou - bývanie, rekreácia, občianska vybavenosť.

V mestskej časti je dobre rozvinutá občianska vybavenosť. Dopravné spojenie s centrom mesta je vyhovujúce, zástavky MHD sú v dostatočnej blízkosti v pešej vzdialenosti 5-10 min. (autobus, trolejbus). Dobré je aj napojenie na diaľnicu D1 vzhľadom na blízkosť mestskej radiály -Gagarinova ulica.

Nezamestnanosť v danej lokalite je menšia ako 5%.

Len v časti lokality je kompletná technická infraštruktúra.

Konfliktné skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú, V budúcnosti sa nepredpokladajú výraznejšie zmeny v okolitej zástavbe, ktoré by mali vplyv na existenciu predmetnej nehnuteľnosti.



**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

V čase obhliadky bol pozemok oplotený z všetkých strán od susediacich pozemkov. Na pozemku sú ovocné stromy, vinič, zeleninové záhony, trávnik a okrasná zeleň. Pozemok je využívaný na rekreačné a záhradkárске aktivity.

Podľa územnoplánovacej informácie Územný plán HL. mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je pozemok parc. č. 4075/14, 124, funkčné využitie územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, regulačný kód C. Regulatívy intenzity využitia územia sú pre pozemky vo výmere 480-600m<sup>2</sup> stanovené pre RD indexom zastavanosti 0,25, indexom podlažných plôch 0,6 a pre bytové domy indexom zastavanosti 0,30, indexom podlažných plôch 0,6.

### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Po obhliadke konštatujem, že neboli zistené žiadne riziká, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť súčasné využívanie nehnuteľnosti, vlastníctvo k nehnuteľnosti je vysporiadané. Z hľadiska ohodnocovania nehnuteľnosti, jej ďalšie využívanie nie je spojené s rizikami. Prístup na pozemok je z priľahlej komunikácie.

## 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

### POPIS

Pozemky **parc. č. 4075/14 a 4075/124 k. ú. Ružinov** sa nachádzajú v zastavanom území hl. mesta SR Bratislavy v mestskej časti Ružinov.

Lokalita Ružinov je lokalita so záujmom o kúpu nehnuteľností. Pozemok sa nachádza v rozvojovom území s funkčným využitím územia pre málopodlažnú zástavbu obytného územia.

Je to lokalita len z časti vybudovanou technickou infraštruktúrou, bez vybavenosti, s kvalitnou možnosťou rekreačného vyžitia v dostupnosti prírodných prvkov – malý Dunaj, lužné lesy. Predmetná lokalita umožňuje v blízkosti športové a rekreačné aktivity s dostupnosťou občianskej vybavenosti, s dobrým dopravným napojením na diaľnicu a zbernú komunikáciu do centra.

Pozemky sú situované v pôvodnej záhradkárskej lokalite, v ktorej sa postupne transformuje na obytné územie, hlavne v polohách s vybudovanou technickou infraštruktúrou. V lokalite sa nachádzajú záhradné chaty a štandardné a nadštandardné rodinné domy.

Na pozemku **parc. č. 4075/14** je objekt záhradnej chaty. Pozemok pod stavbou sa nachádza v juhozápadnom rohu geometrickým plánom odčleneného pozemku **parc. č. 4075/124**. Pozemok je zväčša rovinný a nachádza sa pri terénnom zlome, ktorý je pri západnej hranici pozemku. Pozemok má kompaktný tvar obdĺžnika so stranami dĺžky cca 21,00m na šírku a 52,00m na dĺžku pozemku. Pozemok je dlhšou stranou v smere prístupovej komunikácie. Pozemok spolu s komunikáciou a susednými pozemkami pozdĺž komunikácie je v terénnej deformácii (pôvodné korytu meandru rieky). Na pozemku sú spevnené a nespevnené plochy s vegetáciou. Pozemok hraničí s verejným priestorom miestnou betónovou komunikáciou. Objekt záhradnej chaty je napojený na vzdušné vedenie nízkeho napätia, má vlastnú studňu. V komunikácii Nové záhrady je kanalizácia do miestnej ČOV, ktorá je podľa zistenej informácie kapacitne vyťažená. Prípadná možnosť napojenia na kanalizačnú sieť predstavuje aj vybudovanie výtlačného potrubia v dĺžke cca 150m. Rozvody plynu a verejného vodovodu nie sú v blízkom okolí pozemku. Pri západnej hranici na susednom pozemku par. č. 1997/3, 4 je objekt rodinného domu vzdialená cca 4,00m na terénnom zlome nad predmetným pozemkom.

Spoluvlastnícky podiel k pozemkom je **1/1**.

