

**Znalec:**

**Ing. Barbara Chamulová, PhD.**  
**Kmet'ovo nám. 2, 811 07 Bratislava**  
v odbore: stavebníctvo,  
odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností,  
pozemné stavby

**Zadávateľ:**

**Magistrát hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**  
Oddelenie majetkových vzťahov  
Primaciálne námestie č. 1  
Bratislava 814 99

**Číslo spisu (objednávky):**

objednávka písomná č. OTS1901068  
zo dňa 26.02.2019

SNM/19/015/ZV

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

---

**číslo 18/2019**

**Vo veci:**

Stanovenia všeobecnej hodnoty **pozemku registra "C" KN parc. č. 21586/15** - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 8 m<sup>2</sup> zapísaného na LV č. 1656, k. ú. Staré Mesto, obec BA - m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy

<b>Počet strán:</b>	44	<b>z toho príloh</b>	32	
<b>Počet vyhotovení:</b>			4	

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty **pozemku registra "C" KN parc. č. 21586/15** - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 8 m<sup>2</sup> zapísaného na LV č. 1656, k. ú. Staré Mesto, obec BA - m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien.

## 2. Účel znaleckého posudku: prevod nehnuteľnosti

**3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):** ku dňu obhliadky 10.04.2019.

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** ku dňu obhliadky, dňa 10.04.2019.

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### 5.a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka znaleckého posudku č. OTS1901068 SNM/19/015/ZV zo dňa 26.02.2019.
- Situácia širších vzťahov

### 5.b) Podklady získané znalcom:

- Záznam z obhliadky
- List vlastníctva č. 1656 pre pozemok registra "C" parc. č. 21586/15 - čiastočný, informatívny, vytvorený z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností dňa 16.04.2019
- Kópia katastrálnej mapy pre pozemok registra "C" parc. č. 21586/15 – informatívna, vytvorená z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností zo dňa 16.04.2019.

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v platnom znení, v zmysle prílohy č. 3 k vyhláške 492/2004 Z.z.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v platnom znení.
- Vyhláška MS SR 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. 500/2005 Z.z ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR 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 v znení neskorších predpisov, v platnom znení.
- Vyhláška MSSR č. 534/2008 Z.z., ktorou sa mení 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 v znení vyhlášky č. 500/2005 Z. z. a vyhlášky č. 33/2009Z. z, v platnom znení.

- Vyhláška MSSR č. 626/2007 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v platnom znení.
- Vyhláška MSSR č. 605/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z. z. 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 platnom znení.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Marián Vyparina a kol., vydala Žilinská univerzita v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 87/2013 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 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.
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb, v platnom znení.
- 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.

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### 7a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH) - 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.

### 7b) 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).

Metódou polohovej diferenciacie sa všeobecná hodnota pozemkov vypočíta podľa vzťahu

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

kde

M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>

VŠH<sub>MJ</sub> - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m<sup>2</sup>

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov a stanoví sa podľa vzťahu

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

kde

V<sub>H<sub>MJ</sub></sub> - jednotková východiská hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky (vyhláška č. 492/2004 Z. z. v platnom znení) v €/m<sup>2</sup>

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

**8. Osobitné požiadavky zadávateľa:** Neboli vznesené.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### 1. Všeobecné údaje:

##### a) Výber použitej metodiky:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Všeobecná hodnota (VŠH) 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 pohnutkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Výpočet všeobecnej hodnoty je urobený metódou polohovej diferenciacie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemám k dispozícii preukázateľné a hodnoverné podklady pre porovnávanie. Kúpnopredajné ceny nehnuteľností v lokalite uvádzané v realitných kanceláriách nie sú preukázateľným podkladom, ktorý by nasvedčoval o skutočnom zrealizovaní predaja nehnuteľnosti, teda aj o všeobecnej hodnote nehnuteľnosti. Prehľad ponúk realitných kancelárií vypovedá okrem ponúkanej ceny, o dobe nehnuteľnosti na trhu, tiež o duplicitate ponúkanej nehnuteľnosti za uvádzané kúpnopredajné ceny. V ponukových cenách je v mnohých prípadoch zahrnutá provízia sprostredkovateľa, pri rôznych typoch nehnuteľností je podiel ceny na pozemku nejasný.

##### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

V zmysle listu vlastníctva č. 1656 zo dňa 16.04.2019 sa jedná o nehnuteľnosť zapísanú v evidencii katastra nehnuteľností, obec BA-m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I, v katastrálnom území Staré Mesto, nasledovne:

## Časť A: Majetková podstata

**Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape**

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využitia	Umiestnenie pozemku	Právny vzťah	Druh ch. n.
21586/15	8	zastavaná plocha a nádvorie	16	1	5	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 21586/15 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 6292.						

## Legenda:

Spôsob využívania 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. č. Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Ostatné náležitosti a údaje:

viď LV v prílohe

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 10.04.2019 za účasti znalca. V rámci miestneho šetrenia bol dňa 10.04.2019 vykonaný záznam vybavenia ohodnocovaného pozemku.

**d) Porovnanie technickej dokumentácie stavieb a nehnuteľností so skutočným stavom:**

Projektová dokumentácia nebola poskytnutá. V rámci obhliadky bolo vykonané zisťovanie skutkového stavu ohodnocovanej nehnuteľnosti. Skutkový stav je zaznamenaný v časti popis nehnuteľnosti.

**e) Porovnanie právnej dokumentácie stavieb a nehnuteľností so skutočným stavom:**Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Právna dokumentácia bola k dispozícii v rozsahu: list vlastníctva, kópia katastrálnej mapy. Na liste vlastníctva č. 1656 je okrem iného deklarované vlastníctvo k pozemku registra "C" KN parc. č. 21586/15 v celkovej výmere 8 m<sup>2</sup> - zastavaná plocha a nádvorie, k. ú. Staré Mesto, okres Bratislava

I, ktorého vlastníkom je Hlavné mesto SR Bratislava. Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce podľa listu vlastníctva. Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

**f) Vymenovanie jednotlivých nehnuteľností, ktoré sú predmetom ohodnotenia:**

- **pozemok registra "C" KN parcelné číslo 21586/15**, zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 8 m<sup>2</sup> zapísaného na LV č. 1656 podľa katastra nehnuteľností, k.ú. Staré Mesto, obec BA-m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I

**g) Vymenovanie jednotlivých nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:** nie sú

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**Bratislava** (do roku 1919 slov. Prešporok/Prešporek, je hlavné mesto Slovenskej republiky a rozlohou i počtom obyvateľov najväčšie mesto Slovenska. Má rozlohu 367,661 km<sup>2</sup>, žije tu cca 420 000 obyvateľov, v bratislavskej aglomerácii s rozlohou 853,15 km<sup>2</sup> žije 546 300 ľudí, v Bratislavskom kraji približne 618 000. Je to sídlo vlády, prezidenta a parlamentu, centrum kultúry a vzdelanosti, sídlo univerzít, centrum histórie a umenia, ako aj biznisu, mesto pracovných príležitostí a nákupných možností, zábavy a služieb. V meste je vybudovaná kompletná technická infraštruktúra. Má medzinárodnú vlakovú, autobusovú i leteckú dopravu. V rámci mesta premáva mestská hromadná doprava, ktorá spája jednotlivé okresy a mestské časti. Bratislava má päť okresov a 17 mestských častí. Leží v nadmorskej výške od 126 m n. m. (Čunovo) po 514 m n. m. (Devínska Kobyla). Jedným z okresov je **Bratislava I**, ktorý má iba jednu mestskú časť a to Staré Mesto. Staré Mesto je časť Bratislavy, v ktorej sa nachádza historické centrum mesta, nábrežie Dunaja a hradný vrch. Centrum mesta je mestskou pamiatkovou rezerváciou. Táto mestská časť má rozlohu 9,6 km<sup>2</sup> a žije tu 52 375 obyvateľov (údaje z roku 2011). Staré Mesto môžeme rozdeliť do štyroch oblastí, na západnú, severnú a východnú časť a na Bratislavské nábrežie. Západná časť Starého Mesta sa líši od jeho ostatných častí. Rozkladá sa na vrškoch malokarpatského predhoria, zastavaných najmä vilovou zástavbou. Bratislavské vršky z juhu ohraničuje strmý svah zvažujúci sa k Dunaju. Táto časť sa vyznačuje kľudným kultivovaným životným prostredím.

