

**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):** OTS1902875 zo dňa 29.07.2019

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

**číslo 16/2019**

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemkov parcely KN-C č. 17023/158, 163, 221, 263 k. ú. Trnávka, obec Bratislava - m. č. Ružinov, okres Bratislava II. vytvorené z parcely KN-E č. 22087/400 podľa GP č. 7/2019, pre účel prevodu vlastníctva pozemku.

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

23 listov formátu A4 (z toho príloh 12 listov)  
3x rovnopis + 1x CD

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Podľa objednávky OTS1902875 zo dňa 29.07.2019 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov parcely KN-C č. 17023/158, 163, 221, 263 k. ú. Trnávka, obec Bratislava - m. č. Ružinov, okres Bratislava II. vytvorené z parcely KN-E č. 22087/400 podľa GP č. 7/2019.

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

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok** (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 03.08.2019

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 03.08.2019

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka číslo: OTS1902875, zo dňa 29.07.2019, doručená dňa 31.07.2019, SNM/19/061/LK, Hlavné mesto SR Bratislava, 1xA4
- Územnoplánovacia informácia, MAGS OUIK 35157/19-96185, oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, zo dňa 27.03.2019, kópia 3xA4
- Geometrický plán na určenie vlastníckych práv k nehnuteľnostiam a ich oddelení p.č. 17023/158,163,221,263, Číslo plánu 7/2019, obec BA-m.č. Ružinov, k.ú. Trnávka, zo dňa 20.02.2019, úradne overil: Ing. Vlčková, 4xA4

### b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 5109, okres Bratislava II., Obec BA-m.č. Trnávka, katastrálne územie Trnávka, zo dňa 15.08.2019, 1xA4
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava II., Obec BA-m.č. Trnávka, katastrálne územie Trnávka, zo dňa 18.08.2019, 1xA4
- Údaje z internetu - Ponuky realitných kancelárií
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti zo dňa 03.08.2019
- 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 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 neprimeranou pohnutkou.

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:

**b1)** V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované na LV č. 5109, okres Bratislava II., Obec BA-m.č. Trnávka, katastrálne územie Trnávka:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

## PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet č. UO	Umiest pozemku
22087/400	61	ostatná plocha		0	1

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

CPU - číslo pôvodného k.ú.

1 - VAJNORY

2 - RACA

Ostatné parcely nevyžiadané

## ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

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

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia podľa LV v prílohe

## ČASŤ C: ŤARCHY

podľa LV bez zápisu pre 22087/400

Iné údaje:

podľa LV bez zápisu pre 22087/400

Poznámka:

Bez zápisu

b2) Geometrický plán na určenie vlastníckych práv k nehnuteľnostiam a ich oddelení p.č. 17023/158,163,221,263, Číslo plánu 7/2019 zo dňa 20.02.2019 v prílohe ZP.

VÝKAZ VÝMER																
Doterajší stav					Zmeny					Nový stav						
Číslo					Výmera	Druh pozemku	D i e l	k	m <sup>2</sup>	od parcely číslo	m <sup>2</sup>	Číslo parcely	Výmera	Druh pozemku	Vlastník (ná oprávnená osoba) adresa (sídlo)	
PK vložky	listu vlastní	parcely		ha												m <sup>2</sup>
PK	LV	PK	KN-E	KN-C	ha	m <sup>2</sup>						ha	m <sup>2</sup>			
<b>STAV PRÁVNÝ</b>																
	5109		22087/400		61			ostat. pl.	1	17023/158	16					
									2	17023/163	19					
									3	17023/221	18					
									4	17023/263	9					
									1		22087/400	16	17023/158	16	záhrada 4	doterajší
									2		22087/400	19	17023/163	19	zastav. pl. 99	doterajší
									3		22087/400	18	17023/221	18	zastav. pl. 16	doterajší
									4		22087/400	9	17023/263	9	záhrada 4	doterajší
<b>STAV PODĽA REGISTRA C KN</b>																
Spôb:					61							62				
			17023/158		25			záhrada				17023/158	16	záhrada 4	doterajší	
			17023/163		19			zastav. pl.				17023/163	19	zastav. pl. 99	doterajší	
			17023/221		18			zastav. pl.				17023/221	18	zastav. pl. 16	doterajší	
Spôb:					62							62				

Poznámka: Rozdiel vo výmere parcely E KN č.: 22087/400 a výmery vedená na LV 5109 je spôsobený presným určením výmery parcely a je 1m<sup>2</sup>.

