

**Znalec:**

**Ing. Barbara Chamulová, PhD.**  
**Kmet'ovo nám. 2, 811 07 Bratislava**  
v odbore: stavebníctvo,  
odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností,  
pozemné stavby  
telefón: 0903 432 398

**Zadávateľ:**

**Magistrát hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**  
Oddelenie majetkových vzťahov  
Primaciálne námestie č. 1  
Bratislava 814 99

**Číslo spisu (objednávky):**

objednávka písomná č. OTS1801770  
zo dňa 21.05.2018

SNM/18/067/MR

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

číslo 35/2018

**Vo veci:**

Stanovenia všeobecnej hodnoty **pozemku reg. "C" KN parc. č. 19179/27** - záhrada vo výmere 396 m<sup>2</sup>, k. ú. Rača, obec BA - m. č. Rača, okres Bratislava III zapísaného na **LV č. 1628** vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislava

<b>V Bratislave</b>		18.06.2018		
<b>Počet strán:</b>	36	<b>z toho príloh:</b>	11	
<b>Počet odovzdaných vyhotovení:</b>			3	

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1.1 Úloha znalca:

**Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov reg. "C" KN parc. č. 19179/27** - záhrada vo výmere 396 m<sup>2</sup>, k. ú. Rača, obec BA - m. č. Rača, okres Bratislava III zapísaného na LV č. 1628 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislava, v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien.

**1.2 Dátum vyžiadania posudku:** objednávkou OTS1801770 SNM/18/067/MR zo dňa 21.05.2018

**1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre stanovenie technického stavu):** ku dňu obhliadky 03.06.2018

**1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:**  
ku dňu obhliadky, dňa 03.06.2018

## 1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

### 1.5.1 Dodané zadávateľom :

P.č.	Doklad	originál/kópia
1	Objednávka č. OTS1801770 zo dňa 21.05.2018 vystavená Hlavným mestom SR Bratislava - oddelenie majetkových vzťahov, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava	kópia
2	Územno-plánovacia informácia zo dňa 22.01.2018 vystavená Magistrátom hlavného mesta SR Bratislava, sekcia územného plánovania, oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava	kópia
3	Situácia širších vzťahov	kópia

### 1.5.2 Získané znalcom :

- Záznam z obhliadky
- List vlastníctva č. 1628 pre parc. č. 19179/27 - čiastočný, informatívny, vytvorený z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností dňa 24.05.2018, aktualizácia údajov dňa 17.11.2017.
- Kópia katastrálnej mapy – informatívna, vytvorená z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností zo dňa 03.07.2018.

## 1.6 Použitý právny predpis:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien.

- Vyhláška MS SR č.626/2007 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MSSR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.
- Vyhláška MS SR č.605/2008 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MSSR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č.626/2007 Z.z.
- Vyhláška MS SR č.254/2010, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č. 213/2017 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov

### 1.7 Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR 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 zmien.
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v znení neskorších zmien.
- Vyhláška MS SR č.500/2005 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MSSR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška MS SR č.400/2006 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MSSR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov.
- Vyhláška MS SR č.534/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky č.500/2005 Z.z.
- Vyhláška MS SR č.565/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č.491/2004 Z.z., o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení vyhlášky č.400/2006 Z.z.
- Vyhláška MS SR č. 33/2009 Z. z., ktorou sa mení vyhláška 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.
- Vyhláška MS SR č. 34/2009 Z. z., ktorou sa mení vyhláška č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov 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
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 87/2013 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb v znení neskorších predpisov.
- Ďungel K.: Kataster nehnuteľností, vydala STU v Bratislave, Stavebná Fakulta, ÚSZ v roku 2003.
- Zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnení.
- Majdúch, D.: Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov, STU v Bratislave, Stavebná fakulta, ISBN 80-227-2433-5, v roku 2006

