

**Protokol o zverení správy nehnuteľného majetku hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy  
a s ním súvisiacich práv a záväzkov  
Číslo 11 88 0681 24 00  
(ďalej aj ako „protokol“)**

**VLASTNÍK:** Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava  
Primaciálne nám. č. 1, 814 99 Bratislava  
zastúpené Ing. arch. Matúšom Vallom, primátorom  
IČO: 00 603 481  
(ďalej aj ako „odovzdávajúci“)

**SPRÁVCA:** MARIANUM - Pohrebníctvo mesta Bratislavy  
Šafárikovo námestie 3, 811 02 Bratislava  
Zastúpené Ing. Robertom Kováčom, MBA, riaditeľom organizácie  
IČO: 17 330 190  
(ďalej aj ako „preberajúci“)

(ďalej spolu s odovzdávajúcim aj ako „strany protokolu“)

**Článok I.**

1. Odovzdávajúci je výlučným vlastníkom nasledovných nehnuteľností v Bratislave-Záhorská Bystrica, k.ú. Záhorská Bystrica:
  - **pozemku registra „C“ KN**, zapísaného na LV č. 1:  
parc. č. 3221/14 – ostatné plochy vo výmere 2325 m<sup>2</sup>,
  - **pozemkov registra „E“ KN**, zapísaných na LV č. 7186:  
parc. č. 7308 – orná pôda vo výmere 5755 m<sup>2</sup>,  
parc. č. 7307 – orná pôda vo výmere 5755 m<sup>2</sup>.
2. Odovzdávajúci je výlučným vlastníkom inžinierskych stavieb bez súpisných čísel, nezapísaných v katastri nehnuteľností, ktoré sa nachádzajú v Bratislave-Záhorská Bystrica, k.ú. Záhorská Bystrica:
  - **komunikácia** vedená na karte majetku OTZ/801/104/1 vo výmere 3262 m<sup>2</sup>, situovaná na pozemku „C“ KN p.č. 3221/10,
  - **prístupová cesta** vedená na karte majetku OTZ/801/104/2 vo výmere 305 m<sup>2</sup>, umiestnená na časti pozemku „C“ KN p.č. 3221/10 a 3221/18,
  - **parkovisko** vedené na karte majetku OTZ/801/104/3 vo výmere 417 m<sup>2</sup>, umiestnené na časti pozemku „C“ KN p.č. 3221/10,
  - **asfaltová plocha na vstupe** vedená na karte majetku OTZ/801/104/4 vo výmere 707 m<sup>2</sup>, umiestnená na časti pozemku „C“ KN p.č. 3221/10 a 3221/18,
  - **betónový chodník** vedený na karte majetku OTZ/801/104/5 vo výmere 335 m<sup>2</sup>, umiestnený na časti pozemku „C“ KN p.č. 3221/10,
  - **asfaltový chodník I** vedený na karte majetku OTZ/801/104/6 vo výmere 156 m<sup>2</sup>, umiestnený na časti pozemku „C“ KN p.č. 3221/10 a 3221/18,
  - **asfaltový chodník II** vedený na karte majetku OTZ/801/104/7 vo výmere 91 m<sup>2</sup>, umiestnený na časti pozemku „C“ KN p.č. 3221/10,
  - **zelený kruh** vo výmere 72,40 m, umiestnený na časti pozemku „C“ KN p.č. 3221/10.
3. Geometrickým plánom č. 657/2024 úradne overeným dňa 24.09.2024 pod č.: G1-1810/2024 (ďalej len „GP č. 657/2024“), bol z pozemku registra „C“ KN parc. č. 3221/14 – ostatné plochy vo výmere

2325 m<sup>2</sup>, LV č. 1, k. ú. Záhorská Bystrica oddelený pozemok registra „C“ KN parc. č. 3221/14 – ostatná plocha vo výmere 2216 m<sup>2</sup>, z pozemkov registra „E“ KN parc. č. 7308 – orná pôda vo výmere 5755 m<sup>2</sup> a parc. č. 7307 – orná pôda vo výmere 5755 m<sup>2</sup>, LV č. 7186, k. ú. Záhorská Bystrica, bol vytvorený pozemok registra „C“ KN parc. č. 3221/30 – ostatná plocha vo výmere 10187 m<sup>2</sup>. GP č 657/2024 je prílohou tohto protokolu.

4. Predmetom zverenia majetku hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a s ním súvisiacich práv a záväzkov do správy mestskej príspevkovej organizácie MARIANUM - Pohrebníctvo mesta Bratislavy sú:

i. nehnuteľnosti nachádzajúce sa v Bratislave, k. ú. Záhorská Bystrica, a to:

- **novovytvorený pozemok registra „C“ KN, parc. č. 3221/14** – ostatná plocha vo výmere 2216 m<sup>2</sup>, ktorý bol vytvorený podľa GP č. 657/2024, z pozemku registra „C“ KN parc. č. 3221/14 – ostatné plochy vo výmere 2325 m<sup>2</sup>, LV č. 1,  
v obstarávacej cene ..... 11 033,69 eur,
- **novovytvorený pozemok registra „C“ KN, parc. č. 3221/30** – ostatná plocha vo výmere 10187 m<sup>2</sup>, ktorý bol vytvorený podľa GP č. 657/2024, z pozemkov registra „E“ KN parc. č. 7308 – orná pôda vo výmere 5755 m<sup>2</sup> a parc. č. 7307 – orná pôda vo výmere 5755 m<sup>2</sup>, LV č. 7186,  
v obstarávacej cene ..... 50 722,10 eur,

(ďalej aj ako „**pozemky**“)

**pozemky spolu v hodnote ..... 61 755,79 eur.**

ii. inžinierske stavby tak ako sú špecifikované v bode 2. tohto článku:

- **Komunikácia**  
vedená na karte majetku OTZ/801/104/1  
v obstarávacej cene k 30.08.2024..... 39 058,32 eur,
- **Prístupová cesta**  
vedená na karte majetku OTZ/801/104/2  
v obstarávacej cene k 30.08.2024..... 3 651,98 eur,
- **Parkovisko**  
vedené na karte majetku OTZ/801/104/3  
v obstarávacej cene k 30.08.2024..... 4 993,05 eur,
- **Asfaltová plocha na vstupe**  
vedená na karte majetku OTZ/801/104/4  
v obstarávacej cene k 30.08.2024..... 15 510,07 eur,
- **Betónový chodník**  
vedený na karte majetku OTZ/801/104/5  
v obstarávacej cene k 30.08.2024..... 2 131,49 eur,
- **Asfaltový chodník I**  
vedený na karte majetku OTZ/801/104/6  
v obstarávacej cene k 30.08.2024..... 3 422,31 eur,

- **Asfaltový chodník II**  
vedený na karte majetku OTZ/801/104/7  
v obstarávacej cene k 30.08.2024..... 1 996,35 eur,
  - **Zelený kruh**  
vo všeobecnej hodnote 705,92 eur podľa Znaleckého posudku č. 53/2024 k 30.08.2024, vyhotoveného znalcom z odboru stavebníctvo, Ing. Viliam Antal, nakoľko sa v súlade so zákonom č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších právnych predpisov „zeleň/zelené plochy“ neodpisujú, zveruje sa „zelený kruh“ nachádzajúci sa na pozemku reg. „E“ KN parc. č. 7307, k. ú. Záhorská Bystrica popisným spôsobom bez hodnoty.
- (ďalej aj ako „stavby“ a spolu s pozemkami aj ako „nehnutelnosti“),
- stavby spolu v hodnote ..... 70 763,57 eur.**

## Článok II.

1. Predmetné nehnuteľnosti sa zverujú do správy mestskej príspevkovej organizácie MARIANUM - Pohrebníctvo mesta Bratislavy s cieľom zveľaďovania pozemkov a opravy stavieb nachádzajúcich sa na uvedených pozemkoch, ich následnej správy a ich efektívnejšieho spravovania v prospech obyvateľov.

