

**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):** OTS2000419, písomná zo dňa 20.01.2020

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

---

## **číslo 5/2020**

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku registra „C“ v k. ú. Nivy parc. č. 10549/46, zastavané plochy a nádvoría vo výmere 25 m<sup>2</sup>, LV 4288 a parc. č. 21895/24, zastavané plochy a nádvoría vo výmere 18 m<sup>2</sup>, LV č. 797, obec Bratislava - m. č. Ružinov, okres Bratislava II. , na účel vysporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku.

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

19 listov formátu A4 (z toho príloh 8 listov)  
3x rovnopis + 1x CD

# I. ÚVOD

**1. Úloha znalca:** Podľa objednávky OTS2000419 zo dňa 20.01.2020 je znaleckou úlohou stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku registra „C“ v k. ú. Nivy parc. č. 10549/46, zastavané plochy a nádvoría vo výmere 25 m<sup>2</sup>, LV 4288 a parc. č. 21895/24, zastavané plochy a nádvoría vo výmere 18 m<sup>2</sup>, LV č. 797, obec Bratislava - m. č. Ružinov, okres Bratislava II.

**2. Účel znaleckého posudku:** vysporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku.

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok** (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 24.01.2020

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 24.01.2020

**5. Podklady na vypracovanie posudku:**

**a) Podklady dodané zadávateľom:**

- Objednávka OTS2000419, SNM/20/008/ZD, zo dňa 20.01.2020, 1xA4

**b) Podklady získané znalcom:**

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 797, okres Bratislava II., Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Nivy, zo dňa 19.01.2020, 10xA4
- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 4288, okres Bratislava II., Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Nivy, zo dňa 19.01.2020, 12xA4
- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 3823, okres Bratislava II., Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Nivy, zo dňa 29.01.2020, 2xA4
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava II., Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Nivy, zo dňa 19.01.2020, 1xA4
- Ponuky realitných kancelárií
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti zo dňa 24.01.2020
- 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 Vyparina 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 objektizovaná 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.

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 nehnuteľností 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. 797, okres Bratislava II., Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie k. ú. Nivy:

**ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA****PARCELA 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.
21895/24	18	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		

**Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 10549/ 46 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3823.**

Legenda:

Spôsob využitia pozemku:

16 – pozemok na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

**ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY**

Por.číslo	Vlastník	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR	1/1

Podľa LV č. 797 pre 21895/24:

**ČASŤ C: ŤARCHY**

Bez zápisu

Iné údaje:

Bez zápisu

Poznámka:

Bez zápisu

**b2)** V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované na LV č. 4288, okres Bratislava II., Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie k. ú. Nivy:

**ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA**

**PARCELA 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.
10549/46	25	zastavaná plocha a nádvorie	16	1	5	

**Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 10549/ 46 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3823.**

Legenda:

Spôsob využitia pozemku:

16 - pozemok na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

**ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY**

Por.číslo	Vlastník	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR	1/1

Podľa LV č. 4288 pre 10549/46:

**ČASŤ C: ŤARCHY**

Bez zápisu

Iné údaje:

Bez zápisu

Poznámka:

Bez zápisu

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

- Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal bez za účasti vlastníka nehnuteľnosti. Pred obhliadkou boli doložené podklady dodané zadávateľom. Pri obhliadke boli vyhotovené fotografické zábery skutkového stavu pozemku s okolím. K obhliadke nehnuteľností som zabezpečil z katastrálneho portálu výpis z katastra nehnuteľnosti. V čase obhliadky boli premetné pozemky zastavané nebytovou budovou. Hranice pozemku od susedných parciel boli identifikované podľa polohy vo vzťahu k polohe stavby a susedných stavieb. Identifikácia hraníc na mieste bola odhadom, pretože neboli na mieste nájdené hraničné prvky vymedzujúce hranice jednotlivých parciel.
- Fotodokumentácia bola vyhotovená pri obhliadke.

**d) Technická projektová 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 boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra a so zisteným skutočným stavom.

K obhliadke neboli poskytnuté nadobúdacie doklady, preto nebol zisťovaný právny súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou.

Prístup k 21895/24 je zabezpečený z verejnej komunikácie – Jelačičova ulica a k parc. č. 10549/46 z verejnej komunikácie – Žellova ulica a príľahlý pozemok parc.č. 10549/25, ktorý má podľa LV č. 4288 vo vlastníctve Hl. mesto SR Bratislava.

Podľa LV č. 797 a 4288 je stav nehnuteľností nasledujúci:

- **Pozemok**  
parc. č. 21895/24, o výmere 18 m<sup>2</sup>, druh zastavaná plocha, k. ú. Nivy  
parc. č. 10549/46, o výmere 25 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie, k. ú. Nivy

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

**Pozemok** v spoluvlastníckom podiele 1/1, k. ú. Nivy:

- parc. č. 21895/24
- parc. č. 10549/46

**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 Nivy, v mestskej časti BA - Ružinov, v okrese Bratislava II, v hlavnom meste SR. Jedná sa o obľúbenú časť Bratislavy Nivy s polyfunkčnou zástavbou - bývanie, občianska vybavenosť.



