

**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):** OTS1901614 zo dňa 05.04.2019

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

**číslo 8/2019**

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku parc. č. 518/5 a 518/7 k. ú. Záhorská Bystrica, obec Bratislava - m. č. Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV., pre účel prevodu vlastníctva pozemku.

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

21 listov formátu A4 (z toho príloh 10 listov)  
3x rovnopis + 1x CD

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Podľa objednávky OTS1901614 zo dňa 05.04.2019 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku parc. CKN č. 518/5 a 518/7 v k. ú. Záhorská Bystrica, obec Bratislava - m. č. Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV..

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

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok** (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 11.04.2019

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 11.04.2019

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka číslo: OTS1901614, zo dňa 05.04.2019, doručená dňa 06.05.2019, SNM/19/029/AL, Hlavné mesto SR Bratislava, 1xA4
- Územnoplánovacia informácia, MAGS OUIČ 57154/2018-466015, oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, zo dňa 29.11.2018, kópia 3xA4

### b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 7186, okres Bratislava IV, Obec BA-m.č. Záhorská Bystrica, katastrálne územie Záhorská Bystrica, zo dňa 17.04.2019, 3xA4
- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 6902, okres Bratislava IV, Obec BA-m.č. Záhorská Bystrica, katastrálne územie Záhorská Bystrica, zo dňa 17.04.2019, 2xA4
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava IV., Obec BA-m.č. Záhorská Bystrica, katastrálne územie Záhorská Bystrica, zo dňa 03.04.2019, 1xA4
- Údaje z internetu - Ponuky realitných kancelárií
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti zo dňa 11.04.2019
- 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.

Porovnávací 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:

$$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * K_{PD}) \quad [€],$$

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

### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované na LV č. 7186, okres Bratislava IV, Obec BA-m.č. Záhorská Bystrica, katastrálne územie Záhorská Bystrica:

#### ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

| Parcelné číslo | Výmera m <sup>2</sup> | Druh pozemku                | Spôsob využ.p. | Umiest. pozemku | Právny vzťah | Druh ch.n. |
|----------------|-----------------------|-----------------------------|----------------|-----------------|--------------|------------|
| 518/5          | 86                    | Zastavaná plocha a nádvorie | 18             | 1               |              | 204        |
| 518/7          | 9                     | Zastavaná plocha a nádvorie | 15             | 1               |              | 204        |

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

Legenda:

Spôsob využitia pozemku:

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

15 - Pozemok, na ktorom je postavená budova označená súpisným číslom postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

Druh chránenej nehnuteľnosti:

204 – Ochranné pásmo nehnuteľnej kultúrnej pamiatky, pamiatkovej rezervácie alebo pamiatkovej zóny

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

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

**Por.číslo** **Vlastník** **a Spoluvlastnícky podiel**

**Titul nadobudnutia** podľa LV v prílohe

**ČASŤ C: ŤARCHY**

podľa LV bez zápisu pre 518/5, 7

Iné údaje:

podľa LV bez zápisu pre 518/5, 7

Poznámka:

Bez zápisu

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

- Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal dňa 10.04.2019 bez účasti vlastníka/ov nehnuteľnosti. Obhliadka bola robená 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 pozemku podľa je súhlasné s popisnými údajmi na LV, ktoré sú evidované ako zastavaná plocha a nádvorie. Pozemok p. č. 518/5 tvorí dvor pri rodinnom dome a 518/7 tvorí časť zastavanej plochy objektom RD, pričom vlastník stavby RD nie je vlastníkom predmetného pozemku.  
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 boli porovnané so skutočným stavom. Nebol zistený nesúlad popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom.

K nehnuteľnosti - pozemku parc. č. 518/5 a 518/7 je založený list vlastníctva č. 7186. Právny stav k stavbe evidovanej na pozemku parc. č. 518/7 je evidovaný na liste vlastníctva č. 6902.

Prístup k nehnuteľnosti je zabezpečený z ulice Československých tankistov na pozemku parc. č. 346/12 (parcela registra "C" na katastrálnej mape), ktorá nemá založený LV.

V popisných údajoch je stav pozemkov nasledujúci:

**Pozemok** parc. č. 518/5, k. ú. Záhorská Bystrica, výmera 86 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria  
parc. č. 518/7, k. ú. Záhorská Bystrica, výmera 9 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria

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. 518/5, k. ú. Záhorská Bystrica,  
parc. č. 518/7, k. ú. Záhorská Bystrica.

**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 Záhorská Bystrica, v mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica v okrese Bratislava IV., v hlavnom meste SR v západnej časti ulice Československých tankistov od križovatky s ulicou a Hodonínskou na území pôvodného námestia obce v ochrannom pásme pamiatkovej zóny.