**1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa :** Nie sú.

**1.9 Právny úkon na ktorý sa má znalecký posudok použiť:** prevod ohodnocovanej nehnuteľnosti

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### 1. Všeobecné údaje:

##### a) Výber použitej metodiky:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Všeobecná hodnota (VŠH) 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 opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Výpočet všeobecnej hodnoty je urobený metódou polohovej diferenciacie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemám k dispozícii preukázateľné a hodnoverné podklady pre porovnávanie. Kúpnopredajné ceny nehnuteľností v lokalite uvádzané v realitných kanceláriách nie sú preukázateľným podkladom, ktorý by nasvedčoval o skutočnom zrealizovaní predaja nehnuteľnosti, teda aj o všeobecnej hodnote nehnuteľnosti. Prehľad ponúk realitných kancelárií vypovedá okrem ponúkanej ceny, o dobe nehnuteľnosti na trhu, tiež o duplicitě ponúkanej nehnuteľnosti za uvádzané kúpnopredajné ceny. V ponukových cenách je v mnohých prípadoch zahrnutá provízia sprostredkovateľa, pri rôznych typoch nehnuteľností je podiel ceny na pozemku nejasný.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb, ktorú vydala Žilinská univerzita v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3. Tieto ukazovatele sa považujú za katalógy určené ministerstvom.

##### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

V zmysle listu vlastníctva 1628 zo dňa 24.05.2018 sa jedná o nehnuteľnosť zapísanú v evidencii katastra nehnuteľností, obec BA-m.č. Rača, okres Bratislava III, v katastrálnom území Rača, nasledovne:

Časť A: Majetková podstata

#### Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiestnenie pozemku	Právny vzťah	Druh chr. nehn.
19179/2 7	396	Záhrada	4	2		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

\*\*\*ostatné parcely nevyžiadané\*\*\*

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

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

Účastník právneho vzťahu: vlastník

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

IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

*Poznámka:* vid' LV v prílohe

*Titul nadobudnutia :* vid' LV v prílohe

Časť C: Ďarchy: vid' LV v prílohe

Iné údaje: vid' LV v prílohe

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 03.06.2018 za účasti znalca. V rámci miestneho šetrenia bol dňa 03.06.2018 vykonaný záznam vybavenia ohodnocovaného pozemku.

#### **d) Porovnanie technickej dokumentácie stavieb a nehnuteľností so skutočným stavom:**

Projektová dokumentácia nebola poskytnutá. V rámci obhliadky bolo vykonané zisťovanie skutkového stavu ohodnocovanej nehnuteľnosti. Skutkový stav je zaznamenaný v časti popis nehnuteľnosti.

#### **e) Porovnanie právnej dokumentácie stavieb a nehnuteľností so skutočným stavom:**

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Právna dokumentácia bola k dispozícii v rozsahu: list vlastníctva č. 1628, kópia katastrálnej mapy, územnoplánovacia informácia, situácia širších vzťahov. Na liste vlastníctva č. 1628 je okrem iného deklarované vlastníctvo k pozemku registra "C" KN parc. č. 19179/27 vo výmere 396 m<sup>2</sup> - záhrada, k. ú. Rača, obec BA - m. č. Rača, okres Bratislava III, ktorého vlastníkom je Hlavné mesto SR Bratislava. Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

#### **f) Vymenovanie jednotlivých nehnuteľností, ktoré sú predmetom ohodnotenia:**

- pozemok registra "C" KN parcelné číslo 19179/27, záhrada o celkovej výmere 396 m<sup>2</sup>, k.ú. Rača, obec BA-m.č. Rača, okres Bratislava III,

