

**Znalec:**

Ing. arch. Milan H a v i a r , evidenčné číslo 914954

Znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľnosti

811 04 Bratislava, Pražská 27 tel. 0903 461223, e-mail: milanhaviar@gmail.com

**Zadávatel:**

Hlavné mesto SR Bratislava

Primaciálne námestie č.1

814 99 Bratislava I.

Číslo spisu (objednávky): OTS1601940

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

číslo 23/2016

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku parc. č. 2669/3 k. ú. Vajnory, obec Bratislava - m. č. Vajnory, okres Bratislava III, Bratislavský kraj, pre účel prevodu pozemku podľa § 9a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

**Počet listov (z toho príloh):**

**Počet odovzdaných vyhotovení:**

19 listov formátu A4 (z toho príloh 9 listov)

3x rovnopis

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha znalca podľa objednávky:** stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku parc. č. 2669/3 k. ú. Vajnory, obec Bratislava - m. č. Vajnory, okres Bratislava III, Bratislavský kraj.

**2. Dátum vyžiadania posudku:** 22.08.2016

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok** (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 03. 09. 2016

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 03. 09. 2016

**5. Podklady na vypracovanie posudku:**

**5.1 Dodané zadávateľom:**

- Objednávka č. OTS1601940, zo dňa 22.8.2016, kópia 1xA4
- Grafický podklad vyznačenia pozemkov, kópia 2xA4
- Geometrický plán na oddelenie parcely s p. č. 2669/1 na parcely s p. č. 2669/1 a 2669/2, č. plánu 23-2014, obec Bratislava - m.č. Vajnory, zo dňa 21.8.2014, Ing. Dlugoš Ladislav, I. Bukovčana 14, Bratislava, úradne overil Ing. Marián Druska 11.9.2014, autorizačne overil Ing. Ladislav Kasman, kópia 3xA4
- Územnoplánovacia informácia, oddelenie usmerňovania investičných činností, Magistrát hl. mesta SR Bratislava, zo dňa 3. 5. 2016, kópia 3xA4

**5.2 Získané znalcom:**

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 5389, okres Bratislava III, Obec BA-m.č. Vajnory, katastrálne územie Vajnory, vytlačený dňa 5. 9. 2016
- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape, okres Bratislava III, Obec BA-m.č. Vajnory, katastrálne územie Vajnory, Aktualizácia katastrálneho portálu 26. 8. 2016, vytlačený dňa 29. 8. 2016
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava III., Obec BA-m.č. Vajnory, katastrálne územie Vajnory, vytlačený dňa 29. 8. 2016
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti dňa 03. 09. 2016
- Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke

**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.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 107/2016 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa 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 znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 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
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, ISBN 978-80-971021-0-4, Mlpress, 2012

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť: kúpnopredajná zmluva.

#### 10. Základné pojmy:

Všeobecná hodnota (VŠH) -je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti 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 a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

## 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 diferenciácie**.

Určenie použitej metódy pre stanovenie VŠH som sa rozhodol po posúdení možnosti použitia ostatných metód:

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

Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti. Údaje o skutočne realizovaných kúpnych cenách nehnuteľností nie sú znalcom dostupné a existujúce databázy realitných spoločností nie sú dostatočne preukázateľné, aj keď porovnanie cien nehnuteľnosti v danom mieste a čase pri ich prevodoch je najvhodnejšou metódou pre stanovenie VŠH. V súčasných podmienkach SR však nie sú pre širšie uplatnenie tejto metódy vytvorené potrebné podklady.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Predmetný pozemok parc. č. 2669/3 a parc. č. 2669/1 k. ú. Vajnory, ktoré vznikli oddelením od parcely 2669/1 k. ú. Vajnory (pôvodne 349/2 - parcela registra "E" na LV č. 5389) geometrickým plánom. Pozemok p. č. 2669/1 okres Bratislava III, Obec BA-m.č. Vajnory, katastrálne územie Vajnory ako parcela registra "C" nemá založený list vlastníctva (Vid' kópia Výpisu z katastra nehnuteľností v prílohe posudku).