V lokalite je hlavne obytná zástavba RD a na území mestskej časti aj zástavba bytových domov. Jedná sa o mestskú časť Bratislavy so zástavbou v blízkosti pohoria Malých Karpát s výrazným stavebným rozvojom.



Pozemok je rovinný. V mestskej časti je dostatočná kompletná základná občianska vybavenosť - obchody, služby, zdravotné strediská, materské školy, základné školy, dostatočná možnosť športového vyžitia. Dopravné spojenie s centrom mesta je vyhovujúce, zástavky MHD sú v dostatočnej blízkosti v pešej vzdialenosti cca 10min. (autobus,). Je dobré dopravné spojenie do ostatných mestských častí, rýchle napojenie na diaľničnú sieť - križovatka pri pri Stupave, nakoľko mestská časť sa nachádza na štátnej ceste z centra Bratislavy smerom do Kútov. Na ulici Československých tankistov sú všetky inžinierske siete.

Konfliktné skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú. V budúcnosti v zmysle ÚPI nemožno počítať so zvýšenou stavebnou aktivitou a intenzifikáciou zástavby, pretože lokalita je vedená ako stabilizované územie.

#### **b) Analýza využitia nehnuteľností:**

V čase obhliadky bol pozemok súčasťou dvoru - predzáhradky rodinného domu a zastavaný stavbou RD. Využitie pozemku je ako súčasť dvoru - spevnená plocha a sadové úpravy.

Nepredpokladá sa iná zmena využitia pozemku.

Podľa platnej ÚPD (územnoplánovacia informácia) pozemok sa nachádza v stabilizovanom území a funkčné využitie územia je málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102, t. i. územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia.

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 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 miestnej komunikácie.

## **2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

### **POPIS**

Pozemok **parc. č. 518/5 a 518/7 k. ú. Záhorská Bystrica** je umiestnený v zastavanom území obce v chránenej krajinskej oblasti v ochrannom pásme nehnuteľnej kultúrnej pamiatky, pamiatkovej rezervácie alebo pamiatkovej zóny

Lokalita Záhorská Bystrica je lokalita so záujmom o kúpu nehnuteľností. Pozemok sa nachádza v stabilizovanom území s funkčným využitím územia pre plochy námestí a ostatné komunikačné plochy.

Je to lokalita s vybudovanou infraštruktúrou, so základnou vybavenosťou, s kvalitnou možnosťou rekreačného vyžitia v dostupnosti prírodných prvkov. 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 centrálnej časti obce, v lokalite sa nachádzajú štandardné a nadštandardné rodinné domy.

Na pozemku **parc. č. 518/5** je v súčasnosti dvor pred objektom rodinného domu, pôvodne bol súčasťou verejných priestorov. Pozemok je oplotený zo strany ulice. Na pozemku sú spevnené a nespevnené plochy s vegetáciou. Pozemok hraničí s verejným priestorom. Pozemok má tvar pretiahnutého obdĺžnika rozmerov cca 4,00m x 23,50m. Pozemok je rovinný. Pozemok **parc. č. 518/7** je zastavaný stavbou rodinného domu. má tvar pretiahnutého obdĺžnika rozmerov cca 0,90m x 10,00m.

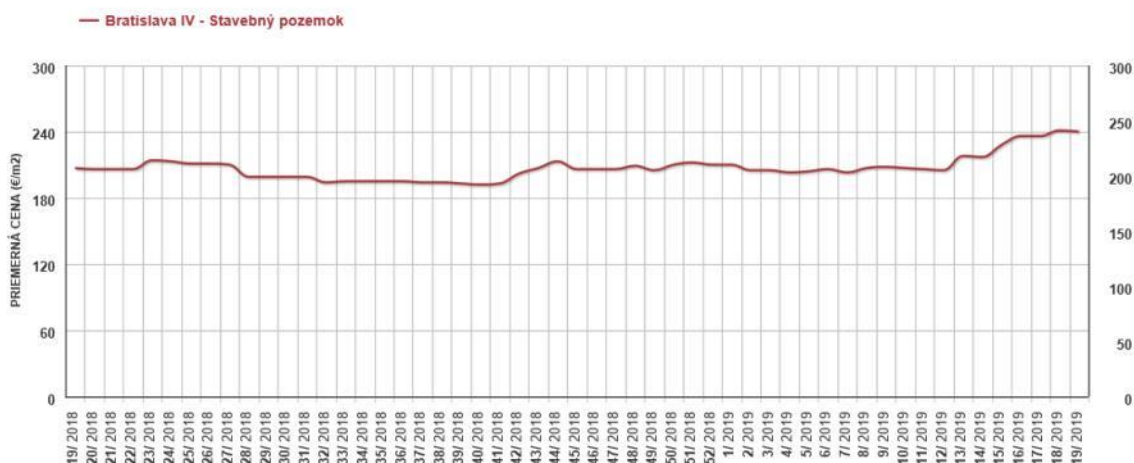
Spoluvlastnícky podiel k pozemkom je **1/1**.