## Článok III.

1. Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy na svojom zasadnutí konanom dňa 26.09.2024 uznesením č. 674/2024, schválilo zverenie nehnuteľností uvedených v čl. I. bode 4. tohto protokolu s cieľom zveľaďovania pozemkov a opravy stavieb nachádzajúcich sa na uvedených pozemkoch, ich následnej správy a ich efektívnejšieho spravovania v prospech obyvateľov, s podmienkami:
  - 1.1 Nedôjde k predaju nehnuteľností zo strany mestskej príspevkovej organizácie MARIANUM - Pohrebníctvo mesta Bratislavy v prospech tretích osôb.
  - 1.2. V prípade, ak mestská príspevková organizácia MARIANUM - Pohrebníctvo mesta Bratislavy prestane nehnuteľnosti užívať na uvedený účel, je povinná predmet zverenia v lehote 60 dní vrátiť do priamej správy hlavnému mestu Slovenskej republiky Bratislave.
  - 1.3. Mestská príspevková organizácia MARIANUM - Pohrebníctvo mesta Bratislavy na seba preberá záväzok, že v prípade vykonania rekonštrukčných prác, zabezpečenia technického a stavebného zhodnotenia nehnuteľnosti, bude tieto realizovať z vlastných finančných zdrojov a v budúcnosti, a to aj v prípade odňatia správy, alebo vrátenia správy ku uvedeným nehnuteľnostiam, si nebude od vlastníka predmetných nehnuteľností nárokovať úhradu finančných prostriedkov vynaložených na vyššie uvedené práce.
  - 1.4. Protokol o zverení nehnuteľného majetku bude mestskou príspevkovou organizáciou MARIANUM - Pohrebníctvo mesta Bratislavy podpísaný do 120 dní odo dňa schválenia uznesenia v mestskom zastupiteľstve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, inak uznesenie stratí platnosť.
  - 1.5. Hlavné mesto sa zaväzuje do 60 dní od podpisu tohto protokolu podať návrh na zápis GP č. 657/2024 do katastra nehnuteľností spolu so zápisom správcu zverených nehnuteľností, ktorým sa podpisom tohto protokolu stane MARIANUM – Pohrebníctvo mesta Bratislavy.

## Článok IV.

1. Preberajúci na základe tohto protokolu bude vykonávať správu zverených nehnuteľností v zmysle Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, platných predpisov a uznesení

mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy tak, aby vlastníkovi hlavnému mestu Slovenskej republiky Bratislave nevznikla žiadna škoda.

2. Preberajúci bol oboznámený so stanoviskami odborných útvarov Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy k zvereniu nehnuteľností uvedených v článku I. odsek 4. tohto protokolu, a to so stanoviskom technickej infraštruktúry zo dňa 27.08.2024, stanoviskom oddelenia usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 06.09.2024, stanoviskom oddelenia dopravného inžinierstva zo dňa 25.04.2024, stanoviskom oddelenia pešej a cyklistickej dopravy zo dňa 20.08.2024, stanoviskom oddelenia parkovania zo dňa 29.04.2024, doplneného e-mailom zo dňa 13.09.2024, stanoviskom oddelenia životného prostredia zo dňa 23.08.2024, stanoviskom sekcie správy a údržby ciest zo dňa 30.04.2024, stanoviskom oddelenia sieťovej infraštruktúry zo dňa 05.12.2023 a stanoviskom oddelenia tvorby mestskej zelene zo dňa 05.09.2024.
3. Preberajúci berie na vedomie, že stavby sa okrem pozemkov nachádzajú aj na:
  - pozemku registra „E“ KN, parc.č. 7306, LV č. 5749. Na LV č. 5749 je v časti „C“ LV zapísané zákonné vecné bremeno podľa zákona č. 66/2009 Z.z. v prospech odovzdávajúceho z dôvodu existencie stavby vo vlastníctve odovzdávajúceho postavenej na tomto pozemku,
  - pozemku registra „C“ KN, parc.č. 3221/18, LV č. 5994, ku ktorému vlastníctvo odovzdávajúceho nie je evidované na LV. Na LV č. 5994 je v časti „C“ LV zapísané zákonné vecné bremeno podľa zákona č. 66/2009 Z.z. v prospech odovzdávajúceho z dôvodu existencie stavby vo vlastníctve odovzdávajúceho postavenej na tomto pozemku.

#### Článok V.

1. Tento protokol nadobudne platnosť dňom jeho podpisu oboma stranami protokolu. Tento protokol je povinne zverejňovanou listinou podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov a nadobúda účinnosť podľa ust. § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
2. K fyzickému odovzdaniu predmetu zverenia nedôjde, preberajúci stav predmetu zverenia dobre pozná.

#### Článok VI.

1. Tento protokol sa vyhotovuje v 10-ich rovnopisoch s platnosťou originálu, z toho v štyroch exemplároch pre preberajúceho a v šiestich exemplároch pre odovzdávajúceho.
2. Strany protokolu si tento protokol prečítali, porozumeli mu a nemajú proti jeho forme a obsahu žiadne námietky, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
3. GP č. 657/2024 a Znalecký posudok č. 53/2024 k 30.08.2024 (kópie) tvoria neoddeliteľnú súčasť tohto protokolu.

26. 11. 2024

V Bratislave dňa .....

Odovzdávajúci:

Hlavné mesto SR Bratislava

Ing. arch. Matúš Vallo  
primátor

V Bratislave dňa .....12.11.2024.

Preberajúci:

MARIANUM - Pohrebníctvo mesta Bratislavy

Ing. Robert Kováč, MBA  
riaditeľ organizácie

Spoplatnené v zmysle  
zákona č. 146/1995 Z.z.

Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje katastra nehnuteľností doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

Vyhotovitel		Kraj <i>Bratislavský</i>	Okres <i>Bratislava IV</i>	Obec <i>Bratislava-Záhorská Bystrica</i>
		Kat. územie <i>Záhorská Bystrica</i>	Číslo plánu <i>657/2024</i>	Mapový list č. <i>VKMČ</i>
		<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b> <i>na oddelenie pozemku p.č.3221/28, 29, 30 a na určenie vlastnických práv p.č. 3221/14, 3221/28, 29, 30</i>		
Vyhotovil		Autorizačne overil		Uradne ov Meno :
Dňa : <i>10.9.2024</i>	Meno : [redacted]	Dňa : <i>10.9.2024</i>	Meno [redacted]	Dňa <i>2.9.2024</i> -09- 2024 Číslo GI : <i>1810/2024</i>
Nové hranice boli v prírode označené neboli stabilizované		Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom		Uradne overené podľa §9 zákona NR SR č. 215/1998 Z.z. o geodézii a kartografii
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 8920		[redacted]		[redacted]
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii				

# VÝKAZ VÝMER

strana 1/1

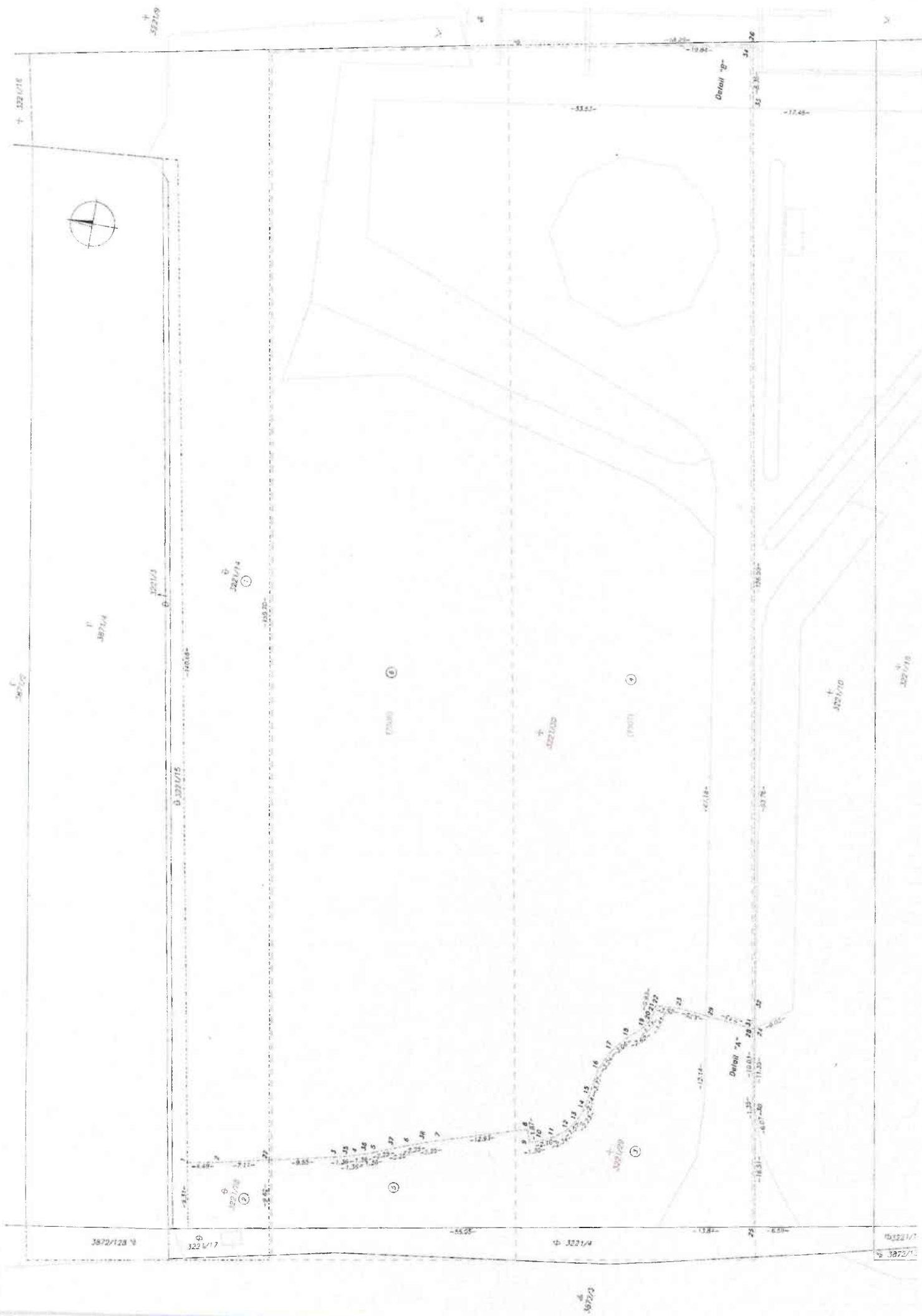
DOTERAJŠÍ STAV							ZMENY					NOVÝ STAV								
Císlo					výmera		druh pozemku	diel číslo	k parcele číslo	m2	od parcely číslo	m2	číslo parcely	výmera		druh pozemku	Vlastník ( iná oprávnená osoba ) adresa , ( sídlo)			
PZKN vložky	listu vlastn.	parcely												ha	m2			ha	m2	kód
PK	LV	PK	KN - E	KN - C																
	1			3221/14		2325	ost.pl.	Stav právny												
	7186		7307			5755	orná p.	1 2 1	3221/14 3221/28	2216 109		3221/14	2216	3221/14		2216	ost.pl. 37	Doterajši		
	7186		7308			5755	orná p.	3 4	3221/29 3221/30	804 4890				( 7307	61	orná p. )	Doterajši			
								5 6	3221/29 3221/30	395 5297				( 7308	63	orná p. )	Doterajši			
								2				3221/14	109	3221/28	109	ost.pl. 37	Doterajši			
								3 5				7307 7308	804 395	3221/29	1199	ost.pl. 32	Doterajši			
								4 6				7307 7308	4890 5297	3221/30	1	0187	ost.pl. 32	Doterajši		
Spolu :					1	3835				13711		13711		1	3835					
Stav podľa registra C KN																				
				3221/10	1	4242	ost.pl.							3221/10		2856	ost.pl. 32	Doterajši		
														3221/29		1199	ost.pl. 32	Doterajši		
														3221/30	1	0187	ost.pl. 32	Doterajši		
	1			3221/14		2325	ost.pl.							3221/14		2216	ost.pl. 37	Doterajši		
														3221/28		109	ost.pl. 37	Doterajši		
Spolu :					1	6567									1	6567				