#### b1) Výpis z katastra nehnuteľností.

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

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

| Parcelné číslo | Výmera m <sup>2</sup> | Druh pozemku                | Spôsob využ.p. | Umiest. pozemku | Právny vzťah | List mapy | Druh ch.n. |
|----------------|-----------------------|-----------------------------|----------------|-----------------|--------------|-----------|------------|
| 2669/1         | 2875                  | Zastavané plochy a nádvoria | 22             | 1               |              | 26723     | 203        |

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

22 – Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

Druh chránenej nehnuteľnosti:

203 - Pamiatková zóna

Umiestnenie pozemku:

1 – Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nezaložený**

**b2) Geometrický plán** oddelenie parcely s p.č. 2669/1 na parcely s p.č. 2669/1 a 2669/3

| Doterajší stav |         |       |        |        |      | Zmeny         |                          |               |                |                | Nový stav      |             |        |       |               |                                           |
|----------------|---------|-------|--------|--------|------|---------------|--------------------------|---------------|----------------|----------------|----------------|-------------|--------|-------|---------------|-------------------------------------------|
| Číslo          |         |       |        | Výmera |      | Druh poze mku |                          | k parc. číslo | m <sup>2</sup> | od parc. číslo | m <sup>2</sup> | Číslo parc. | Výmera |       | Druh pozem ku | Vlastník, iná opráv. osoba, adresa, sídlo |
| Pkn. vložk y   | Parcely |       |        |        |      |               |                          |               |                |                |                |             |        |       |               |                                           |
| LV             | PK      | KN-E  | KN-C   |        |      |               | Stav právny              |               |                |                |                |             |        |       |               |                                           |
| 5389           |         | 349/2 |        | 3      | 8500 | Zast. pl.     | 1                        | 2669/3        | 10             |                |                | 349/2       |        | 84900 | Zast.pl.      | doterajší                                 |
|                |         |       |        |        |      |               | 1                        |               |                | 349/2          | 10             | 2669/3      |        | 10    | Ostat.pl. 37  | Margita Vitálošová Baničova 32 Vajnory    |
| Spolu :        |         |       |        | 3      | 8500 |               |                          |               | 10             |                |                | 10          | 3      | 8500  |               |                                           |
|                |         |       |        |        |      |               | Stav podľa registra C KN |               |                |                |                |             |        |       |               |                                           |
|                |         |       | 2669/1 |        | 2875 | Zast. pl.     |                          |               |                |                |                | 2669/1      |        | 2865  | Zast.pl. 22   | doterajší                                 |
|                |         |       |        |        |      |               |                          |               |                |                |                | 2669/3      |        | 10    |               | ako v právnom stave                       |
| Spolu :        |         |       |        |        | 2875 |               |                          |               |                |                |                |             |        | 2875  |               |                                           |

**Výkaz výmer**

Legenda:

Kód spôsobu využívania:

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

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

**b3) Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 5389**

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

**A. MAJETKOVÁ PODSTATA****PARCELY registra "E" evidované na katastrálnej mape**

| Parcelné číslo | Výmera m <sup>2</sup> | Druh pozemku                | Pôvodné k.ú. | Počet č. UO | Umiest. pozemku |
|----------------|-----------------------|-----------------------------|--------------|-------------|-----------------|
| 349/2          | 38425                 | Zastavané plochy a nádvoria | 0            |             | 1               |

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 – Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

CPU - číslo pôvodného k.ú.

1 - RACA

| Por. číslo                                | Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka | Spoluvlastnícky podiel |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Účastník právneho vzťahu: <b>Vlastník</b> |                                                                                                                           |                        |
| 1                                         | Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava                                   | 1/1                    |

**B. VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY****Titul nadobudnutia** vid' LV**C. ĎARCHY**

Por.č.:

1 pre parc. č. 349/2 bez zápisu

Iné údaje:

PKV 99999 pre parcely reg. E KN p.č. 349/2

Poznámka:

Bez zápisu

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

- Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal dňa 3. 9. 2016 bez účasti obednávateľa posudku. K obhliadke boli investorom doložené podklady. Pri obhliadke boli vyhotovené fotografické zábery skutkového stavu pozemku s okolím. K obhliadke nehnuteľností som zabezpečil výpis z katastra nehnuteľnosti a kópiu katastrálnej mapy zabezpečenú z katastrálneho portálu. Využívanie pozemku parc. č. 2669/3 k. ú. Vajnory je súhlasné s údajmi z katastra nehnuteľností, ktorý je evidovaný ako ostatné plochy. Obhliadkou bol zistený skutkový stav pozemku, prístup na pozemok, rozsah technických sietí a okolia pozemku. Na pozemku je predzáhradka pri RD.
- Po obhliadke posudzovanej nehnuteľnosti a preskúmaní potrebných náležitostí k nehnuteľnosti bol zistený súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti – pozemku bola vyhotovená pri obhliadke.

**d) Technická dokumentácia:**

Predmetom ohodnotenia je pozemok, a nie stavba, preto sa neporovnávala projektová technická dokumentácia.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Nebol zistený nesúlad geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom. Prístup k nehnuteľnosti je zabezpečený z miestnej komunikácie.

V popisných údajoch LV je stav pozemkov nasledujúci:

**Pozemok** parc. č. 349/2, parcely registra "E" k. ú. Vajnory, výmera 38425 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha.

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

Podľa GP je výmera pozemku p.č. 349/2 38500m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha.

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

**Pozemok:** parc. č. 2669/3, k. ú. Vajnory, výmera 10 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatná plocha

**g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:**

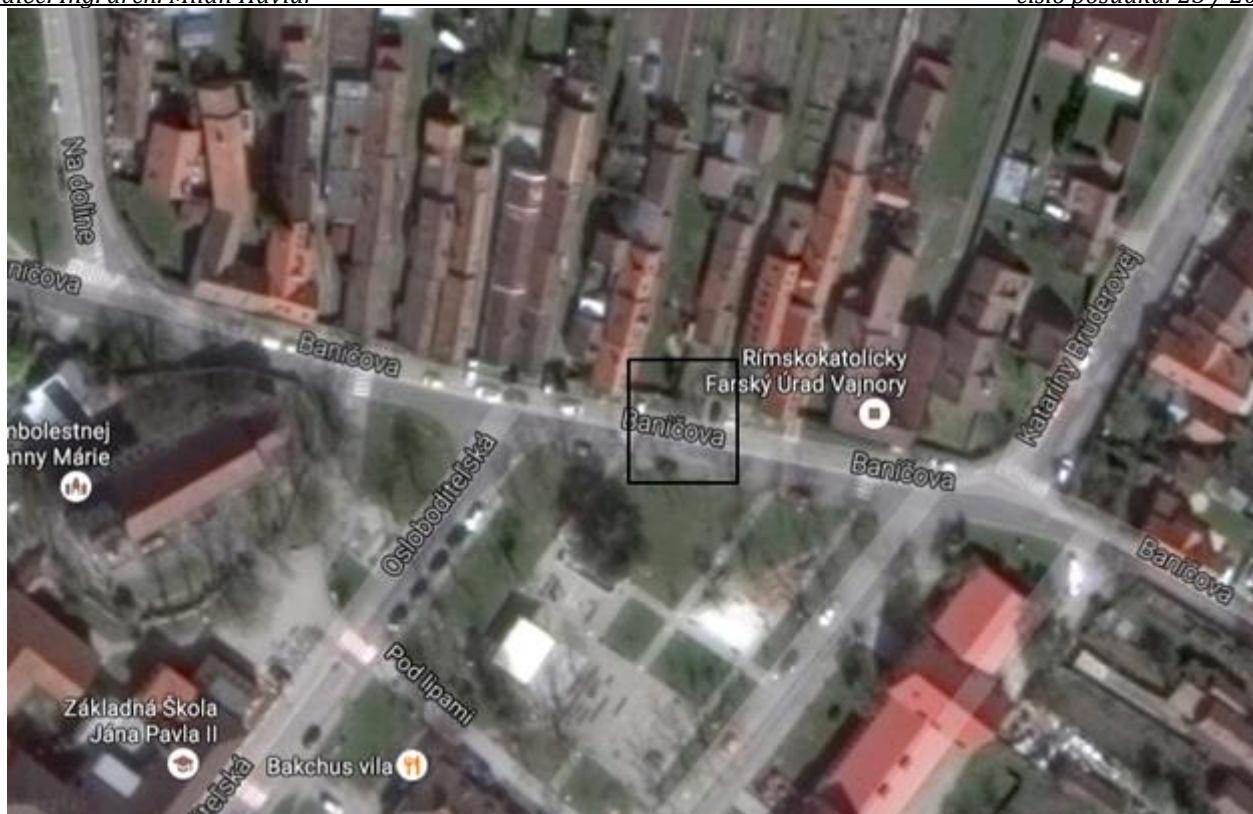
Nevyskytujú sa takéto nehnuteľnosti.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Vajnory, v mestskej časti Bratislava – Vajnory v okrese Bratislava III. v hlavnom meste SR na Baničovej ulici v centrálnej časti zástavby neďaleko kostolu a námestia. Jedná sa o mestskú časť Bratislavy s polyfunkčnou zástavbou s výhľadom na Malé Karpaty. Pozemok je rovinný. V mestskej časti je dobre rozvinutá občianska vybavenosť. V mestskej časti je dostatočná kompletná základná občianska vybavenosť - obchody, služby, zdravotné strediská, materské školy, základné školy a dostatočná možnosť športového a rekreačného využitia. Dopravné spojenie s centrom mesta je vyhovujúce, Zástavky MHD sú v dostatočnej blízkosti v pešej vzdialenosti cca 5 min. (autobus). Je vyhovujúce dopravné spojenie do ostatných mestských častí, rýchle napojenie na diaľničnú sieť, nakoľko Vajnory tanguje diaľničný privádzač v polohe Rybníčnej ulice. V lokalite sú všetky inžinierske siete. Pozemok je v rámci verejného priestoru pri obslužnej komunikácii v dotyku s výstavbou rodinných domov. Pozemok je rovinný. Nezamestnanosť v danej lokalite je menšia ako 5%.