Dokladované aktuálne ponuky realitných kancelárií na predaj stavebných pozemkov s technickou infraštruktúrou (ako aj bez TI) v k. ú. Záhorská Bystrica sú v rozmedzí cca 145,-- až 350,--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).

### Vývoj cien nehnuteľností za posledných 53 týždňov

Grafy zobrazujú priemerné ceny nehnuteľností za m<sup>2</sup>



Zobraziť inzeráty: [Stavebný pozemok Bratislava IV](#)

Priemerné ceny nehnuteľností za m<sup>2</sup> sú počítané z databázy inzerátov [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk).

Všeobecná hodnota pozemku sa vypočíta podľa základného vzťahu:

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

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:

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

V<sub>H<sub>Mj</sub></sub> - jednotková východisková hodnota pozemku

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

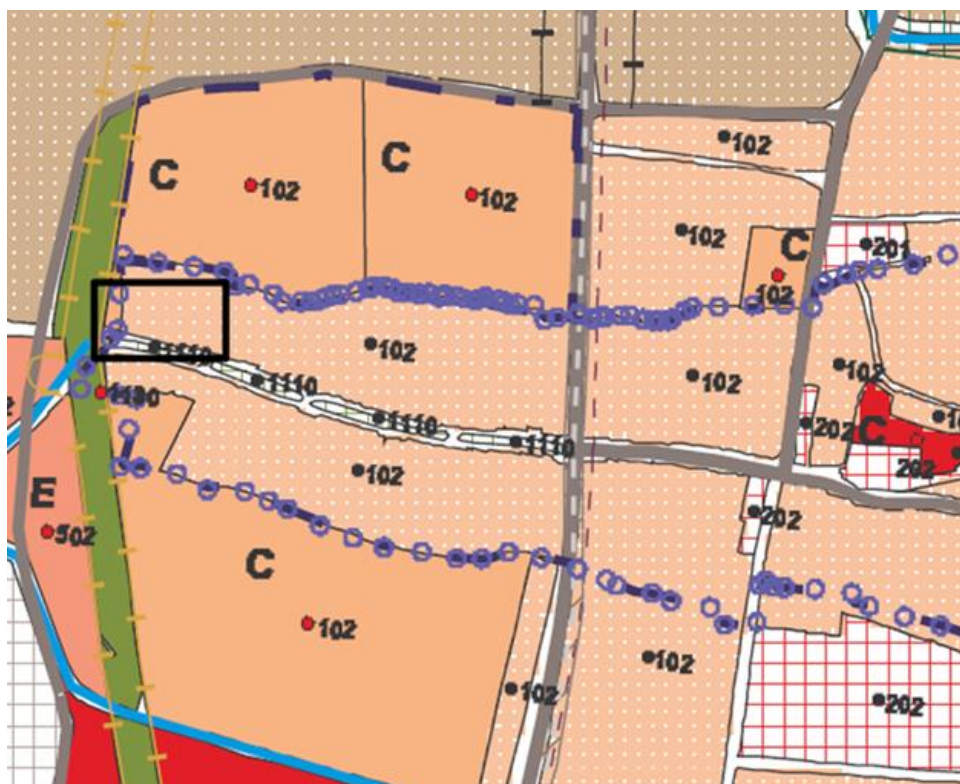
M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>

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

Koeficient zvyšujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 1,50 z nasledujúcich dôvodov: zvýšený záujem o kúpu pozemkov v lokalite.

Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,50 z nasledujúcich dôvodov: obmedzené využitie pozemku z hľadiska možnosti spôsobu funkčného využitia, nevhodného tvaru a hlavne nedostatočnej výmery pozemku v ochrannom pásme pamiatkovej rezervácie v stabilizovanom území.





| Parcela             | Druh pozemku                | Spolu výmera [m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera [m <sup>2</sup> ] |
|---------------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| 518/5               | zastavané plochy a nádvoria | 86,00                          | 1/1                    | 86,00                    |
| 518/7               | zastavané plochy a nádvoria | 9,00                           | 1/1                    | 9,00                     |
| <b>Spolu výmera</b> |                             |                                |                        | <b>95,00</b>             |

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V<sub>H<sub>M</sub></sub> = 66,39 €/m<sup>2</sup>

| Označenie a názov koeficientu                                  | Hodnotenie  | Hodnota koeficientu |
|--|---|---------------------|
| k <sub>s</sub><br>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<br><i>Obytná zóna mesta s rodinnými domami na okraji mestskej časti</i> | 1,20                |
| k <sub>v</sub><br>koeficient intenzity využitia                | 5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,<br>- rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,<br>- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením<br><i>Rodinné domy väčšinou so štandardným vybavením</i>                                 | 1,00                |
| k <sub>D</sub><br>koeficient dopravných vzťahov                | 4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy<br><i>Možnosť využitia mestskej hromadnej dopravy v pešej dostupnosti jej zastávok</i>   | 1,00                |
| k <sub>F</sub><br>koeficient funkčného využitia územia         | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)<br><i>Obytné územie bez narušenia vplyvov kludného bývania.</i>  | 1,20                |
| k <sub>I</sub><br>koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)<br><i>Možnosť pripojenia sa na viac ako tri druhy inžinierskych sietí.</i>  | 1,40                |
| k <sub>Z</sub><br>koeficient povyšujúcich faktorov             | 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote<br><i>Pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu</i>  | 1,50                |
| k <sub>R</sub><br>koeficient redukujuúcich                     | 11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce   | 0,50                |

|          |  |  |
|----------|--|--|
| faktorov | regulatívy zástavby a pod.)  |  |
|          | Z dôvodu, že je obmedzené využitie pozemku z hľadiska možnosti spôsobu funkčného využitia, nevhodného tvaru a hlavne nedostatočnej výmery pozemku v ochrannom pásme pamiatkovej rezervácie v stabilizovanom území. |  |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

| Názov                              | Výpočet   | Hodnota                 |
|------------------------------------|---|-------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie | $k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 1,50 * 0,50$             | 1,5120                  |
| Jednotková hodnota pozemku         | $VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,5120$       | 100,38 €/m <sup>2</sup> |
| Všeobecná hodnota pozemku          | $VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 95,00 \text{ m}^2 * 100,38 \text{ €/m}^2$ | <b>9 536,10 €</b>       |

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

| Názov            | Výpočet  | Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€] |
|------------------|--|---|
| parcels č. 518/5 | $86,00 \text{ m}^2 * 100,38 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 8 632,68                                |
| parcels č. 518/7 | $9,00 \text{ m}^2 * 100,38 \text{ €/m}^2 * 1/1$  | 903,42                                  |
| <b>Spolu</b>     |  | <b>9 536,10</b>                         |



# III. ZÁVER

## OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti - pozemku parc. CKN č. 518/5 a 518/7 v k. ú. Záhorská Bystrica, obec Bratislava - m. č. Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV..

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 registra "C" KN k.ú. Záhorská Bystrica - parc. č. 518/5 (86 m <sup>2</sup> ) | 8 632,68              |
| Pozemky registra "C" KN k.ú. Záhorská Bystrica - parc. č. 518/7 (9 m <sup>2</sup> )  | 903,42                |
| <b>Spolu pozemky (95,00 m<sup>2</sup>)</b>   | <b>9 536,10</b>       |
| <b>Všeobecná hodnota celkom</b>  | <b>9 536,10</b>       |
| <b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>   | <b>9 500,00</b>       |

**Slovom: Deväťtisícpäťsto Eur**

V Bratislave dňa 10.05.2019

Ing. arch. Milan Haviar

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka číslo: OTS1901614, zo dňa 05.04.2019, doručená dňa 06.05.2019, SNM/19/029/AL, Hlavné mesto SR Bratislava, 1xA4
2. Územnoplánovacia informácia, MAGS OUIIC 57154/2018-466015, oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, zo dňa 29.11.2018, kópia 2xA4
3. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 7186, okres Bratislava IV, Obec BA-m.č. Záhorská Bystrica, katastrálne územie Záhorská Bystrica, zo dňa 17.04.2019, 3xA4
4. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 6902, okres Bratislava IV, Obec BA-m.č. Záhorská Bystrica, katastrálne územie Záhorská Bystrica, zo dňa 17.04.2019, 1xA4
5. Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava IV., Obec BA-m.č. Záhorská Bystrica, katastrálne územie Záhorská Bystrica, zo dňa 03.04.2019, 1xA4
6. Ponuky realitných kancelárií, 1xA4
7. Fotodokumentácia, 1xA4

---

Prílohy spolu: 10 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 8/2019.

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

Ing. arch. Milan Haviar