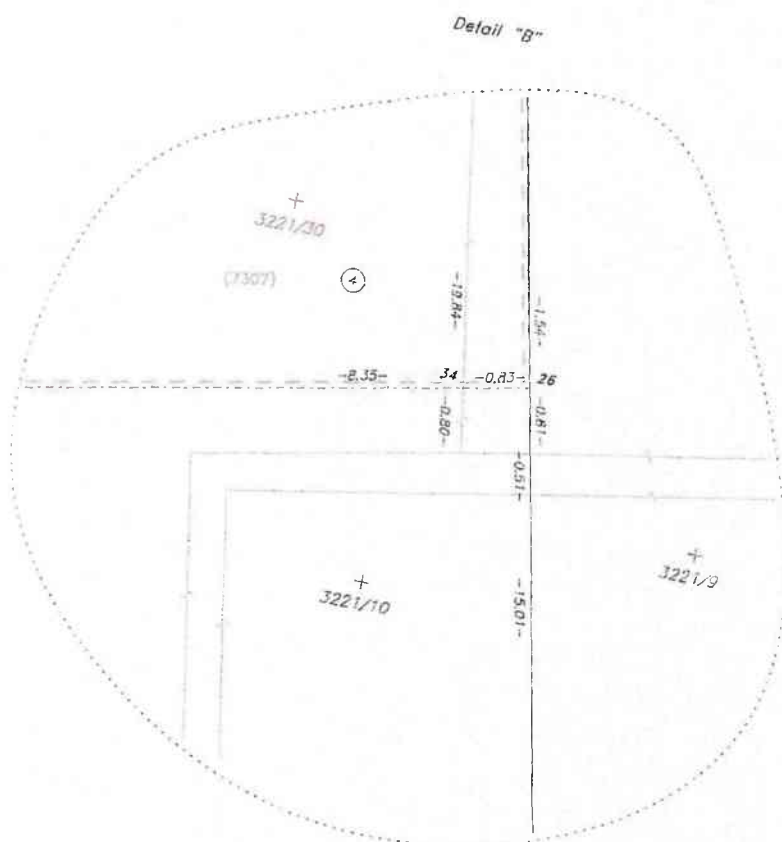
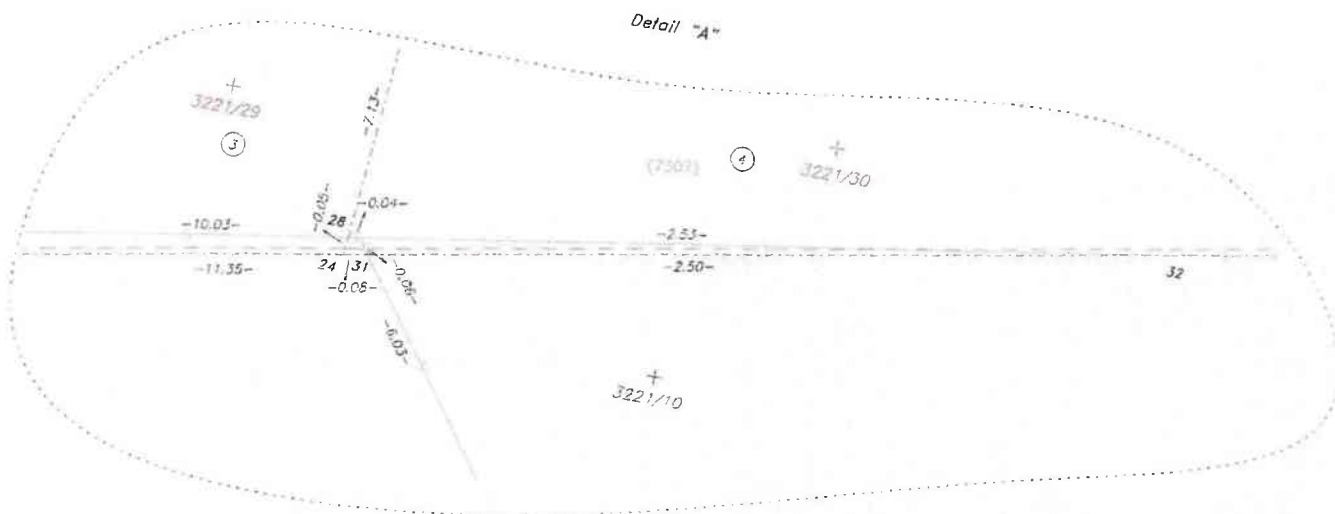
## Legenda :

Kód spôsobu využívania pozemku

32 Pozemok, na ktorom je cintorín alebo urnový háj

37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok







Znalec:



Zadávateľ:

Hlavné mesto SR Bratislava, 814 99 Bratislava, Primaciálne nám. č. 1  
IČO : 00603481

Číslo objednávky:

Obj. č. OTS 2403581 SNM /24/067/LV

# ZNALECKÝ POSUDOK



Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty inžinierskych stavieb prislúchajúcich k hlavnej stavbe s.č. 7783, ktorou sú parkovisko, spevnené plochy a chodníky, zelený kruh a predpolia pred vchodom do areálu Krematória na pozemku C KN p.č. 3221/18 a pozemkoch E KN p.č. 7307 a 7308, katastrálne územie Záhorská Bystrica, Bratislava, Hodonínska ul. 2

Počet listov (z toho príloh):

25 (10)

Počet vyhotovení:

4 ks

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu inžinierskych stavieb prislúchajúcich k hlavnej stavbe, ktorou sú parkovisko, spevnené plochy a chodníky, zelený kruh a predpolia pred vchodom do areálu Krematória na pozemku C KN p.č. 3221/18 a pozemkoch E KN p.č. 7307 a 7308, katastrálne územie Záhorská Bystrica, Bratislava, Hodonínska ul. 2

## 2. Účel znaleckého posudku:

Stanoviť všeobecnú hodnotu inžinierskych stavieb k termínu obhliadky

## 3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

30.8.2024

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

30.8.2024

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka číslo OTS2403581
- Geometrický plán na zameranie areálu Krematória z 05/1968 potvrdená 28.6.1968
- Rozhodnutie ONV Bratislava vidiek č. Výst. 5025/1963 (povolenie stavby) z 12.10.1963

### b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5994, 7186 k. ú. Záhorská Bystrica zo dňa 22.8.2024 vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 3221/18 k. ú. Záhorská Bystrica zo dňa 22.8.2024, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu [www.reality.sk](http://www.reality.sk); [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk);

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### a) Definície pojmov

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 očakávaných 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:

Nie sú

## 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:

Ako najvhodnejšia metóda pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov v danom prípade je metóda polohovej diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde

M	- počet merných jednotiek (výmera pozemku),
$VH_{MJ}$	- východisková hodnota na 1 m <sup>2</sup> pozemku
$k_{PD}$	- koeficient polohovej diferenciacie

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M	- výmera hodnoteného pozemku v m <sup>2</sup> ,
$V\dot{S}H_{MJ}$	- priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m <sup>2</sup> .

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

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.).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

- OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],
- k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 7186 v k. ú. Záhorská Bystrica , V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "E"

parc. č. 7307 orná pôda o výmere 5755 m<sup>2</sup>

parc. č. 7308 orná pôda o výmere 5755 m<sup>2</sup>

B. Vlastníci:

1. Hlavné mesto SR Bratislavy                      spoluvlastnícky podiel 1/1

C. Ťarchy:

Podľa zápisu na liste vlastníctva

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 27.8.2024 bez účasti zadávateľa

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 27.8.2024

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom bola poskytnutá dokumentácia - geometrická plán na zameranie areálu krematória z 05/1968 ,

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom.

Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra, neboli.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov , ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Pozemky:

- parc. KN C p. č. 3221/18

- parc. KN E p. č. 7307 a 7308

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb , ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Stavby:

Prístupová komunikácia , spevnené plochy a parkovisko

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

<http://geoportál.bratislava.sk>

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 PRÍSLUŠENSTVO

#### 2.1.1 Komunikácia

Prístupová komunikácia k areálu krematória je vybudovaná ako komunikácia III. triedy v šírkovom usporiadaní 6,2 m. Súčasťou komunikácie sú aj odstavné a parkovacie plochy. Komunikácia je napojená na Hodonínsku cestu. Komunikácia má vybudovanú vrchnú vrstvu z valcovaného asfaltobetónu. Podľa predložených podkladov (geometrický plán 05 1968) kedy komunikácie a spevnené plochy boli zamerané po výstavbe krematória, komunikácie a spevnené plochy sú od tohoto termínu užívané.

