

**Znalec:** Ing. Iveta ENGELMANOVÁ, Na pasekách 10, 831 06 Bratislava,  
tel.: 0902 492 382, e-mail: iveta.engelmanova@gmail.com, ev. č. znalca: 914857

**Zadávateľ:** Hlavné mesto SR Bratislava  
Primaciálne námestie č. 1  
814 99 Bratislava

**Číslo objednávky:** Objednávka č. OTS2101196 SNM/21/028/SBe zo dňa 23.3.2021 (doručená elektronicky 12.4.2021)

# ZNALCKÝ POSUDOK

---

**91/2021**

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- **pozemok „KN C“ parc. č. 365/2, k.ú. Jarovce** zapísaný na liste vlastníctva č. 1237, k.ú. Jarovce,  
za účelom predaja pozemku.

**Počet strán (z toho príloh):** 21 (10)

**Počet vyhotovení:** 3 + 1 archív znalca

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti

- pozemok „KN C“ parc. č. 365/2, k.ú. Jarovce zapísaný na liste vlastníctva č. 1237, k.ú. Jarovce, za účelom predaja pozemku.

## 2. Účel znaleckého posudku

Predaj pozemku

## 3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 15.4.2021

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 27.04.2021

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Dodané zadávateľom:

- Objednávka č. OTS2101196 SNM/21/028/SBe zo dňa 23.3.2021 (doručená 12.4.2021)
- Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUPD 46600/2021-74959 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného rozvoja zo dňa 10.03.2021(kópia)

Za pravdivosť poskytnutých údajov pre vypracovanie znaleckého posudku zodpovedá zadávateľ posudku.

### b) Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1237, k.ú. Jarovce zo dňa 27.04.2021 - čiastočný cez katastrálny portál – originál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy zo dňa 27.04.2021 vytvorená cez katastrálny portál - originál
- Údaje a informácie z internetu (zo stránok: [www.katasterportal.sk](http://www.katasterportal.sk), [www.mapka.gku.sk](http://www.mapka.gku.sk), [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk), [www.upsvar.sk](http://www.upsvar.sk), <https://www.google.sk/maps...>)
- Fotodokumentácia

## 6. Použité právne predpisy a literatúra

- 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. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.
- Zákon NRSR č. 162/1995 Z.z. – Katastrálny zákon v platnom znení.
- 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) v platnom znení.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v platnom znení.

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.

- **Pozemok**- Časť zemského povrchu oddelená od susedných častí hranicou územnej správnej jednotky, katastrálneho územia, zastavaného územia obce, hranicou vymedzenou právom k nehnuteľnosti, hranicou držby alebo hranicou druhu pozemku, alebo rozhraním spôsobu využívania pozemku (definícia na základe katastrálneho zákona)
- **Parcela** - Je geometrické a polohové určenie a zobrazenie pozemku v katastrálnej mape, v mape určeného operátu alebo v geometrickom pláne s vyznačením jej parcelného čísla (definícia na základe katastrálneho zákona)

## ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Všeobecná hodnota pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos)
- Metóda polohovej diferenciácie

### 1. Stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou

Ide o porovnanie skutočných cien realizovaných v danom mieste a čase pri prevodoch vlastníctva porovnateľných nehnuteľností. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (m<sup>2</sup>) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu. Hlavné faktory porovnávania:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby, a pod.)
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita, a pod.)
- konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo 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 (napríklad príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

### 2. Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov výnosovou metódou

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

$$VSH_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

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.

### 3. Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciácie

Metóda polohovej diferenciácie pri pozemkoch vychádza zo vzťahu:

$$VSH_{POZ} = M * (VHMJ * kPD) \quad [€],$$

kde

M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VHMJ - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku

kPD - koeficient polohovej diferenciácie

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.). Text pre zatriedenie objektivizačných koeficientov do výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie je uvedený v platnej legislatíve.

Z daných možných metód a postupov znalec vyberie a použije vhodnú metódu (odôvodnenie v časti II, bod 1a) výpočtu.

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Žiadne.

