

**Znalec:** Ing.arch. Anna Zajková  
Jelačičova 20, 821 08 Bratislava  
tel.: 0905 865 458, e-mail: anna.zajkova@gmail.com, evid.č. 914015

**Zadávateľ:** Hlavné mesto SR Bratislava  
Primaciálne nám. 1, 814 9 Bratislava

**Číslo spisu (objednávky):** z 25.6.2014

# ZNALECKÝ POSUDOK

**číslo 156/2014**

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov parc.č. 661/1, 661/3 a pozemkov parc.č. 1944/1, 1965/110, 1972/65, 1972/66, 1972/67, 1973/131, 1973/134, 1974/611, 1974/612, 1974/614, 1974/615, 1674/617 v k.ú. Vajnory, Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III., vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, pre účel zámény pozemkov.

**Počet listov (z toho príloh):** 31 listov (z toho príloh 21 listov)  
**Počet odovzdaných vyhotovení:** 2x rovnopis + 1x elektronicky

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha znalca:** Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov parc.č. 661/1, 661/3 a pozemkov parc.č. 1944/1, 1965/110, 1972/65, 1972/66, 1972/67, 1973/131, 1973/134, 1974/611, 1974/612, 1974/614, 1974/615, 1674/617 v k.ú. Vajnory, Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III., vo vlastníctve hl. mesta SR Bratislavy

**2. Dátum vyžiadania posudku:** 25.6.2014

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok** (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 15.7.2014

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 15.7.2014

## **5. Podklady na vypracovanie posudku:**

### **5.1 Dodané zadávateľom:**

- Objednávka č. OTS 1401790, SNM 14/83/JT
- Geometrický plán č. 11/2014 na určenie vlastníckych práv k nehnuteľnostiam p.č. 661/1,2,3,4 úradne overený 7.3.2014 pod č. 369/2014
- Geometrický plán č. 8/2014 na oddelenie pozemkov p.č. 1973/131-134, 1974/611-619, 1972/65-70, 1965/110,... a určenie vl.p., úradne neoverený
- Orientačnú mapu s lokalizáciou predmetných pozemkov v k.ú. Vajnory

### **5.2 Získané znalcom:**

- Aktuálna kópia z KM na parc.č. 661 k.ú. Vajnory, okres Bratislava III., vytlačená 18.7.2014 cez katastrálny portál ([www.katasterportal.sk](http://www.katasterportal.sk))
- Aktuálna kópia z KM na parc.č. 1974/1 k.ú. Vajnory, okres Bratislava III., vytlačená 18.7.2014 cez katastrálny portál ([www.katasterportal.sk](http://www.katasterportal.sk))
- Obhliadka predmetného územia 15.7.2014
- Fotodokumentácia dňa 15.7.2014

## **6. Použitý právny predpis:**

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.

## **7. Ďalšie 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. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy.
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

**8. Osobitné požiadavky zadávateľa:** nie sú

**9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:** zmena vlastníckych práv, zámena pozemkov.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie predmetnej nehnuteľnosti je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Pre stanovenie VŠH **metódou polohovej diferenciacie** som sa rozhodla po posúdení možnosti použitia ostatných metód:

Pre použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty som nemala k dispozícii potrebné údaje, resp. nájomné zmluvy na podobné pozemky.

Porovnávaciu metódu 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.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosti - predmetné pozemky nie sú evidované na LV.

Predmetné pozemky - v zmysle Geometrických plánov č. 11/2014, č.8/2014 (v prílohe)

1. Geometrický plán č. 11/2014 na určenie vlastníckych práv k nehnuteľnostiam p.č. 661/1,2,3,4 vyhotovil 19.2.2014 Ing. Ľubica Burianová, autorizačne overila 19.2.2014 Ing. Ľubica Burianová, úradne overil 7.3.2014 Ing. Martin Šimončík pod č. 369/2014

#### Doterajší stav:

stav právny - nový stav:

č.p.	výmera	druh pozemku	vlastník
661/1	316 m <sup>2</sup>	zastav. plocha	Hl. mesto SR Bratislava
661/3	260 m <sup>2</sup>	zastav. plocha	Hl. mesto SR Bratislava

parc.č. 661/1 - pozemok na ktorom je dvor

parc.č. 661/3 - pozemok na ktorom je nebytová budova so súp. číslom (stav - iná budova, lis. vína a pivnica)