Plocha prístupovej komunikácie má výmeru 3262 m<sup>2</sup> a v grafickej prílohe znaleckého posudku je vyznačená modrou farbou.

Komunikácia je situovaná na pozemku KN C p.č. 3221/10

#### ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy  
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie  
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
Bod: 8.7. Dialnice, cesty, komunikácie  
Položka: 8.7.g-1) Komunikácie miestne III triedy - vrchná stavba

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $430/30,1260 = 14,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
Počet merných jednotiek:  $3765-503 = 3262 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CV} = 3,780$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,10$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Komunikácia	1968	56	14	70	80,00	20,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3262 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,780 * 1,10$	193 549,66
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 193 549,66 \text{ €}$	38 709,93

### 2.1.2 Prístupová cesta

Obslužná komunikácia do areálu krematória je vybudovaná ako komunikácia III. triedy v šírkovom usporiadaní 3,0 m. Komunikácia je napojená na hlavný prístup do areálu krematória pravým odbočením.

Komunikácia má vybudovanú vrchnú vrstvu z valcovaného asfaltobetónu. Podľa predložených podkladov (geometrický plán 05 1968) kedy komunikácie a spevnené plochy boli zamerané po výstavbe krematória, komunikácie a spevnené plochy sú od tohoto termínu užívané.

Plocha prístupovej komunikácie má výmeru 305 m<sup>2</sup> a v grafickej prílohe znaleckého posudku je vyznačená šedou farbou.

Prístupová komunikácia je umiestnená na časti pozemku KN C p.č. 3221/10 a 3221/18

#### ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy  
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie  
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
**Bod:** 8.7. Dialnice, cesty, komunikácie  
**Položka:** 8.7.g-1) Komunikácie miestne III triedy - vrchná stavba

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $430/30,1260 = 14,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $305 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,780$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,10$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prístupová cesta	1968	56	14	70	80,00	20,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$305 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,780 * 1,10$	18 097,07
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 18 097,07 \text{ €}$	3 619,41

**2.1.3 Parkovisko**

Parkovisko je vybudované z pravej strany hlavnej prístupovej komunikácie a je situované v jej dolnej časti. Konštrukcia parkoviska je vytvorená z betonového podkladu, na ktorom je uložený liaty asfalt. Podľa predložených podkladov (geometrický plán 05 1968) kedy komunikácie a spevnené plochy boli zamerané a zakreslené do mapových podkladov, po výstavbe krematória, komunikácie a spevnené plochy sú od tohoto termínu užívané.

Plocha parkoviska má výmeru  $417 \text{ m}^2$  a v grafickej prílohe znaleckého posudku je vyznačená žltou farbou. Parkovisko je umiestnené na časti pozemku KN C p.č. 3221/10

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**Kód JKSO:** 822 2,5 Spevnené plochy  
**Kód KS:** 2112 Miestne komunikácie  
**Kód KS2:** 2111 Cestné komunikácie

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
**Bod:** 8.7. Dialnice, cesty, komunikácie  
**Položka:** 8.7.g-1) Komunikácie miestne III triedy - vrchná stavba

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $430/30,1260 = 14,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $417 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,780$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,10$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Parkovisko	1968	56	14	70	80,00	20,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$417 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,780 * 1,10$	24 742,55
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 24 742,55 \text{ €}$	4 948,51

**2.1.4 Asfaltová plocha na vstupe**

Asfaltová plocha na vstupe do areálu je umiestnená medzi hlavnou prístupovou komunikáciou s obratiskom a oplotením krematória.

Plocha je vytvorená, ako chodník pre peších a má vrchnú vrstvu z liateho asfaltu.

Podľa posúdenia pri obhliadke asfaltová plocha bola rekonštrovaná a dobu užívania, odhadujem od roku 1985

Plocha prístupovej komunikácie má výmeru 707 m<sup>2</sup> a v grafickej prílohe znaleckého posudku je vyznačená sýtou oranžovou farbou.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy  
 Kód KS: 2112 Miestne komunikácie  
 Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
 Bod: 8.6. Plochy s povrchom asfaltovým  
 Položka: 8.6.a) Liaty asfalt hr. 30 mm, podklad betónový obaľované kamenivo

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $450/30,1260 = 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
 Počet merných jednotiek: 707 m<sup>2</sup> ZP  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,780$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,10$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Asfaltová plocha na vstupe	1985	39	21	60	65,00	35,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$707 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,780 * 1,10$	43 919,21
Technická hodnota	$35,00 \% \text{ z } 43 919,21 \text{ €}$	15 371,72

## 2.1.5 Betonový chodník

Betonový chodník pre peších je napojený v ľavej časti na prístupovú komunikáciu. Chodník je vybudovaný z monolitického betónu. Plocha chodníka má výmeru 335 m<sup>2</sup> a v grafickej prílohe znaleckého posudku je vyznačená tmavo červenou farbou.

### ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy  
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie  
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu  
Položka: 8.2.b) Do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
Počet merných jednotiek: 335 m<sup>2</sup> ZP  
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,780$   
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,10$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Betonový chodník	1968	56	9	65	86,15	13,85

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$335 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,780 * 1,10$	15 252,58
Technická hodnota	$13,85 \% \text{ z } 15 252,58 \text{ €}$	2 112,48

## 2.1.6 Asfaltový chodník I.

Asfaltový chodník I. je umiestnený medzi parkoviskom a prístupovou cestou do areálu krematória. Chodník je vytvorený z liateho asfaltu.

Podľa predložených podkladov (geometrický plán 05 1968) kedy komunikácie a spevnené plochy boli zamerané po výstavbe krematória, komunikácie a spevnené plochy sú od tohoto termínu užívané.

Chodník má výmeru 156 m<sup>2</sup> a v grafickej prílohe znaleckého posudku je vyznačená šedoružovou farbou.

### ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy  
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie  
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
**Bod:** 8.6. Plochy s povrchom asfaltovým  
**Položka:** 8.6.a) Liaty asfalt hr. 30 mm, podklad betónový obal'ované kamenivo

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $450/30,1260 = 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $156 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,780$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,10$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Asfaltový chodník I	1985	39	21	60	65,00	35,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$156 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,780 * 1,10$	9 690,80
Technická hodnota	$35,00 \% \text{ z } 9 690,80 \text{ €}$	3 391,78

**2.1.7 Asfaltový chodník II**

Asfaltový chodník II je umiestnený medzi parkoviskom a hlavnou prístupovou cestou do areálu krematória. Chodník je vytvorený z liateho asfaltu.

Podľa predložených podkladov (geometrický plán 05 1968) kedy komunikácie a spevnené plochy boli zamerané po výstavbe krematória, komunikácie a spevnené plochy sú od tohoto termínu užívané.

Chodník má výmeru 91 m<sup>2</sup> a v grafickej prílohe znaleckého posudku je vyznačená zelenou farbou.