V mestskej časti je dobre rozvinutá základná a vyššia občianska vybavenosť. Dopravné spojenie s centrom mesta je vyhovujúce, zástavky MHD sú v dostatočnej blízkosti v pešej vzdialenosti 5 min. (autobus, trolejbus, električka). Vďaka svojej polohe predmetná lokalita svojim obyvateľom ponúka aj ľahkú a rýchlu dostupnosť kultúry, pretože

cesta do centra mesta, kde sa nachádza veľká časť úradov, kín, divadiel a klubov opäť netrvá (MHD) viac ako štvrt' hodinu.

Dobré je aj napojenie na diaľnicu vzhľadom na blízkosť mestských radiál a dopravného okruhu mesta.

V lokalite sú všetky inžinierske siete - elektrina, vodovod, kanalizácia, plyn, telefón, káblová televízia, internet.

Nezamestnanosť v danej lokalite je menšia ako 5%.

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

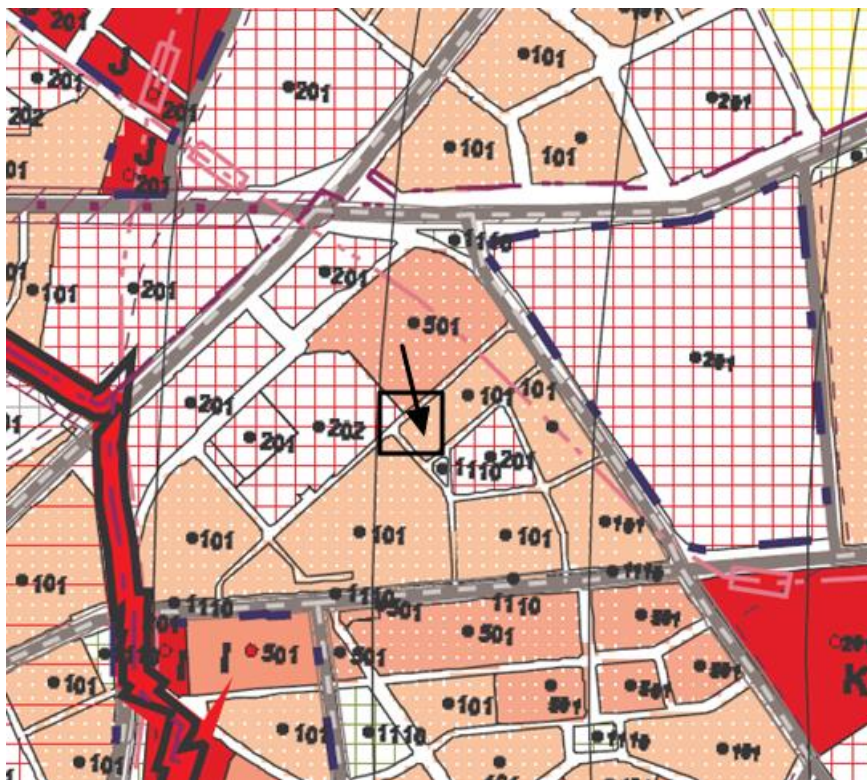
V danej lokalite je dostatočná kompletná základná občianska vybavenosť - obchody, služby, zdravotné strediská, materské školy, základné školy, ako aj vyššia občianska vybavenosť – nákupné centrum CENTRUM, mestský trh a tržnica, kultúrne zariadenie Istropolis, zimný štadión, športové haly. V okolí je aj dostatočná možnosť športového vyžitia a rekreačných aktivít.

#### b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

V čase obhliadky boli pozemky užívané ako zastavaná plocha nebytovou budovou.

Podľa Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy z roku 2007 v znení zmien a doplnkov sú predmetné pozemky súčasťou územia vnútorného mesta určeného pre funkčné využitie územia viacpodlažná zástavba obytného územia hlavne s prevládajúcou zástavbou viacpodlažnými obytnými domami ( číslo funkcie 101) v stabilizovanom území.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie a predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.



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

Po obhliadke konštatujem, že neboli zistené žiadne riziká, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť súčasné využívanie nehnuteľnosti. Vlastníctvo k nehnuteľnosti je vysporiadané.

Z hľadiska ohodnotenia nehnuteľnosti, jej ďalšie užívanie nie je spojené s rizikami. Prístup na pozemky je z verejného priestoru - miestnych komunikácií (Jelačičova a Žellova ulica) a z príľahlého pozemku.

Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku.

Na pozemku neviaznu t'archy.

## 2.1 POZEMKY

Pozemky sú rovinné.

Kompletné inžinierske siete sú lokalizované v komunikácii ulice Jelačičova.