2. Geometrický plán č.8/2014 na oddelenie pozemkov p.č. 1973/131-134, 1974/611-619, 1972/65-70, 1965/110,... a určenie vl.p.,11/2014 na určenie vl.p., vyhotovila 1.4.2014 Ing. Ľubica Simonidesová, autorizačne overila 2.4. 2014 Ing. Ľubica Burianová, úradne neoverený

stav právny - nový stav:

č.p.	výmera	druh pozemku	vlastník
1944/1	760 m <sup>2</sup>	ostatná plocha	Hl. mesto SR Bratislava
1965/110	388 m <sup>2</sup>	ostatná plocha	Hl. mesto SR Bratislava
1972/65	167 m <sup>2</sup>	ostatná plocha	Hl. mesto SR Bratislava
1972/66	244 m <sup>2</sup>	ostatná plocha	Hl. mesto SR Bratislava
1972/67	138 m <sup>2</sup>	ostatná plocha	Hl. mesto SR Bratislava
1973/131	1084 m <sup>2</sup>	ostatná plocha	Hl. mesto SR Bratislava
1973/134	41 m <sup>2</sup>	zastavaná plocha	Hl. mesto SR Bratislava
1974/611	423 m <sup>2</sup>	zastavaná plocha	Hl. mesto SR Bratislava
1974/612	202 m <sup>2</sup>	zastavaná plocha	Hl. mesto SR Bratislava
1974/614	501 m <sup>2</sup>	ostatná plocha	Hl. mesto SR Bratislava
1974/615	2238 m <sup>2</sup>	ostatná plocha	Hl. mesto SR Bratislava
1974/617	188 m <sup>2</sup>	zastavaná plocha	Hl. mesto SR Bratislava

parc.č. 1944/1

parc.č. 1965/110

parc.č. 1972/65

parc.č. 1972/66 - pozemok na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením

parc.č. 1972/67 - pozemok využívaný podľa druhu pozemku

parc.č. 1973/131 - pozemok na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením

parc.č. 1973/134 - pozemok na kt. je poľnohosp. budova

parc.č. 1974/611 - pozemok na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením

parc.č. 1974/612 - pozemok na kt. je poľnohosp. budova

parc.č. 1974/615 - pozemok na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením

parc.č. 1974/617 - pozemok na kt. je poľnohosp. budova

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 15.7.2014 za účasti pracovníčky Poľnohospodárskeho družstva. Súčasťou obhliadky bolo zistenie skutkového a právneho stavu. Na šetrenie boli poskytnuté GP č. 8/2014 a GP č. 11/2014. Znalec si vytlačil z katastrálneho portálu Informatívne katastrálne mapy na predmetné lokality v k.ú. Vajnory.

**d) Technická dokumentácia:**

Technická dokumentácia nebola poskytnutá

**e) údaje katastra nehnuteľnosti**

Predmetné pozemky nie sú evidované na LV

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

- Pozemky parc. č. 661/1, 661/3 k.ú. Vajnory, s prístupom z ulice Osloboditeľská
- Pozemky parc. č. 1944/1, 1965/110, 1972/65--67, 1973/131, 1973/134, 1974/611-612, 1974/614-615, 1974/617 k.ú. Vajnory v areály PD.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a) Analýza polohy nehnuteľností**

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v zastavanom území hl. mesta SR Bratislavy, v mestskej časti Vajnory. Mestská časť Vajnory je predmestská časť Bratislavy, s dobrým dopravným napojením do centra mesta cez diaľničný obchvat, alebo vez mestskej dopravnej triedy – Stará Vajnorská a Vajnorská ul. alebo cez Rožňavskú ul.

Jedná sa o mestskú časť Bratislavy, v jej východnej časti, so zástavbou prevažne rodinných domov. Rozlohou a počtom obyvateľov patria medzi menšie mestské časti hlavného mesta Slovenska. Administratívne sú súčasťou okresu Bratislava III. Centrum Vajnor bolo v roku 1992 vyhlásené za pamiatkovú zónu.