Nehuteľnosť je v zastavanej časti obce v štvrti s vilovými domami a rezidenciami luxusných bytov na kopci Machnáč s nádherným výhľadom na okolitú prírodu, Dunaj a susedný štát - Rakúsko. Nachádza sa v blízkosti chráneného areálu Horský park s rozlohou 23 hektárov. Pozemok je napojený na všetky inžinierske siete - kanalizácia, voda, elektrina, plyn. Ovzdušie v okolí domu je bez poškodení. Pozemok sa nachádza v lokalite s výbornou dostupnosťou autobusmi a trolejbusovou dopravou do centra i na diaľničný obchvat. Dostupnosť do centra je do 10 minút. Dopyt po nehnuteľnostiach v tejto časti je výrazne zvýšený. Ohodnocovaná nehnuteľnosť - pozemok p. č. 21586/15, je časťou miestnej obslužnej komunikácie - vjazd do podzemných garáží.



### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - záujmová parcela č. 21586/15 je svojím stavebno-technickým charakterom súčasťou územia, ktoré je charakterizované ako stabilizované územie. Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie a charakter stabilizovaného územia sa zásadne nemení. Parcela je súčasťou centrálnej mestskej oblasti. Iné využitie pozemku parc. č. 21586/15 v budúcnosti ako na príjazdovú komunikáciu je málo pravdepodobné.

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

V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti.

## 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

### 2.1.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

#### POPIS

Predmetom ohodnotenia je **pozemok registra "C" KN parc. č. 21586/15 o výmere 8 m<sup>2</sup>**, ktorý je situovaný v obci BA-m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I, v k.ú. Staré Mesto. Pozemok parc. č. 21586/15 sa podľa listu vlastníctva nachádza v zastavanom území obce. Tvar pozemku je prevažne obdĺžnikový.

V zmysle LV č. 1656 je pozemok registra "C" KN parc. č. 21586/15 identifikovaný ako zastavaná plocha a nádvorie a je na ňom postavená nebytová budova označená súpisným číslom.

Podľa skutkového stavu sa ohodnocovaný pozemok nachádza v zástavbe nízkopodlažných bytových domov a nadštandardných rodinných domov vo vilovej štvrti na Hradnom kopci v hlavnom meste SR

Bratislava, v starom centre mesta a tvorí časť prístupovej komunikácie do podzemnej garáže bytového domu na Drotárskej ulici č. 54 v Bratislave. Iné využitie sa v súčasnosti nepredpokladá.

Územnoplánovacia informácia nebola poskytnutá a nakoľko sa jedná o nehnuteľnosť v zastavanom území obce so stabilizovanou funkciou územia a na pozemku parc. č. 21586/15 je postavená nebytová budova označená súpisným číslom, nebola územnoplánovacia informácia potrebná.

Všeobecnú hodnotu pozemkov je možné stanoviť tromi spôsobmi: metódou polohovej diferenciácie, výnosovou metódou a porovnávacou metódou.

**Výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov porovnávacou metódou** predstavuje metódu stanovenia VŠH porovnaním hodnoteného pozemku s uskutočnenými reálnymi predajmi pozemkov, ponukami realitných kancelárií alebo inzertných novín. Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. 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 tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

Pri vypracovávaní znaleckého posudku nebol k dispozícii potrebný súbor minimálne troch pozemkov pre danú lokalitu - katastrálne územie Staré Mesto, ktorý by mi umožnil stanoviť VŠH ohodnocovaného pozemku porovnávacou metódou.

Pre výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov bola zvolená **metóda polohovej diferenciácie**. Všeobecná hodnota pozemkov na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov mimo zastavaného územia obcí, pozemkov v zriadených záhradkárskech osadách a pozemkov mimo zastavaného územia obcí určených na stavbu sa stanovuje podľa vyhlášky c. 254/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov pri metóde polohovej diferenciácie sa určuje pomocou jednotkových východiskových hodnôt 1 m<sup>2</sup>, pozemkov určených v závislosti od veľkosti a významu obcí v tabuľke v bode E 3 prílohy vyhlášky, ktoré sa preskúmateľne upravujú koeficientami zohľadňujúcimi polohovú diferenciáciu pozemku.

Pri výpočte bol uplatnený koeficient zvyšujúcich faktorov vzhľadom na výrazne zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností vo výške 2,5. Zároveň bol uplatnený koeficient redukujúcich faktorov vo výške 0,6 vzhľadom na výmeru ohodnocovaného pozemku (8 m<sup>2</sup>) ako aj na možnosť jeho využitia (súčasť príjazdovej komunikácie do podzemných garáží).

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
21586/15	zastavané plochy a nádvorja	8	8,00	1/1	8,00

**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	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,60
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 nadštandardným vybavením,	1,10



	- nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,50
$k_R$ 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.)	0,60

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,60 * 1,10 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,50 * 0,60$	5,1480
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 5,1480$	341,78 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 8,00 \text{ m}^2 * 341,78 \text{ €/m}^2$	<b>2 734,24 €</b>

## III. ZÁVER

### 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca bolo **stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku registra "C" KN parc. č. 21586/15** - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 8 m<sup>2</sup> zapísaného na LV č. 1656, k. ú. Staré Mesto, obec BA - m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien.

Ako najvhodnejšia pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - **pozemku registra "C" KN parc. č. 21586/15** - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 8 m<sup>2</sup> zapísaného na LV č. 1656, k. ú. Staré Mesto, obec BA - m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I - bola zvolená metóda polohovej diferenciacie. Táto je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by nehnuteľnosť 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 neprimeranou pohnútkou, obvykle vrátane DPH.

### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
Pozemok registra C parc. č. 21586/15, k.ú. Staré Mesto, obec BA-m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I - parc. č. 21586/15 (8 m <sup>2</sup> )	2 734,24
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>2 734,24</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>2 730,00</b>

**Slovom: Dvetisíc sedemstotridsať Eur**

V Bratislave dňa 24.4.2019

Ing. Barbara Chamulová, PhD.

## IV. PRÍLOHY

<b>P.č.</b>	<b>Doklad</b>	<b>Formát</b>	<b>Počet strán</b>
1	Objednávka znaleckého posudku č. OTS1901068 SNM/19/015/ZV zo dňa 26.02.2019	A4	1
2	Situácia širších vzťahov	A4	1
3	List vlastníctva č. 1656 pre pozemok registra "C" parc. č. 21586/15 - čiastočný informatívny, vytvorený z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností dňa 16.04.2019	A4	28
4	Kópia katastrálnej mapy pre pozemok registra "C" parc. č. 21586/15 – informatívna, vytvorená z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností zo dňa 16.04.2019	A4	1
5	Fotodokumentácia	A4	1
<b>Spolu:</b>			<b>32</b>

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 370000 – Stavebníctvo a odvetvie 370901 – Odhad hodnoty nehnuteľností, a odvetvie 370100 – Pozemné stavby, evidenčné číslo znalca 914963.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 18/2019.

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

Ing. Barbara Chamulová, PhD.