# 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 v platnom znení.

Podľa prílohy číslo 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky číslo 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota stavieb a pozemkov stanoví týmito metódami:

1. porovnávacia metóda;
2. kombinovaná metóda (použije sa v prípade, že stavba je schopná dosahovať výnos);
3. výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
4. metóda polohovej diferenciácie.

### Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciácie

Na pozemky bola aplikovaná metóda polohovej diferenciácie podľa základného vzťahu:

$$V_{\text{ŠHPOZ}} = M * (V_{\text{HMJ}} * k_{\text{PD}}) [\text{€}],$$

kde  $M$  - počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
 $V_{\text{HMJ}}$  - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku,  
 $k_{\text{PD}}$  - koeficient polohovej diferenciácie.

Použitie ostatných metód na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku bolo vylúčené. Výnosová metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty nebola použitá, pretože neboli dodané podklady o prenájme daného pozemku a taktiež neboli k dispozícii nevyhnutné preskúmateľné podklady o prenájme porovnateľných pozemkov. K aplikácii metódy porovnávania neboli získané nevyhnutné relevantné preskúmateľné podklady (informácie o porovnateľných pozemkoch). K dispozícii sú len inzerované nehnuteľnosti realitných spoločností, kde v ponukových cenách je zahrnutá provízia realitného makléra všeobecne neznámej výšky, rozloha nehnuteľnosti je častokrát nepresná, chýbajú údaje o možných prístupoch, inžinierskych sieťach k nehnuteľnosti, možnosti intenzity využitia sú z informácií územného plánu často nesprávne interpretované. Zistené ponuky sa stávajú pre porovnanie nevhodné, nemajú spoločné atribúty potrebné pre porovnanie. Analýza ponúk realitných kancelárií je pre znalca len orientačným ukazovateľom o stave trhu nehnuteľností v danej oblasti o záujme o kúpu nehnuteľnosti.

### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosť je v katastri nehnuteľnosti evidovaná na liste vlastníctva č. 1237, v k.ú. Jarovce ako pozemok „KN C“ parc. č. 365/2, k.ú. Jarovce. Pozemok je vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava.

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

### List vlastníctva č. 1237, k.ú. Jarovce

- (pozn.: uvádzané sú len ohodnocované pozemky)

#### ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

| Parcelné číslo | Výmera v m <sup>2</sup> | Druh pozemku                | Spôsob využ. p. | Umiest. pozemku | Právny vzťah | Druh ch.n. |
|----------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------|-----------------|--------------|------------|
| 365/ 2         | 76                      | zastavaná plocha a nádvorie | 25              | 1               |              |            |

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

#### 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 (sidlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

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

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia: nie je možné identifikovať vo vzťahu k predmetu ohodnotenia (viď list vlastníctva v prílohe posudku).

Časť C: Ďarchy

Neboli zistené z údajov katastra vo vzťahu k predmetu ohodnotenia. Podľa LV v prílohe.

Iné údaje: neboli zistené alebo nie je možné identifikovať vo vzťahu k predmetu ohodnotenia. Podľa LV v prílohe.

Poznámka:            Bez zápisu.

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 15.04.2021.

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností bola vyhotovená znalcom dňa 15.04.2021.

### d) Technická dokumentácia:

Nakoľko predmetom ohodnotenia nie je žiadna stavba, technická (projektová) dokumentácia nebola poskytnutá (nebola potrebná) a porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom nebolo vykonané.

### e) Údaje katastra nehnuteľností:

Pri porovnaní právnej dokumentácie bol použitý list vlastníctva a snímka z katastrálnej mapy vytvorené cez katastrálny portál SR, nakoľko list vlastníctva a katastrálna mapa použiteľné na právne úkony neboli zadávateľom poskytnuté.

Nebol zistený nesúlad skutkového stavu a údajov v katastri nehnuteľností.