Vajnory ležia na hranici Národnej prírodnej rezervácie Šúr, ktorá je zaradená do európskej chránenej siete Natura 2000. Severná časť územia je súčasťou Chránenej krajinskej oblasti Malé Karpaty. V blízkosti mestskej časti sa nachádzajú Vajnorské jazerá, rozsiahla vodná plocha s čistou vodou, ktorá sa v posledných rokoch stala centrom kúpania aj Bratislavčanov

V mestskej časti je dobre rozvinutá občianska vybavenosť miestneho charakteru, sieť predajní, veľkopredajní, expozitúry bánk, kultúrne zariadenia, školy, telovýchovné zariadenia, Dopravné spojenie s centrom je vyhovujúce, v mestskej časti sú zastávky MHD - autobus.

**Pozemky parc.č. 661/1, 661/3** sa nachádzajú v širšom centre Vajnor, v dotyku zariadení občianskej vybavenosti a malého rekonštruovaného parčíka s relaxačnými aktivitami.

**Pozemky parc.č. 1944/1, 1965/110, 1972/65--67, 1973/131, 1973/134, 1974/611-612, 1974/614-615, 1974/617** sa nachádzajú v areály poľnohospodárskeho družstva, v juhovýchodnej časti Vajnor.

**b) Analýza využitia nehnuteľností**

Pozemky parc.č. 661/1, 661/3 sú súčasťou malého výrobného-skladovacieho areálu. Keďže sú situované v širšom centre obce v tesnom dotyku so zariadeniami občianskej vybavenosti, pozemok je vhodný aj na iné využitie .

Pozemky parc.č. 1944/1, 1965/110, 1972/65--67, 1973/131, 1973/134, 1974/611-612, 1974/614-615, 1974/617 sú súčasťou areálu s poľnohospodárskou výrobou.

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

Pozemky nie sú evidované na LV, nie je možné posúdiť, či sú zaťažené ťarchou alebo vecným bremenom. S doterajším využívaním, nie sú zistené žiadne riziká.

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### 2.1.1.1.1 Pozemky parc.č. 661/1, 661/3 k.ú. Vajnory

Pozemky parc.č. 661/1 a parc.č. 661/3 sa nachádzajú v zastavanom území obce, v širšom centre mestskej časti Vajnory, v klasickej uličnej zástavbe, s prístupom z ulice Osloboditeľská. V tesnom susedstve predmetných pozemkov je výrazné stavby občianskej vybavenosti - vináreň Villa Bakchus, kostol a malý rekonštruovaný parčík s relaxačnými aktivitami. Oproti, cez cestu Osloboditeľská, je základná škola a r.k.

Pozemky sú rovinatého charakteru, bez terénnych prevýšení a zlomov. V predmetnej lokalite je možnosť napojenia všetkých inžinierskych sietí - vodovod, kanalizácia, plyn, elektrina, telefón.

Dostupnosť do centra obce (Roľnícka ul.) je 5 min., dostupnosť do Bratislavy je 15 min. Zástavka MHD je v dobrej pešej dostupnosti do 5 min.

Hodnotené pozemky sú vedené ako zastavané plochy a nádvoria

Na pozemku **parc.č. 661/1**, s výmerou 316 m<sup>2</sup>, je postavená nebytová budova so súp. číslom.

Na pozemku **parc.č. 661/3**, s výmerou 260 m<sup>2</sup>, je dvor.

Určené koeficienty všeobecnej hodnoty zohľadňujú všeobecnú situáciu predmetnej lokality, funkčné využitie, napojenie technickej infraštruktúry a dopravné napojenie. Koeficient zvyšujúcich faktorov zohľadňuje lokalitu - širšie centrum obce, klasická uličná zástavba a výrazné zariadenia občianskej vybavenosti v tesnom susedstve predmetných pozemkov.