Dokladované aktuálne cenové ponuky realitných kancelárií na predaj stavebných pozemkov s technickou infraštruktúrou (ako aj bez TI) v k. ú. Ružinov sú v priemere cca 230,-- rozmedzí cca 220,-- EUR/m<sup>2</sup> až 430,-- EUR/m<sup>2</sup>.

Prehľad vývoja priemerných cien pozemkov na trhu nehnuteľností v predmetnom okrese je dokumentovaný v prevzatom grafe z portálu [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk).

Všeobecná hodnota pozemku sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$\mathbf{V\check{S}H \text{ pozemku} = M \times V\check{S}H_{MJ} \text{ [€]}}$$

M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m<sup>2</sup>

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví podľa vzťahu:

$$\mathbf{V\check{S}H_{MJ} = V_{HMJ} \times k_{PD} \text{ [€/m}^2\text{]}}$$

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku

k<sub>PD</sub> - koeficient polohovej diferenciácie

M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m<sup>2</sup>

Koeficient zvyšujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 1,70 z nasledujúcich dôvodov: zvýšený záujem o kúpu pozemkov v lokalite.

Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,70 z nasledujúcich dôvodov:

obmedzené možnosti pripojenia na technickú infraštruktúru, pozemok sa nachádza v najnižšej polohe terénnej depresie, obmedzujúce regulatívy intenzity využitia územia.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
4075/14	zastavané plochy a nádvoría	20,00	1/1	20,00
4075/124	záhrada	558,00	1/1	558,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>578,00</b>

**Obec:**

Bratislava

**Východisková hodnota:**

VH<sub>MJ</sub> = 66,39 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>S</sub> koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov <i>Obytná zóna mesta s rodinnými domami na okraji mestskej časti</i>	1,40
k <sub>V</sub> koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>Rodinné domy väčšinou so štandardným vybavením, rekreačné stavby</i>	1,00
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Možnosť využitia mestskej hromadnej dopravy v pešej dostupnosti jej zastávok</i>	1,00
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Obytné územie bez narušenia vplyvov kludného bývania</i>	1,20
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete) <i>Je pripojenie na rozvody NN, vlastná studňa</i>	0,80
k <sub>Z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu</i>	1,70
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>Z dôvodu, že je obmedzené využitie pozemku z hľadiska možnosti pripojenia na technickú infraštruktúru, umiestnenie pozemku v terénnej depresii, obmedzujúce regulatívy zástavby</i>	0,70

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 0,80 * 1,70 * 0,70$	1,5994
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,5994$	106,18 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 578,00 \text{ m}^2 * 106,18 \text{ €/m}^2$	<b>61 372,04 €</b>

### VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 4075/14	$20,00 \text{ m}^2 * 106,18 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 123,60
parcela č. 4075/124	$558,00 \text{ m}^2 * 106,18 \text{ €/m}^2 * 1/1$	59 248,44
<b>Spolu</b>		<b>61 372,04</b>

# III. ZÁVER

## OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku parc. C KN č. 4075/14 a 4075/124 na základe GP č. 18/2019 v k. ú. Ružinov, obec Bratislava - m. č. Ružinov, okres Bratislava II.

V posudku bola použitá **metóda polohovej diferenciácie**, v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
Pozemky k.ú. Ružinov - parc. č. 4075/14 (20 m <sup>2</sup> )	2 123,60
Pozemky k.ú. Ružinov - parc. č. 4075/124 (558 m <sup>2</sup> )	59 248,44
<b>Spolu pozemky (578,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>61 372,04</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>61 372,04</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>61 400,00</b>

**Slovom: Šestdesiatjedentisícštyristo Eur**

V Bratislave dňa 30.06.2019

Ing. arch. Milan Haviar



## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka číslo: OTS1902211, zo dňa 12.06.2019, doručená dňa 20.06.2019, SNM/19/047/LK, Hlavné mesto SR Bratislava, 1xA4
2. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č.1201, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Ružinov, zo dňa 28.06.2019, 2xA4
3. Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava II., Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Ružinov, zo dňa 28.06.2019, 1xA4
4. Geometrický plán číslo 18/2019 na rozdelenie nehnuteľnosti parc. č. 4075/1 a 4075/124, zo dňa 20.03.2019, úradne overil: Ing. Monika Vlčková, 1xA4
5. Územnoplánovacia informácia, MAGS OUIČ 43697/19-182846, oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, zo dňa 15.04.2019, 2xA4
6. Ponuky realitných kancelárií, 1xA4
7. Fotodokumentácia, 1xA4

---

Prílohy spolu: 9 listov formátu A4

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, odvetví 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom znalca 914954.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 14/2019.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. arch. Milan Haviar