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

- pozemok „KN C“ parc. č. 365/2, k.ú. Jarovce zapísaný na liste vlastníctva č. 1237, k.ú. Jarovce

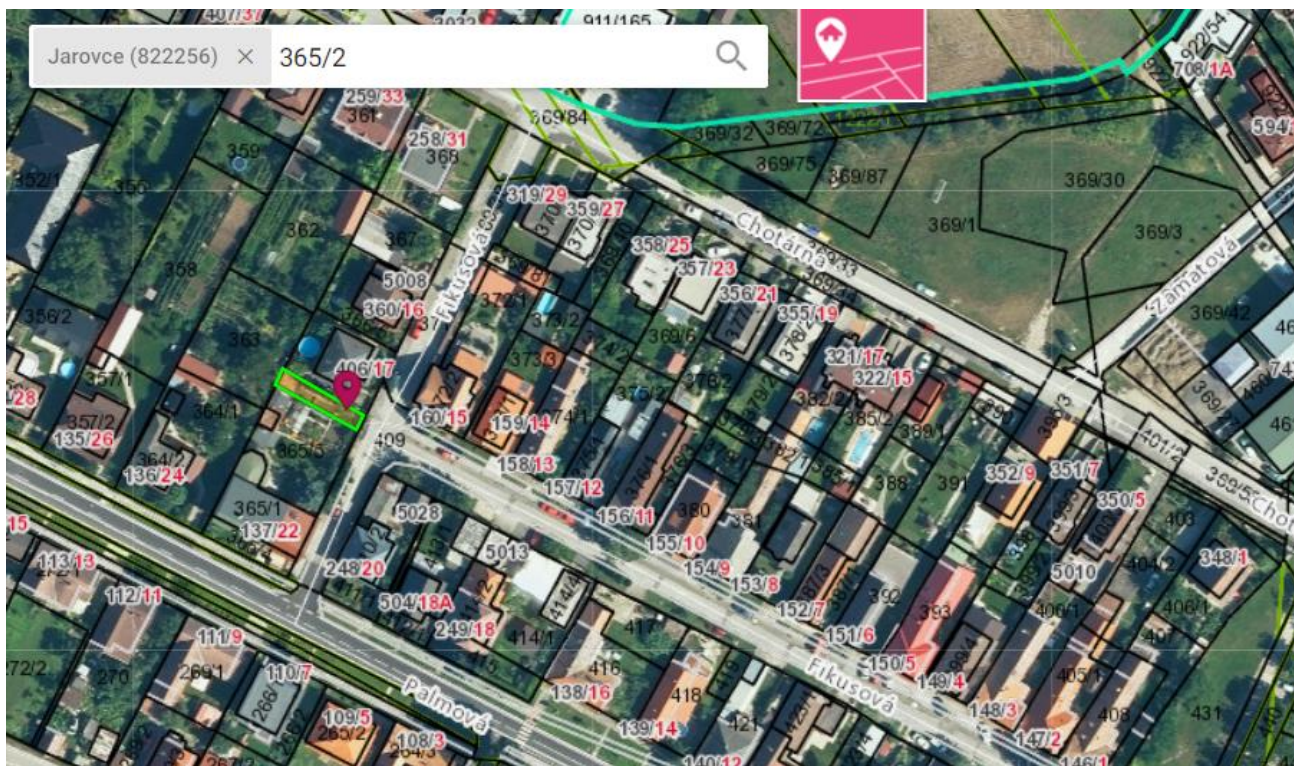
### g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

- Drobné stavby postavené na pozemku KNC parc. č. 365/2, k.ú. Jarovce

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností:





Vyznačenie umiestnenia nehnuteľnosti

Pozemok „KN C“ parc. č. 365/2, k.ú. Jarovce sa nachádza v okrese Bratislava V, obec BA- Jarovce, k.ú. Jarovce, v zastavanej časti obce, pri ulici Fikusová. Hodnotený pozemok tvorí časť dvoru – z časti zastavaný drobnou stavbou.

Pozemky sa nachádzajú v rovinnom teréne. Prístup k pozemku je zabezpečený priamo z verejnej komunikácie. V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody inžinierskych sietí – elektrina, vodovod, plyn, kanalizácia. Dostupnosť do centra mesta Bratislava je do 15 min autom.

Na základe inzerátov a informácií z miestnych tlačových médií, inzertných časopisov, realitných kancelárií a internetu, dopyt po stavebných pozemkoch v Jarovciach je vyšší ako ponuka.

#### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok bol v čase ohodnotenia využívaný ako dvor k rodinnému domu s.č. 137, k.ú. Jarovce. Na časti pozemku bola postavená drobná stavba. V zmysle územného plánu mesta (Stanovisko k žiadosti o predaj pozemkov parc. č. 498/2 v k.ú. Karlova Ves č. MAGS OUP 59739/19-488969 OUP 1260/19 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania zo dňa 6.12.2019) je pozemok v lokalite určenej ako: obytné územie – **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie**. Iné využitie ako súčasné využitie (dvor), prípadne využitie v zmysle ÚPI sa nepredpokladá.

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

Konfliktné skupiny v bezprostrednej blízkosti neboli zistené. Ovzdušie bez zisteného zaťaženia od priemyselných objektov. Na nehnuteľnosti nie sú na liste vlastníctva evidované žiadne ťarchy ani vecné bremená.

Prístup k pozemku a pripojenia na technickú infraštruktúru je zabezpečený.

Vo všeobecnosti – v celkovom meradle záujem o kúpu pozemkov v lokalite je pre celkový nedostatok voľných pozemkov na výstavbu zvýšený, čo zohľadňujem v povyšujúcich faktoroch.

Pri hodnotení redukujúcich faktorov nebude v zmysle platných predpisov prihlíadané na záťaž spôsobené vlastníkom drobnej stavby nachádzajúcej sa KN C p.č. 365/2, k.ú. Jarovce ako na riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti, nakoľko žiadateľ o odkúpenie je vlastníkom predmetnej stavby.

## 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

### 2.1.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

#### 3.1.1.1 Pozemok na LV č. 1237, k.ú. Jarovce

##### POPIS

Pozemok „KN C“ parc. č. 365/2, k.ú. Jarovce sa nachádza v okrese Bratislava V, obec BA- Jarovce, k.ú. Jarovce v zastavanom území obce, pri ulici Fikusová.

V súlade s použitým platným právnym predpisom stanovím všeobecnú hodnotu pozemku vynásobením jeho jednotkovej východiskovej hodnoty, výmery a koeficientu polohovej diferenciácie. Jednotková východisková hodnota pozemku je podľa vyhlášky stanovená pre Bratislavu 66,39 EUR/m<sup>2</sup>. Jednotlivé koeficienty spolu s odôvodnením sú uvádzané nižšie v tabuľke. Záujem o kúpu pozemku je v danom prípade je obmedzený a pravdepodobný len zo strany žiadateľa ako vysporiadanie pozemku, ktorý žiadateľ má vo svojom užívaní (vzhľadom na výmeru, tvar a polohu pozemku). Vo všeobecnosti – v celkovom meradle záujem o kúpu pozemkov v lokalite je pre celkový nedostatok voľných pozemkov na výstavbu zvýšený, čo zohľadňujem v povyšujúcich faktoroch. Ako redukujúci faktor uvažujem skutočnosť – malá výmera pozemku a tvar pozemku – pozemok samostatne nevyužitelný ako plnohodnotný stavebný pozemok.

Za účelom posúdenia objektívnosti stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bol vytvorený prehľad ponukových cien stavebných pozemkov z realitných portálov ([www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk)), ktorý tvorí prílohu tohto znaleckého posudku. Ponukové ceny plnohodnotných nezastavaných pozemkov rôzneho účelu využitia po vylúčení extrémnych cien na spodnej a hornej cenovej hranici sa v lokalite pohybujú v rozmedzí 200,- EUR/m<sup>2</sup> - 500,- EUR/m<sup>2</sup>. Reálna kúpno - predajná cena nehnuteľnosti pozemkov sa uvažuje na základe reálnych kúpno - predajných zmlúv v priemere o 5 – 20 % nižšia ako sú ponukové ceny nehnuteľností.

| Parcela | Druh pozemku                | Spolu výmera [m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera [m <sup>2</sup> ] |
|---------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| 365/2   | zastavaná plocha a nádvorie | 76,00                          | 1/1                    | 76,00                    |