Asfaltový chodník je umiestnený na časti pozemku KN C p.č. 3221/10

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**Kód JKSO:** 822 2,5 Spevnené plochy  
**Kód KS:** 2112 Miestne komunikácie  
**Kód KS2:** 2111 Cestné komunikácie

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
**Bod:** 8.6. Plochy s povrchom asfaltovým  
**Položka:** 8.6.a) Liaty asfalt hr. 30 mm, podklad betónový obal'ované kamenivo

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $450/30,1260 = 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $91 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,780$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,10$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Asfaltový chodník II	1985	39	21	60	65,00	35,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$91 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,780 * 1,10$	5 652,97
Technická hodnota	$35,00 \% \text{ z } 5 652,97 \text{ €}$	1 978,54

**2.1.8 Zelený kruh**

Kruh zo zeleňou je vytvorený v prístupovej komunikácii, pred hlavným vstupom do areálu krematória. Kruh je lemovaný betonovými obrubníkmi, ktorých dĺžka je 72,4 m  
 Podľa predložených podkladov (geometrický plán 05 1968) kedy komunikácie a spevnené plochy boli zamerané po výstavbe krematória, komunikácie a spevnené plochy sú od tohoto termínu užívané.  
 Kruh so zeleňou je umiestnený na časti pozemku KN C p.č. 3221/10

**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: Obrubníky  
 Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 28. Obrubníky  
 Bod: 28.2. Obrubník betónový

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $350/30,1260 = 11,62 \text{ €/bm}$   
 Počet merných jednotiek: 72,4 bm  
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 3,780$   
 Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_m = 1,10$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Zelený kruh	1968	56	14	70	80,00	20,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$72,4 \text{ bm} * 11,62 \text{ €/bm} * 3,780 * 1,10$	3 498,08
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 3 498,08 \text{ €}$	699,62

## 2.2 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Komunikácia	193 549,66	38 709,93
Prístupová cesta	18 097,07	3 619,41
Parkovisko	24 742,55	4 948,51
Asfaltová plocha na vstupe	43 919,21	15 371,72
Betonový chodník	15 252,58	2 112,48
Asfaltový chodník I	9 690,80	3 391,78
Asfaltový chodník II	5 652,97	1 978,54
Zelený kruh	3 498,08	699,62
<b>Celkom:</b>	<b>314 402,92</b>	<b>70 831,99</b>

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnutel'nosti sa nachádzajú v katastrálnom území Záhorská Bystrica, na Hodonínskej ulici. Jedná sa o územie zastavané s prevádzkovými a obchodnými stavbami. Jedná sa územie s dobrou dopravou dostupnosťou

### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Inžinierske stavby - prístupová komunikácia, spevnené plochy, chodníky a parkoviská tvoria obslužné dopravné zázemie pre hlavnú stavbu - krematórium a urnový háj

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

Užívanie pozemkov KN E p.č. 7307 a 7308 nie je ovplyvnené nežiadúcimi faktormi. Na pozemku KN C p.č. 3221/18 a 3221/19 je zápis vecného bremena pre vlastníka stavby s.č. 7783 v práve držby a užívania, vrátane v práve uskutočňovať stavbu, alebo zmenu stavby

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Spevnené plochy a komunikácie sa nachádzajú v Mestskej časti Záhorská Bystrica, Katastrálne územie Záhorská Bystrica. Spevnené plochy sú umiestnené pred areálom krematória. Prístup z Hodonínskej ulice.

Na základe technického stavu a polohy posudzovaných nehnuteľností, stanovujem koeficient polohovej difererenciácie hodnotou 0,75

**Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:** 0,75

**Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:**

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,750 + 1,500)	2,250
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,500
III. trieda	Priemerný koeficient	0,750
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,413
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,750 - 0,675)	0,075

## Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>i</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *v <sub>i</sub>
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,413	13	5,37
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaní situované na okraji obce	III.	0,750	30	22,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,750	8	6,00
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,750	7	5,25
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,750	6	4,50
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,750	10	7,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,250	9	20,25
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	2,250	6	13,50
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,750	5	3,75
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	2,250	6	13,50
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,500	7	10,50
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,500	7	10,50
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,250	10	22,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,750	8	6,00
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,750	9	6,75
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,750	8	6,00
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,075	7	0,53
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,413	4	1,65
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,750	20	15,00
Spolu				180	181,55

# **VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 181,55 / 180$	1,009
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 70\,831,99 \text{ €} * 1,009$	<b>71 469,48 €</b>

## III. ZÁVER

### OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu inžinierskych stavieb prislúchajúcich k hlavnej stavbe , ktorou sú parkovisko, spevnené plochy a chodníky , zelený kruh a predpolia pred vchodom do areálu Krematória na pozemku C KN p.č. 3221/18 a pozemkoch E KN p.č. 7307 a 7308 , katastrálne územie Záhorská Bystrica , Bratislava , Hodonínska ul. 2

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Komunikácia	39 058,32
Prístupová cesta	3 651,98
Parkovisko	4 993,05
Asfaltová plocha na vstupe	15 510,07
Betonový chodník	2 131,49
Asfaltový chodník I	3 422,31
Asfaltový chodník II	1 996,35
Zelený kruh	705,92
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>71 469,48</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>71 500,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Sedemdesiatjedentisícpäťsto Eur</b>	

V Bratislava, dňa 30.08.2024

## IV. PRÍLOHY

1. Aktuálna kópia výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností listy vlastníctva č. 7186 , 5994 - čiast. k.ú. Záhorská Bystrica
2. Kópia aktuálneho výpisu zo súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností, - kópia katastrálnej mapy na p.č. 3221/18 k.ú. Záhorská Bystrica
3. Fotodokumentácia
4. Grafické znázornenie spevnených plôch a komunikácií

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 104 Bratislava IV Dátum vyhotovenia : 29.8.2024  
 Obec : 529427 Bratislava-Záhorská Bystrica Čas vyhotovenia : 13:27:09  
 Katastrálne územie : 871796 Záhorská Bystrica Údaje platné k : 28.8.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7186 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
7307	5755	Orná pôda		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					

Ostatné PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

Legenda

Umiestnenie pozemku

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481	1/1

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 104 Bratislava IV Dátum vyhotovenia : 29.8.2024  
 Obec : 529427 Bratislava-Záhorská Bystrica Čas vyhotovenia : 13:25:01  
 Katastrálne územie : 871796 Záhorská Bystrica Údaje platné k : 28.8.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7186 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
7308	5755	Orná pôda		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					