#### **g) Vymenovanie jednotlivých nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: nie sú**

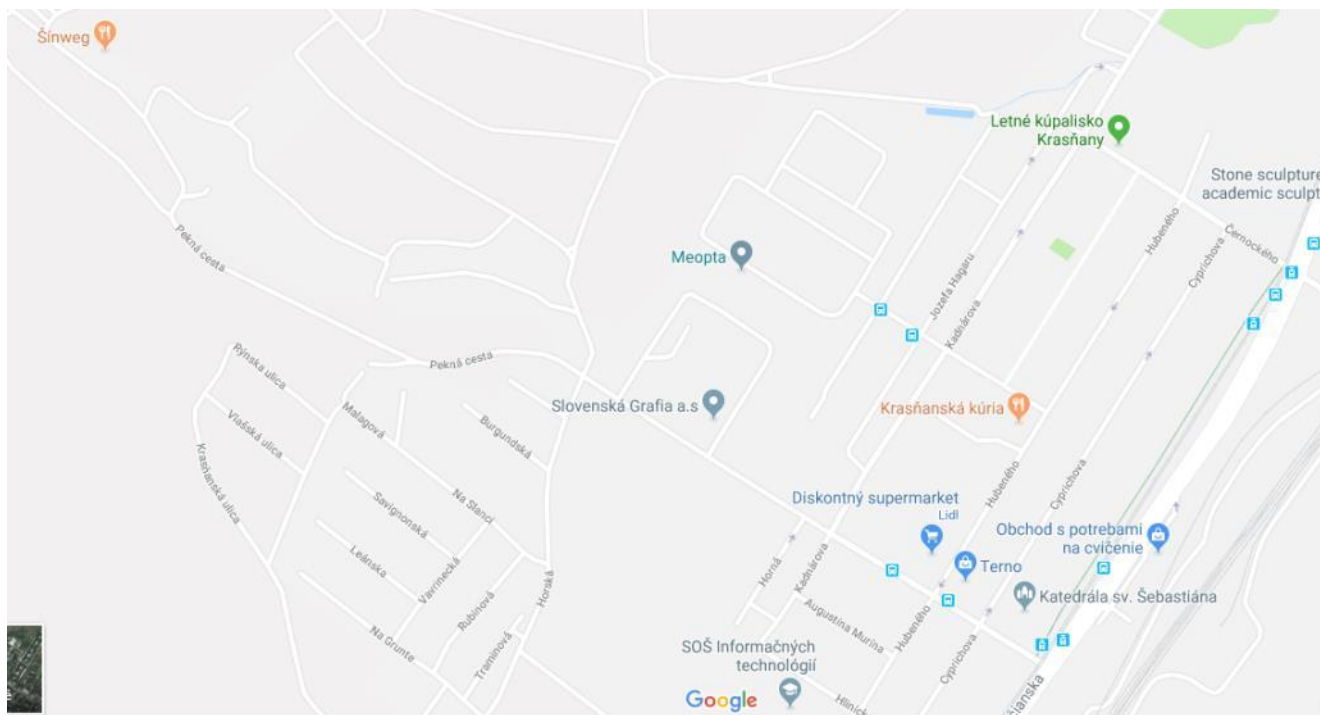
## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Obec Bratislava je najväčším a súčasne hlavným mestom Slovenskej republiky a spadá do Bratislavského kraja. Je to sídlo vlády, prezidenta a parlamentu, centrum kultúry a vzdelanosti, sídlo univerzít, centrum histórie a umenia, ako aj biznisu, mesto pracovných príležitostí a nákupných možností, zábavy a služieb. V meste je vybudovaná kompletná technická infraštruktúra. Má medzinárodnú vlakovú, autobusovú i leteckú dopravu. V rámci mesta premáva mestská hromadná doprava, ktorá spája jednotlivé okresy a mestské časti. Bratislava má päť okresov a 17 mestských častí. Podľa štatistických údajov z roku 2004 má Bratislava v súčasnosti 426 tisíc obyvateľov a rozlohu 367,6 km<sup>2</sup>. Leží v nadmorskej výške od 126 m n. m. (Čunovo) po 514 m n. m. (Devínska Kobyla). Jedným z okresov je **Bratislava III**, ktorý má tri mestské časti Nové Mesto, Vajnory a Rača. Rača je malebná krajina, ležiaca v nadmorskej výške 174 m n. m., na rozhraní územia Malých Karpát a Podunajskej nížiny na ploche 2359,69 ha, s 20660 obyvateľmi a k 31. decembru 2010.