Na pozemku parc. č. 21895/24 a 10549/46 je stavba, ktorej vlastníkom nie je vlastník pozemku. Právny vzťah k stavbe súp. č. 5562 – Relax centrum evidovanej aj na pozemku 21895/24 a 10549/46 je na LV č. 3823. Spoluvlastníkom stavby podľa LV je Borš Peter, Belinského 7, Bratislava, PSČ 851 01, SR.

V zmysle vyhlášky č. 213/2017 Z. z. ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov ak sa jedná o stavbu na cudzom pozemku 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.

Priemerná cena stavebných pozemkov v okrese Bratislava II. k obdobiu ohodnotenia je cca 225 €/m<sup>2</sup>.

A k obdobiu ohodnotenia je cena stavebných pozemkov podľa inzercie v rozmedzí cca 240 € až 390 €/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 v prílohe.

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:

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

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku

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

M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>

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

## 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

### POPIS

Pozemok parc. č. 10549/46 a 21895/24 je zastavaný jednopodlažnou nebytovou budovou so súpisným číslom. Pozemok parc. č. 10549/46 má kompaktný tvar abstrahovaného trojuholníka s odvesnami dĺžky cca 7 m. Pozemok je pod časťou stavby na jej vnútroblokovej strane.

Pozemok parc. č. 21895/24 má nekompaktný tvar hlavne abstrahovaného písmena „L“ so stranami dĺžky cca 5 m a šírky cca 2 m. Pozemok je pod časťou stavby zo strany Jelačičovej ulice.

Koeficient povyšujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 1,30 z nasledujúcich dôvodov: pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu v lokalite.

Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,40 z nasledujúcich dôvodov: tvar a malá výmera pozemku.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
10549/46	zastavané plochy a nádvoria	25,00	1/1	25,00
21895/24	zastavané plochy a nádvoria	18,00	1/1	18,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>43,00</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>Veľmi dobrá obytná a obchodná časť mesta</i>	1,50
k <sub>v</sub> koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s	1,10

	nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia <i>Bytové domy a nebytové budovy pre obchod, ubytovanie, služby</i>	
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách obytných zón, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus, električka) <i>Možnosť využitia troch druhov dopravných prostriedkov mestskej hromadnej dopravy v pešej dostupnosti jej zastávok</i>	1,05
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty ) <i>Obytné územie bez narušenia vplyvov kludného bývania s prevahou občianskej vybavenosti</i>	1,30
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Možnosť napojenia na všetky druhy verejných sietí</i>	1,50
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich 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 v lokalite</i>	1,30
$k_R$ 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>Malá výmera pozemku</i>	0,40

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,10 * 1,05 * 1,30 * 1,50 * 1,30 * 0,40$	1,7568
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,7568$	<b>116,63 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 10549/46	$25,00 \text{ m}^2 * 116,63 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 915,75
parcels č. 21895/24	$18,00 \text{ m}^2 * 116,63 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 099,34
<b>Spolu</b>		<b>5 015,09</b>



# III. ZÁVER

## OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti - pozemku registra „C“ v k. ú. Nivy parc. č. 10549/46, zastavané plochy a nádvoría vo výmere 25 m<sup>2</sup>, LV 4288 a parc. č. 21895/24, zastavané plochy a nádvoría vo výmere 18 m<sup>2</sup>, LV č. 797, obec Bratislava - m. č. Ružinov, okres Bratislava II.

V posudku bola použitá **metóda polohovej diferenciacie**, 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>	
Pozemok k. ú. Nivy, cudzia stavba na pozemku - parc. č. 10549/46 (25 m <sup>2</sup> )	2 915,75
Pozemok k. ú. Nivy, cudzia stavba na pozemku - parc. č. 21895/24 (18 m <sup>2</sup> )	2 099,34
<b>Spolu pozemky (43,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>5 015,09</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>5 015,09</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>5 000,00</b>

Slovom: Päťtisíc Eur

V Bratislave dňa 31.01.2020

Ing. arch. Milan Haviar

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávky OTS2000419, SNM/20/008/ZD, zo dňa 20.01.2020, 1xA4
2. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 797, okres Bratislava II., Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Nivy, zo dňa 19.01.2020, 1xA4
3. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 4288, okres Bratislava II., Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Nivy, zo dňa 19.01.2020, 1xA4
4. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 3823, okres Bratislava II., Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Nivy, zo dňa 29.01.2020, 1xA4
5. Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava II., Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Nivy, zo dňa 19.01.2020, 1xA4
6. Územný plán hl. mesta SR Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov TAB. C.2. Regulácia funkčného využitia plôch – Obytné územia 101, str. 39, 1xA4
7. Ponuky realitných kancelárií, 1xA4
8. Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke, 1xA4

---

Prílohy spolu: 8 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 5/2020.

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

Ing. arch. Milan Haviar