Konfliktné skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú. Pozemok je v zastavanom území obce. Predmetný pozemok sa nachádza v ochrannom pásme poľnohospodárskeho dvora a v Pamiatkovej zóne Vajnory. Podľa platnej ÚPD pozemok sa nachádza v stabilizovanom území a funkčné využitie je určené pre málopodlažnú zástavbu.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

Na pozemku je trávový porast. V čase obhliadky tvoril pozemok predzáhradku pri RD oddelenú oplotením od verejného priestoru - chodníka.

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

Po obhliadke konštatujem, že neboli zistené žiadne riziká, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť súčasné využívanie nehnuteľnosti, vlastníctvo k nehnuteľnosti je vysporiadané. Z hľadiska ohodnocovania nehnuteľnosti, jej ďalšie využívanie nie je spojené s rizikami. Na pozemok par. č. 2669/3 je vypracovaný GP, ktorý ešte nebol vložený do KN a nie je evidovaný na LV. Prístup na pozemok je z komunikácie.

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

##### 2.1.1.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemky k. ú. Vajnory

**POPIS**

Pozemok parc. č. 2669/3 k. ú. Vajnory sú v zastavanom území hl. mesta SR Bratislavy v mestskej časti Vajnory. Bratislava - m. č. Vajnory je lokalita so záujmom o kúpu nehnuteľností. Pozemok sa nachádza v centrálnej časti obce Vajnory. Je to lokalita s vybudovanou infraštruktúrou, s vybavenosťou, s kvalitnou možnosťou rekreačného využitia. Územie je zaujímavé aj pre investorov. Predmetná lokalita umožňuje kludné bývanie v rozvíjajúcom obytnom území s dobrou dostupnosťou občianskej vybavenosti, dobré dopravné napojenie na zberné komunikácie. V lokalite sa nachádzajú štandardné a nadštandardné rodinné domy.

Predmetný pozemok bol súčasťou verejného priestoru. Parcela tvorí ucelený pozemok lichobežníkového tvaru rozmerov cca 2,00x5,00m dlhšou stranou orientovanou súbežne s Baničovou ulicou. Pozemok je rovinný. Pozemok bol v čase obhliadky oplotený priehľadným oplotením a tvoril predzáhradku pri RD. Je prístupný z obslužnej komunikácie. Pozemok tvorí trávnatá a spevnená plocha.

Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,85 z nasledujúcich dôvodov: poloha pozemku je pri komunikácii a pri jestvujúcom objekte RD. Pozemok má malú výmeru a nachádza sa v pamiatkovej zóne, celý pozemok parc.č.2669/3 sa nachádza v súčasnosti za oplotením pri RD.

| Parcela | Druh pozemku   | Vzorec | Spolu výmera [m <sup>2</sup> ] | Podiel | Výmera [m <sup>2</sup> ] |
|---------|----------------|--------|--------------------------------|--------|--------------------------|
| 2669/3  | ostatná plocha | 10     | 10,00                          | 1/1    | 10,00                    |

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. 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 rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov | 1,20                |
| k <sub>v</sub><br>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><br>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><br>koeficient obchodnej a priemyselnej polohy   | 3. obytná alebo rekreačná poloha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 1,00                |
| k <sub>t</sub><br>koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1,40                |
| k <sub>z</sub><br>koeficient zvyšujúcich faktorov              | 3. pozemky na chránených územiach                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1,10                |
| k <sub>R</sub><br>koeficient redukujúcich faktorov             | 12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)                                                                                                                                                                                                                                                               | 0,85                |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

| Názov                              | Výpočet                                                                          | Hodnota                |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,40 * 1,10 * 0,85$                        | 1,4137                 |
| Jednotková hodnota pozemku         | $V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,4137$               | 93,86 €/m <sup>2</sup> |
| Všeobecná hodnota pozemku          | $V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 10,00 \text{ m}^2 * 93,86 \text{ €/m}^2$ | 938,60 €               |

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku parc. č. 2669/3 k. ú. Vajnory, obec Bratislava - m. č. Vajnory, okres Bratislava III, Bratislavský kraj.

V posudku bola použitá **metóda polohovej diferenciácie**, v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 254/2010 Z. z., ktorou sa menila vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

## 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

**Rekapitulácia:**

**Stavby:**

**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

938,60 €

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

## 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov                                                        | Všeobecná hodnota [€] |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Stavby</b>                                                |                       |
| <b>Pozemky</b>                                               |                       |
| Pozemky k. ú. Vajnory - parc. č. 2669/3 (10 m <sup>2</sup> ) | 938,60                |
| <b>Spolu VŠH</b>                                             | <b>938,60</b>         |
| <b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>                                 | <b>940,00</b>         |

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **940,00 €**

Slovom: **Deväťstoštyridsať Eur**

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1601940, zo dňa 22.8.2016, kópia 1xA4
2. Grafický podklad vyznačenia pozemkov, kópia 1xA4
3. Územnoplánovacia informácia, Ing. Mosná, Ing. arch. Paalová, Magistrát hl.mesta SR Bratislava, zo dňa 3. 5. 2016, kópia 1,5xA4
4. Geometrický plán na oddelenie parcely s p. č. 2669/1 na parcely s p. č. 2669/1 a 2669/, č. plánu 23-2014, obec Bratislava – m.č. Vajnory, zo dňa 21.8.2014, Ing. Dlugoš Ladislav, I bukovčana 14, Bratislava, úradne overil Ing. Marián Druska 11.9.2014, autorizačne overil Ing. Ladislav Kasman, 1,5xA4
5. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 5389, okres Bratislava III, Obec BA-m.č. Vajnory, katastrálne územie Vajnory, vytlačený dňa 5. 9. 2016, 1xA4
6. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape, okres Bratislava III, Obec BA-m.č. Vajnory, katastrálne územie Vajnory, Aktualizácia katastrálneho portálu 26. 8. 2016, vytlačený dňa 29. 8. 2016, 1xA4
7. Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava III., Obec BA-m.č. Vajnory, katastrálne územie Vajnory, vytlačený dňa 29. 8. 2016, 1xA4
8. Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke dňa 03. 09. 2016, 1xA4

---

prílohy spolu: 9 listov formátu A4

# V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 37 00 00 Stavebníctvo a odvetvie 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 914954.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 23/2016.

Ing. arch. Milan Haviar