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza v mestskej časti Rača. Rača je preslávnená predovšetkým svojimi bohatými vinohradníckymi tradíciami, ktoré siahajú až do čias rímskych légii. Račianske vinohrady sa rozprestierajú na južných svahoch Malých Karpát v nadmorskej výške 150 - 300 m n. m. Najstaršie dôkazy o osídlení oblasti dnešnej Rače pochádzajú z konca 8. storočia. Prvá písomná zmienka je z roku 1226. Mestská časť Bratislava - Rača je súčasťou tretieho Bratislavského obvodu a od centra Bratislavy je vzdialená 8 km. Pred tým, ako sa stala jednou z bratislavských mestských častí (1946), bola samostatnou obcou, známou pod názvom Račišdorf.

Vďaka svojej vynikajúcej polohe, peknej okolitej prírode a dobrému dopravnému spojeniu s centrom Bratislavy patrí Rača k najvyhľadávanejším mestským častiam Bratislavy. Je bezpečným miestom pre rodiny s deťmi. Ponúka viacero možností pre oddych, kultúrne vyžitie, či aktívne trávenie voľného času. V mestskej časti sa nachádzajú dve kúpaliská, množstvo detských ihrísk, športových plôch, multifunkčné ihriská, bikrosový areál, ihrisko pre pozemný hokej, stolnotenisová hala a futbalový štadión. Malebná okolitá krajina je ideálna na turistiku i relax.

Ohodnocovaný pozemok parc. č. 19179/27 sa nachádza podľa listu vlastníctva mimo zastavaného územia obce, v skutočnosti je však v zástavbe rekreačných alebo menších rodinných domov v záhradkárskej oblasti. Prístupný je z ulice Pekná cesta, ktorá ústi do Račianskej ulice spájajúcej v jednom smere túto lokalitu s centrom hlavného mesta SR Bratislava a v druhom smere idúcej von z mesta trasa Pezinok - Modra - Trnava, tvz. malokarpatskej vinohradníckej ceste. Životné prostredie je bez výrazných vplyvov, tichá lokalita v blízkosti lesa. Konfliktné skupiny, či už priamo, alebo v bezprostrednom okolí pri miestnej obhliadke zistené neboli. Hustota obyvateľstva je vzhľadom k zástavbe nízka.



### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - pozemok registra "C" parc. č. 19179/27 je svojím stavebno-technickým charakterom a územnoplánovacím informáciou súčasťou územia s funkčným využitím územia "záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality" s číslom funkcie 1203 - stabilizované územie. Pozemok spadá do ochranného pásma lesov a z juhozápadnej strany pozemku je v dotyku s hranicou CHKO Malé Karpaty. Podmienky funkčného využitia plôch: územia slúžiacie pre pestovanie rastlín a rekreáciu v záhradách, záhradkárskych a chatových osadách, prevládajúce sú záhrady a stavby pre individuálnu rekreáciu, prípustné sú zeleň líniová a plošná, zeleň krajinná a ekostabilizačná, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy a prípustné v území je umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, vodné plochy, nádrže, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, kompostárne viazané na funkciu, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

Ohodnocovaný pozemok je využívaný v súlade funkčným využitím územia na záhradkárske účely a rekreáciu. Parcela je súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie, čo znamená, že výrazná zmena vo využití územia je málo pravdepodobná.

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

V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti.