Legenda: kód spôsobu využívania pozemku:

4 - Pozemok prevažne v zast. území, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie

99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

16 - Pozemok, na ktorom je nebytová budova so súpisným číslom

kód druhu stavby:

7 - Samostatne stojaca garáž

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

- Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal dňa 03.08.2019 bez účasti vlastníka nehnuteľnosti. Obhliadka bola realizovaná z verejného priestoru a dve parcely 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 z časti súhlasné s popisnými údajmi GP pre parc. č. 17023/221 a zvyšné tri parcely sú ostanou plochou. 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 a znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Druh pozemku ostatná plocha nie je súhlasný so súčasným stavom, pretože časť pozemku tvorí zastavaná plocha a časť pozemku ostatná plocha.

K nehnuteľnosti - pozemku KN-E parc. č. 22087/400 je založený list vlastníctva č. 5109. Právny stav k stavbe s.č. 1420 – dvojgaráž evidovanej aj na pozemku parc. č. 17023/221 je evidovaný na liste vlastníctva č. 968.

Prístup k nehnuteľnosti je zabezpečený z ulice Luhačovičova na pozemku parc. č. 22087/1 (parcela registra "C" na katastrálnej mape), ktorú podľa LV 1 má vo vlastníctve Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR.

V popisných údajoch je stav pozemkov nasledujúci:

**Pozemok KN-C k. ú. Trnávka**

parc. č. 17023/158, výmera 16 m<sup>2</sup>, druh pozemku záhrada,

parc. č. 17023/263, výmera 9 m<sup>2</sup>, druh pozemku záhrada,

parc. č. 17023/163, výmera 19 m<sup>2</sup>, zastavané plochy

parc. č. 17023/221, výmera 18 m<sup>2</sup>, zastavané plochy

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

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

**Pozemok:** parc. č. 17023/158, 163, 221, 263 k. ú. Trnávka,

**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 Trnávka, v mestskej časti Bratislava – Ružinov v okrese Bratislava II., v hlavnom meste SR v lokalite Trnávka, na Luhačovskej ulici v území so zástavbou rodinnými domami. Jedná sa o mestskú časť Bratislavy s polyfunkčnou zástavbou. V lokalite Trnávka ako aj v mestskej časti je dobre rozvinutá občianska vybavenosť. V mestskej časti je dostatočná kompletná základná občianska vybavenosť - obchody, služby, zdravotné strediská, materské školy, základné školy, vyššia vybavenosť - centrálné úrady a dostatočná možnosť športového vyžitia. Dopravné spojenie s centrom mesta je vyhovujúce, zástavky MHD sú v dostatočnej blízkosti v pešej vzdialenosti cca 5 - 10 min. (autobus, trolejbus). Je výborné dopravné spojenie do ostatných mestských častí, rýchle napojenie na diaľničnú sieť, nakoľko nehnuteľnosť sa nachádza pri východnej komunikačnej radiále – Rožňavskej ulici smerom na Žilinu. V lokalite je kompletná technická infraštruktúra. Pozemok je rovinný. Nezamestnanosť v danej lokalite je menšia ako 5%.

Konfliktné skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú. V lokalite prebieha výrazná stavebná činnosť.





Časť pozemku **parc. č. 17023/158** v súčasnosti je verejný priestor a je zabezpečený prístup na susedný pozemok a časť plochy pozemku je za oplotením spolu s pozemkom **parc. č. 17023/163** na ktorom bola stavba, pri obhliadke bola viditeľná len časť muriva pôvodnej stavby. Pozemok **parc. č. 17023/221** je zastavaný stavbou garáže. Hlavnú časť pozemku **parc. č. 17023/263** tvorí verejný priestor a je zabezpečený vjazd do garáže a časť plochy pozemku je za oplotením popri fasáde garáže. Pozemky majú malú výmeru a ich využitie je hlavne ako prístup k susedným pozemkom. Preto je najvhodnejšie ich pričlenenie k susedným pozemkom.

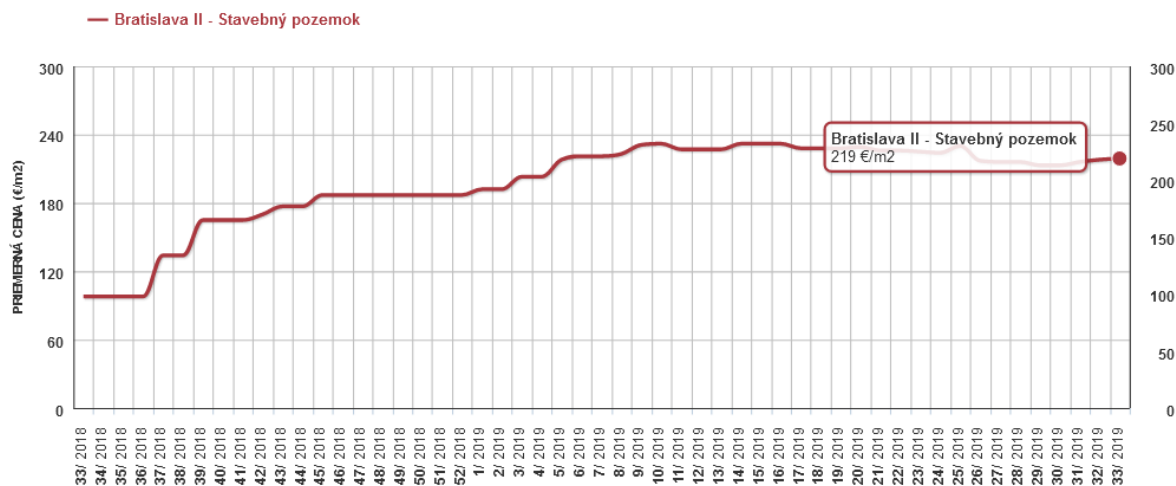
Spoluvlastnícky podiel k pozemkom je **1/1**.