Predmetné pozemky nie sú evidované na LV.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
661/1	zastavaná plocha a nádvorie	316	316,00	1/1	316,00
661/3	zastavaná plocha a nádvorie	260	260,00	1/1	260,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>576,00</b>

**Obec:**

Bratislava

**Výhodisková hodnota:**

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>S</sub> koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,35
k <sub>V</sub> koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
k <sub>P</sub> koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,35
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,45
k <sub>Z</sub> koeficient zvyšujúcich faktorov	6. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,20
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov		1,00

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,35 * 1,00 * 0,90 * 1,35 * 1,45 * 1,20 * 1,00$	2,8540
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,8540$	189,48 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 576,00 \text{ m}^2 * 189,48 \text{ €/m}^2$	109 140,48 €

### VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 661/1	59 875,68
parcela č. 661/3	49 264,80
<b>Spolu</b>	<b>109 140,48</b>

**2.1.1.1.2 Pozemky 1944/1, 1965/110, 1972/65--67, 1973/131, 1973/134, 1974/611-612, 1974/614-615, 1974/617 k.ú. Vajnory v areály PD.**

Predmetné hodnotené pozemky sa nachádzajú v areály Poľnohospodárskeho družstva Vajnory, v juhovýchodnej časti katastrálneho územia Vajnory.

Predmetné pozemky sú rovinatého charakteru, tvoria úzky nepravidelný pás cez areál PD, zo severozápadnej časti do juhovýchodnej časti PD. Pozemky sú čiastočne zatravnené, čiastočne s náletovou zeleňou, čiastočne prechádzajú cez areálovú dopravnú komunikáciu a čiastočne prechádzajú aj pod stavbami poľnohospodárskeho charakteru - maštale (parc.č. 1973/134, 1974/612, 1974/617). Nad pozemkami neprechádzajú žiadne vzdušné, či podzemné vedenia. Predmetné pozemky je možné využiť len v súvislosti s danou lokalizáciou poľnohospodárskej výroby.

Určené koeficienty všeobecnej hodnoty zohľadňujú všeobecnú situáciu danej lokality, funkčné využitie, napojenie technickej infraštruktúry a dopravné napojenie. Koeficient ponížujúcich faktorov zohľadňuje lokalitu a možnosť využitia.

Dostupnosť do centra obce (Rolnícka ul.) je 10 min., dostupnosť do Bratislavy je 20 min.

Hodnotené pozemky sú vedené ako pozemky na ktorých sú svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením (parc.č. 1944/1, 1965/110, 1972/65, 1972/66, 1973/131, 1974/611, 1974/614, 1974, 615), pozemky využívané podľa druhu pozemku ( parc.č. 1972/67) a pozemky na ktorých je poľnohospodárska stavba ( parc.č. 1973/134, 1974/612, 1974/617)

Celková výmera pozemkov je 6 374 m<sup>2</sup>. Predmetné pozemky nie sú evidované na LV.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1944/1	ostatná plocha	760	760,00	1/1	760,00
1965/110	ostatná plocha	388	388,00	1/1	388,00
1972/65	ostatná plocha	167	167,00	1/1	167,00
1972/66	ostatná plocha	244	244,00	1/1	244,00
1972/67	zastavaná plocha a nádvorie	138	138,00	1/1	138,00
1973/131	ostatná plocha	1084	1084,00	1/1	1084,00
1973/134	zastavaná plocha a nádvorie	41	41,00	1/1	41,00
1974/611	ostatná plocha	423	423,00	1/1	423,00
1974/612	zastavaná plocha a nádvorie	202	202,00	1/1	202,00
1974/614	ostatná plocha	501	501,00	1/1	501,00
1974/615	ostatná plocha	2238	2238,00	1/1	2238,00
1974/617	zastavaná plocha a nádvorie	188	188,00	1/1	188,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>6 374,00</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. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačnej domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,20
k <sub>v</sub> koeficient intenzity využitia	2. rodinné domy s nižším štandardom vybavenia, bytové domy s podštandardným vybavením, 3 - 4-podlažné nebytové stavby pre priemysel s malým technickým vybavením, využívané poľnohospodárske stavby	0,95
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
k <sub>p</sub> koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	5. poľnohospodárska poloha	0,90
k <sub>t</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,25
k <sub>z</sub>	1. nevyskytuje sa	1,00

koeficient zvyšujúcich faktorov		
$k_R$ koeficient znižujúcich faktorov	3. spád emisií a vplyv zápachu z priemyselnej výroby, uskladnenia surovín, odpadov, z výroby potravín, z poľnohospodárskej výroby a pod.	0,80

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 0,95 * 0,90 * 0,90 * 1,25 * 1,00 * 0,80$	0,9234
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 0,9234$	61,30 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 6\,374,00 \text{ m}^2 * 61,30 \text{ €/m}^2$	390 726,20 €