Ostatné PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

Legenda

Umiestnenie pozemku

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

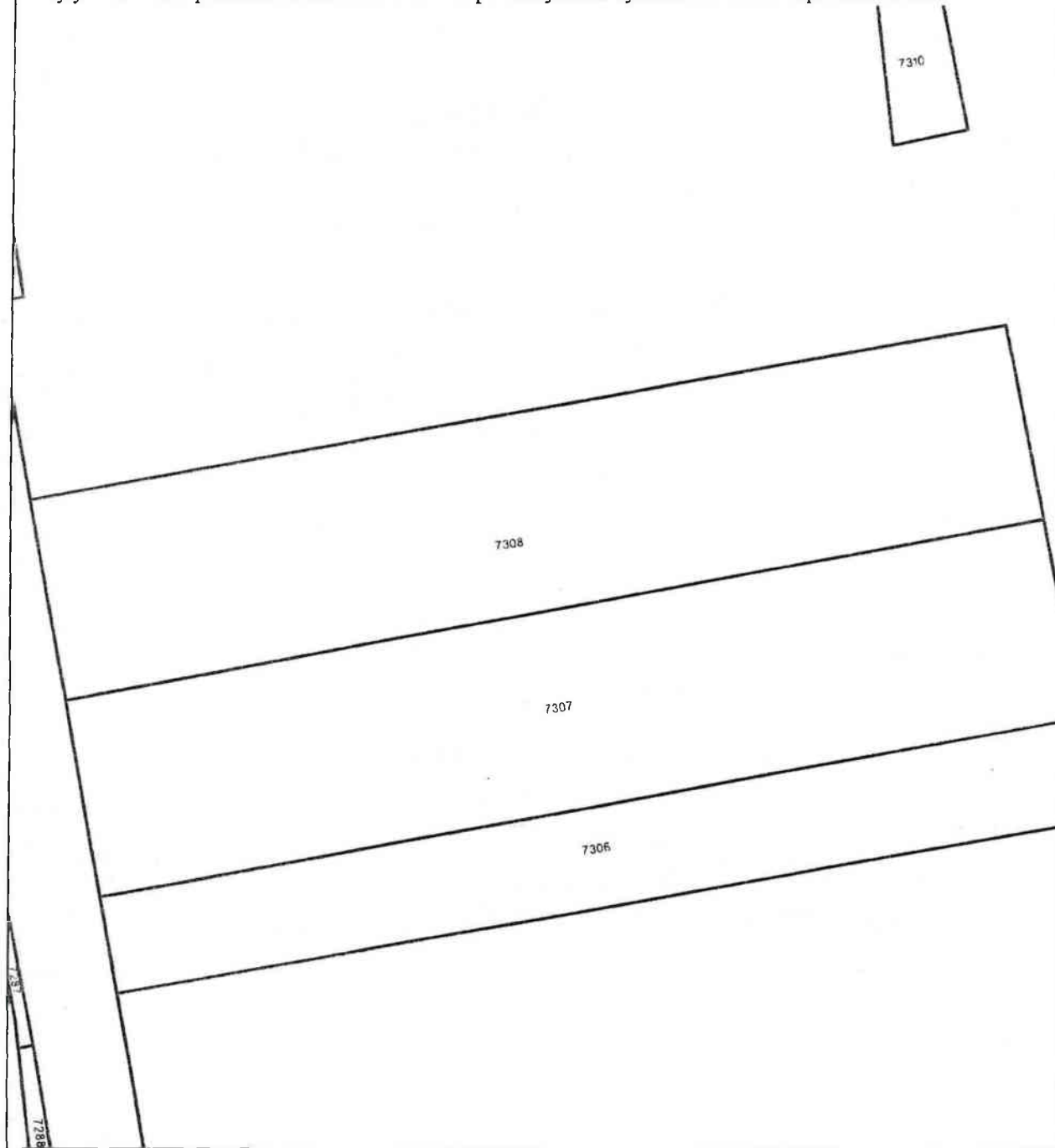
Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481	1/1

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Bratislava IV	Obec	Bratislava-Záhorská Bystrica	Katastrálne územie	Záhorská Bystrica
	Číslo zákazky		Vektorová mapa		Mierka	1:1000
	KÓPIA Z MAPY URČENÉHO OPERÁTU					
	na parcelu 7308					
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony						
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN			Spôsob autorizácie			
Dátum a čas vyhotovenia			31.8.2024 9:33:47			
Údaje platné k			30.8.2024 18:00:00			
			Bez autorizácie			

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 104 Bratislava IV Dátum vyhotovenia : 22.8.2024  
Obec : 529427 Bratislava-Záhorská Bystrica Čas vyhotovenia : 10:50:37  
Katastrálne územie : 871796 Záhorská Bystrica Údaje platné k : 21.8.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5994 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
3221/18	8384	Ostatná plocha	32		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

32 Pozemok, na ktorom je cintorín alebo urnový háj

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 8

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Zámečnicková Mária r. [REDACTED] [REDACTED] Titul nadobudnutia: [REDACTED] Iné údaje: GP na obnovu pôvodných parcel č. 34/2015 (č. overenia 1609/2015), Z-9882/15 Poznámky: Bez zápisu	1/6
2	[REDACTED] 06, SR, Dátum [REDACTED] Iné údaje: GP na obnovu pôvodných parcel č. 34/2015 (č. overenia 1609/2015), Z-9882/15 Poznámky: Bez zápisu	1/6
3	[REDACTED] [REDACTED]	1/18

	Titul nadobudnutia: [REDACTED]	
	Iné údaje: GP na obnovu pôvodných parciel č. 34/2015 (č. overenia 1609/2015), Z-9882/15	
	Poznámky: Bez zápisu	
4	[REDACTED]ia:	1/18
	[REDACTED]	
	Poznámky: Bez zápisu	
5	[REDACTED], Dátum	1/18
	[REDACTED]	
	Poznámky: Bez zápisu	
7	[REDACTED]	1/6
	[REDACTED]	
	Poznámky: Bez zápisu	
8	[REDACTED]	1/6
	[REDACTED]	
	Poznámky: Bez zápisu	
9	[REDACTED]	1/6
	[REDACTED]	
	[REDACTED]	

Správca - Neevidovaní  
Nájomca - Neevidovaní  
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Iné údaje - nepriradené

Pk vL. č. 1853

Rozhodnutie Okresného úradu Bratislava, katastrálny odbor X-36/2023 zo dňa 11.04.2023