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).

Priemerná cena je 219,-- EUR/m<sup>2</sup>.

#### Vývoj cien nehnuteľností za posledných 53 týždňov

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



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

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:

$$\mathbf{V\text{ŠH pozemku} = M \times V\text{ŠH}_{MJ} \text{ [€]}}$$

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:

$$\mathbf{V\text{ŠH}_{MJ} = V\text{H}_{MJ} \times k_{PD} \text{ [€/m}^2\text{]}}$$

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>

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 0,40 z nasledujúcich dôvodov: obmedzené využitie pozemku z hľadiska možnosti spôsobu funkčného využitia, nevhodného tvaru a hlavne malej výmery pozemku, využitie pozemku len ako pričlenenie k susedným pozemkom.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
17023/158	záhrada	16,00	1/1	16,00
17023/163	zastavané plochy a nádvoría	19,00	1/1	19,00
17023/221	zastavané plochy a nádvoría	18,00	1/1	18,00
17023/263	záhrada	9,00	1/1	9,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>62,00</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	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Kompletná technická infraštruktúra</i>	1,40
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 redukovujúcich 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 výmery pozemku, obmedzujúcej možnosti výstavby</i>	0,40

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 1,70 * 0,40$	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	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 62,00 \text{ m}^2 * 106,18 \text{ €/m}^2$	<b>6 583,16 €</b>

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 17023/158	$16,00 \text{ m}^2 * 106,18 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 698,88
parcela č. 17023/163	$19,00 \text{ m}^2 * 106,18 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 017,42
parcela č. 17023/221	$18,00 \text{ m}^2 * 106,18 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 911,24
parcela č. 17023/263	$9,00 \text{ m}^2 * 106,18 \text{ €/m}^2 * 1/1$	955,62
<b>Spolu</b>		<b>6 583,16</b>



# III. ZÁVER

## OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti - pozemkov parcely KN-C č. 17023/158, 163, 221, 263 k. ú. Trnávka, obec Bratislava - m. č. Ružinov, okres Bratislava II. vytvorené z parcely KN-E č. 22087/400 podľa GP č. 7/2019.

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>	
Pozemky k.ú. Trnávka - parc. č. 17023/158 (16 m <sup>2</sup> )	1 698,88
Pozemky k.ú. Trnávka - parc. č. 17023/163 (19 m <sup>2</sup> )	2 017,42
Pozemky k.ú. Trnávka - parc. č. 17023/221 (18 m <sup>2</sup> )	1 911,24
Pozemky k.ú. Trnávka - parc. č. 17023/263 (9 m <sup>2</sup> )	955,62
<b>Spolu pozemky (62,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>6 583,16</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>6 583,16</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>6 600,00</b>

**Slovom: Šesťtisícšesťsto Eur**

V Bratislave dňa 18.08.2019

Ing. arch. Milan Haviar

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka číslo: OTS1902875, zo dňa 29.07.2019, doručená dňa 31.07.2019, SNM/19/061/LK, Hlavné mesto SR Bratislava, 1xA4
2. Územnoplánovacia informácia, MAGS OUIK 35157/19-96185, oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, zo dňa 27.03.2019, kópia 3xA4
3. Geometrický plán na určenie vlastníckych práv k nehnuteľnostiam a ich oddelení p.č. 17023/158,163,221,263, Číslo plánu 7/2019, obec BA-m.č. Ružinov, k.ú. Trnávka, zo dňa 20.02.2019, úradne overil: Ing. Vlčková, 4xA4
4. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 5109, okres Bratislava II., Obec BA-m.č. Trnávka, katastrálne územie Trnávka, zo dňa 15.08.2019, 1xA4
5. Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava II., Obec BA-m.č. Trnávka, katastrálne územie Trnávka, zo dňa 18.08.2019, 1xA4
6. Ponuky realitných kancelárií, 1xA4
7. Fotodokumentácia, 1xA4

---

Prílohy spolu: 12 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 16/2019.

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

Ing. arch. Milan Haviar