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 1944/1	46 588,00
parcels č. 1965/110	23 784,40
parcels č. 1972/65	10 237,10
parcels č. 1972/66	14 957,20
parcels č. 1972/67	8 459,40
parcels č. 1973/131	66 449,20
parcels č. 1973/134	2 513,30
parcels č. 1974/611	25 929,90
parcels č. 1974/612	12 382,60
parcels č. 1974/614	30 711,30
parcels č. 1974/615	137 189,40
parcels č. 1974/617	11 524,40
<b>Spolu</b>	<b>390 726,20</b>

# III. ZÁVER

## 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov parc.č. 661/1, 661/3 a pozemkov parc.č. 1944/1, 1965/110, 1972/65, 1972/66, 1972/67, 1973/131, 1973/134, 1974/611, 1974/612, 1974/614, 1974/615, 1674/617 v k.ú. Vajnory, Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III., vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, pre účel záměny pozemkov.

V posudku použitá **metóda polohovej diferenciacie**, v zmysle vyhlášky č. 495/2010.

### Rekapitulácia :

#### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

**499 866,68 €**

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

## 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
<b>Pozemky</b>	
Pozemky parc. č. 661/1 (316 m <sup>2</sup> )	59 875,68
Pozemky parc. č. 661/3 (260 m <sup>2</sup> )	49 264,80
Pozemky (PD) - parc. č. 1944/1 (760 m <sup>2</sup> )	46 588,00
Pozemky (PD) - parc. č. 1965/110 (388 m <sup>2</sup> )	23 784,40
Pozemky (PD) - parc. č. 1972/65 (167 m <sup>2</sup> )	10 237,10
Pozemky (PD) - parc. č. 1972/66 (244 m <sup>2</sup> )	14 957,20
Pozemky (PD) - parc. č. 1972/67 (138 m <sup>2</sup> )	8 459,40
Pozemky (PD) - parc. č. 1973/131 (1 084 m <sup>2</sup> )	66 449,20
Pozemky (PD) - parc. č. 1973/134 (41 m <sup>2</sup> )	2 513,30
Pozemky (PD) - parc. č. 1974/611 (423 m <sup>2</sup> )	25 929,90
Pozemky (PD) - parc. č. 1974/612 (202 m <sup>2</sup> )	12 382,60
Pozemky (PD) - parc. č. 1974/614 (501 m <sup>2</sup> )	30 711,30
Pozemky (PD) - parc. č. 1974/615 (2 238 m <sup>2</sup> )	137 189,40
Pozemky (PD) - parc. č. 1974/617 (188 m <sup>2</sup> )	11 524,40
<b>Spolu VŠH</b>	<b>499 866,68</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>500 000,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **500 000,00 €**

Slovom: **Päťstotisíc Eur**

V Bratislave dňa 17.7.2014

Ing. arch. Anna Zajková



## IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. OTS 1401790, SNM 14/83/JT
- Orientačná mapa s lokalizáciou predmetných pozemkov v k.ú. Vajnory
- Aktuálna kópia z KM na parc.č. 661 k.ú. k.ú. Vajnory, okres Bratislava III., vytlačená 18.7.2014 cez katastrálny portál ([www.katasterportal.sk](http://www.katasterportal.sk))
- Geometrický plán č. 11/2014 na určenie vlastníckych práv k nehnuteľnostiam p.č. 661/1,2,3,4 úradne overený 7.3.2014 pod č. 369/2014
- Fotodokumentácia dňa 15.7.2014
- Orientačná mapa s lokalizáciou predmetných pozemkov v k.ú. Vajnory
- Aktuálna kópia z KM na parc.č. 1974/1 k.ú. k.ú. Vajnory, okres Bratislava III., vytlačená 18.7.2014 cez katastrálny portál ([www.katasterportal.sk](http://www.katasterportal.sk))
- Geometrický plán č. 8/2014 na oddelenie pozemkov p.č. 1973/131-134, 1974/611-619, 1972/65-70, 1965/110,... a určenie vl.p., úradne neoverený
- Fotodokumentácia dňa 15.7.2014

---

prílohy spolu: 21 listov

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 914015 zo dňa 10. marca 2006 pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 914015.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 156/2014 znaleckého denníka č. 3

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 156/2014.

Ing.arch. Anna Zajková