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 66,39 €/m<sup>2</sup>

| Označenie a názov koeficientu                                  | Hodnotenie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Hodnota koeficientu |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| k <sub>s</sub><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>Ide o územným plánom určenú obytnú zónu mesta Bratislava, v MČ hl. mesta Bratislava – Jarovce</i> | 1,30                |
| 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>Lokalita so štandardným bytovými i rodinnými domami, bytovými domami a nebytovými stavbami</i>                     | 1,00                |
| k <sub>D</sub><br>koeficient dopravných vzťahov                | 4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy<br><i>Ide o územie mesta Bratislava, časť Jarovce. Pozemok je na území mesta, s možnosťou využitia MHD – autobusy</i>                                                                                                                                                                          | 1,00                |
| k <sub>F</sub><br>koeficient funkčného využitia územia         | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)<br><i>Ide o obytnú polohu mesta Bratislava. Pozemok je umiestnený v lokalite s funkčným využitím určeným ako málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie</i>                                                                                              | 1,30                |
| k <sub>t</sub><br>koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)<br><i>Kompletná vybavenosť inžinierskymi sieťami - voda, kanalizácia, elektrina, plyn v dosahu</i>                                                                                                                                                                              | 1,40                |

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |      |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| $k_z$<br>koeficient povyšujúcich faktorov | 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote<br><i>Pozemok sa nachádza v lokalite Bratislava V - Jarovce, kde prevláda zvýšený záujem o kúpu pozemkov</i>                                                                                                                                       | 1,50 |
| $k_R$<br>koeficient redukujúcich faktorov | 11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)<br><i>Redukujúci faktor zohľadňuje skutočnosť, že pozemok je relatívne malej výmery, nevhodného tvaru na stavbu (úžky) - samostatne nevyužitelný na výstavbu.</i> | 0,70 |

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

| Názov                                | Výpočet                                                            | Hodnota                       |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie   | $k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 1,50 * 0,70$          | 2,4843                        |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,4843$ | <b>164,93 €/m<sup>2</sup></b> |

**VYHODNOTENIE**

| Názov            | Výpočet                                          | Všeobecná hodnota [€] |
|------------------|--------------------------------------------------|-----------------------|
| parcely č. 365/2 | $76,00 \text{ m}^2 * 164,93 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 12 534,68             |
| <b>Spolu</b>     |                                                  | <b>12 534,68</b>      |

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti

- **pozemok „KN C“ parc. č. 365/2, k.ú. Jarovce** zapísaný na liste vlastníctva č. 1237, k.ú. Jarovce, za účelom predaja pozemku.

## 2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 27.04.2021, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže pri poctivom predaji nehnuteľnosti, kde kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Pre stanovenie všeobecnej hodnoty je použitá metóda polohovej diferenciácie, nakoľko v čase vypracovania posudku neboli k dispozícii preskúmateľné podklady od prevodov porovnateľných nehnuteľností v lokalite a výnosoch porovnateľných nehnuteľností formou prenájmu.

### a) REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

**Rekapitulácia:**

**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

12 534,68 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

### b) Súčet všeobecných hodnôt so zaokrúhlením

| Názov                                                                     | Všeobecná hodnota [€] |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Stavby</b>                                                             |                       |
| <b>Pozemky</b>                                                            |                       |
| Pozemok na LV č. 1237, k.ú. Jarovce - parc. č. 365/2 (76 m <sup>2</sup> ) | 12 534,68             |
| <b>Všeobecná hodnota celkom</b>                                           | <b>12 534,68</b>      |
| <b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>                                      | <b>12 500,00</b>      |
| <b>Všeobecná hodnota slovom: Dvanásťtisícpäťsto Eur</b>                   |                       |

V Bratislave, dňa 27.04.2021

Ing. Iveta Engelmanová  
Znalec

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS2101196 SNM/21/028/SBe zo dňa 23.3.2021 (doručená 12.4.2021) – (1 x A4)
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1237, k.ú. Jarovce zo dňa 27.04.2021 - čiastočný cez katastrálny portál (2 x A4)
3. Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 27.04.2021 vytvorená cez katastrálny portál – (1 x A4)
4. Územnoplánovacia informácia č. MAGS OOUPD 46600/2021-74959 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného rozvoja zo dňa 10.03.2021– (4 x A4)
5. Prehľad aktuálnej ponuky realitných kancelárií porovnateľných nehnuteľností danej lokality (1 x A4)
6. Fotodokumentácia – (1 x A4)