## ČASŤ C: ĎALŠIE

K nehnuteľnosti	Obsah
-----------------	-------

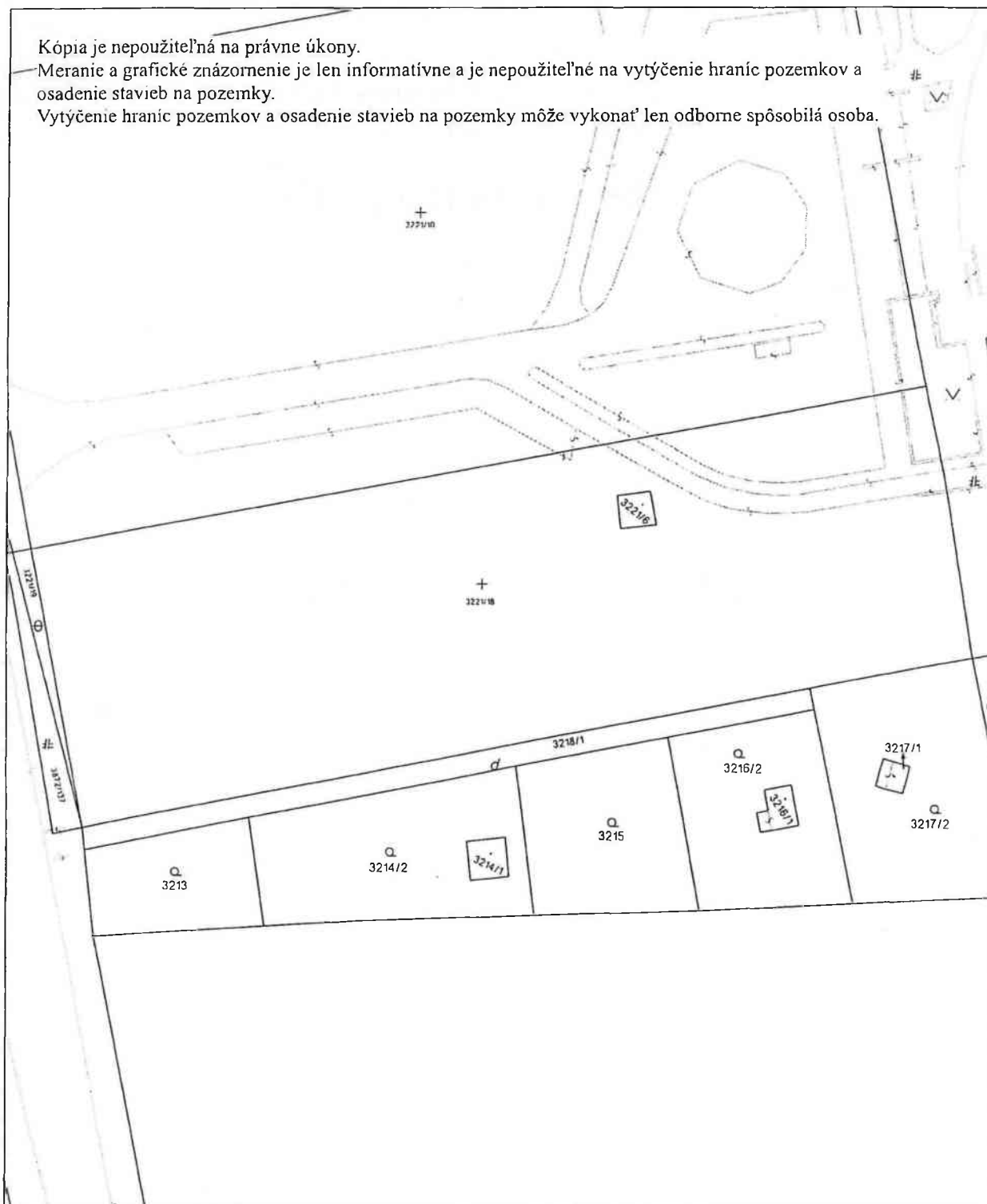
K vlastníkovi	
-	Vecné bremeno na pozemok registra C KN parc. č. 3221/18 a 3221/19 v prospech vlastníka stavby so súpis. č. 7783, postavenej na pozemkoch registra C KN parc. č. 3219/3, 3219/4, 3220 spočívajúce v práve držby a užívania, vrátane práva uskutočniť stavbu alebo zmenu stavby, vecné bremeno sa zriaďuje podľa § 4 zákona NR SR č. 66/2009 Z.z., Z-3842/2023.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

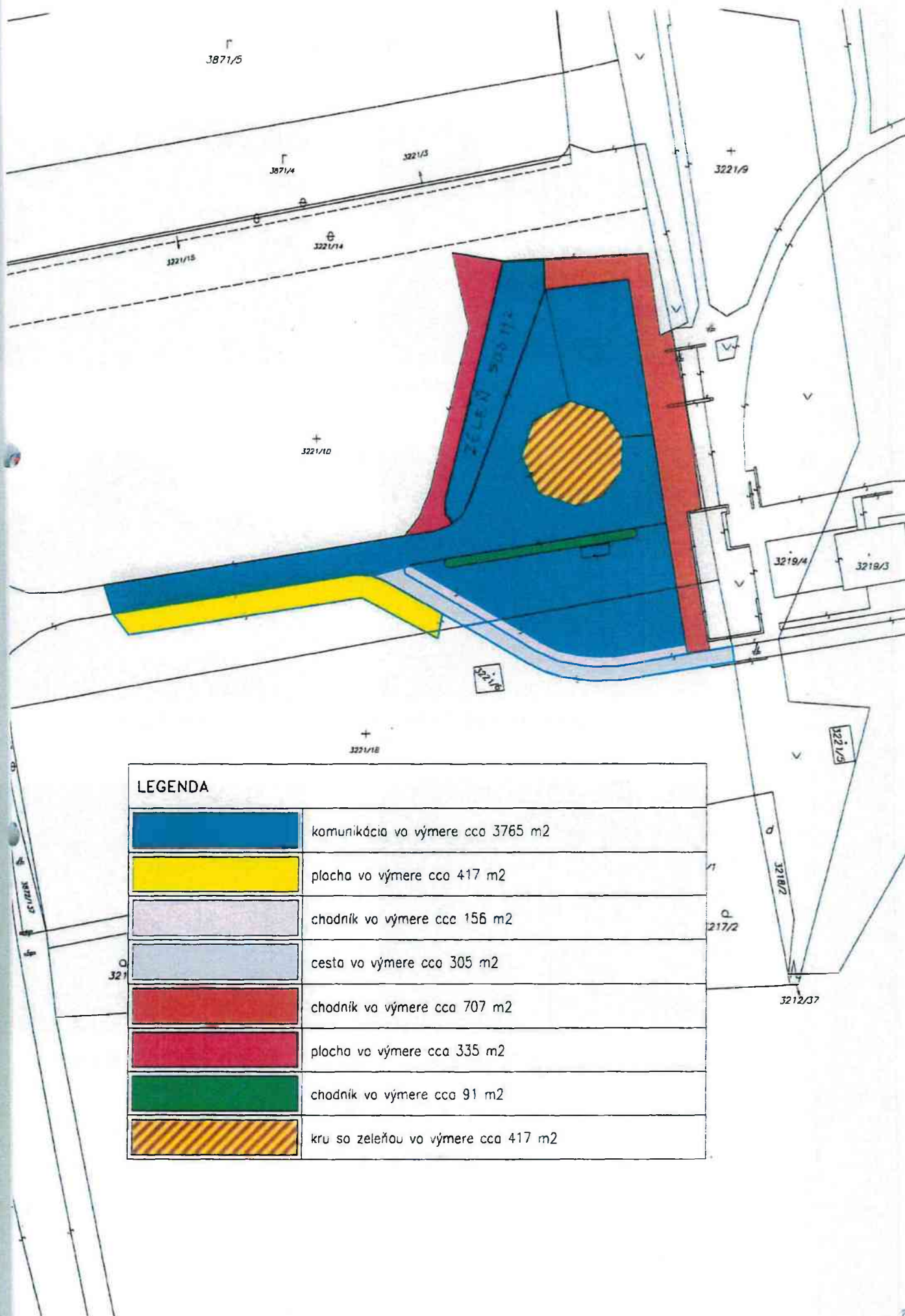
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Bratislava IV	Obec Bratislava-Záhorská Bystrica	Katastrálne územie Záhorská Bystrica
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 3221/18 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	18.8.2024 9:28:05		
Údaje platné k	16.8.2024 18:00:00		



Spevnené plochy - predpolie krematória , k. ú. Záhorská Bystrica



prístupová komunikácia



parkovisko



vstup do areálu krematória



zelený kruh



betonový chodník



prístup. cesta a parkovisko

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie

Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, odbor stavebníctva a odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 53/2024 znaleckého denníka

Vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome podaného nepravdivého znaleckého posudku