## 2.1 Pozemok reg. "C" KN parc. č. 19179/27, v k.ú. Rača, obec BA-m.č. Rača, okres Bratislava III

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
19179/27	záhrada	396	396,00	1/1	396,00

### 2.1.1 Metóda polohovej diferenciácie

#### POPIS

Predmetom ohodnotenia je **pozemok registra "C" KN parc. č. 19179/27 o výmere 396 m<sup>2</sup>**, ktorý je situovaný v obci BA-m.č. Rača, okres Bratislava III, v k.ú. Rača. Pozemok sa nachádza mimo zastavaného územia obce v záhradkárskej oblasti s rekreačnými domčekmi. Pozemok má lichobežníkový tvar, je mierne svahovitý s inžinierskymi sieťami (voda, kanalizácia a elektrina) v dosahu.

V zmysle LV č. 1628 je pozemok **parc. č. 19179/27** identifikovaný ako záhrada v extraviláne obce, spôsob využívania pozemku v zmysle LV - pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny, čo zodpovedá skutkovému stavu. Pozemok je prístupný z ulice Pekná cesta ústiacej do Račianskej ulice, ktorá je štvorprúdovou výpadovkou smer Pezinok - Modra - Trnava, v druhom smere spája mestskú časť Rača s centrom mesta - Staré Mesto.

V zmysle územnoplánovacej informácie zo dňa 22.01.2018, ktorú vyhotovil Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy, sekcia územného plánovania, oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, územný plán hlavného mesta SR Bratislavy z roku 2007 v znení zmien a doplnkov definuje pre územie, ktorého súčasťou je pozemok registra "C" KN parc. č. 19179/27 funkčné využitie územia **"záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, číslo funkcie 1203, spôsob využitia funkčných plôch - je územia slúžiace pre pestovanie rastlín a rekreáciu v záhradách, záhradkárskych a chatových osadách.** Na základe vyššie uvedeného môžem skonštatovať, že pozemok registra "C" KN parc. č. 19179/27, k. ú. Rača, je využívaný v súlade s územnoplánovacou informáciou.

Všeobecnú hodnotu pozemkov je možné stanoviť tromi spôsobmi: metódou polohovej diferenciácie, výnosovou metódou a porovnávacou metódou.

**Výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov porovnávacou metódou** predstavuje metódu stanovenia VŠH porovnaním hodnoteného pozemku s uskutočnenými reálnymi predajmi pozemkov, ponukami realitných kancelárií alebo inzertných novín. Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Pri porovnávaní trvalých trávnatých porastov bez pozemkov sa merná jednotka určí v závislosti od ich druhu (napríklad kus, 1 ha plochy 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.).

Pri vypracovávaní znaleckého posudku nebol k dispozícii potrebný súbor minimálne troch odpovedajúcich pozemkov pre danú lokalitu - katastrálne územie Lamač, ktorý by mi umožnil stanoviť VŠH ohodnocovaného pozemku porovnávacou metódou.

Pre výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov bola zvolená **metóda polohovej diferenciácie**. Všeobecná hodnota pozemkov na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov mimo zastavaného územia obcí, pozemkov v zriadených záhradkárske osadách a pozemkov mimo zastavaného územia obcí určených na stavbu sa stanovuje podľa vyhlášky c. 213/2017 Z. z. pri metóde polohovej diferenciácie pomocou jednotkových východiskových hodnôt  $1 \text{ m}^2$  pozemkov určených v závislosti od veľkosti a významu obcí v tabuľke v bode E 3 prílohy vyhlášky, ktoré sa preskúmateľne upravia koeficientmi zohľadňujúcimi polohovú diferenciáciu pozemku.

**Obec:** Bratislava  
**Východisková hodnota:**  $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,20
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,10
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
$k_z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	1,5840
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,5840$	105,16 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 396,00 \text{ m}^2 * 105,16 \text{ €/m}^2$	41 643,36 €

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca bolo **stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov reg. "C" KN parc. parc. č. 19179/27** - záhrada vo výmere 396 m<sup>2</sup>, k. ú. Rača, obec BA - m. č. Rača, okres Bratislava III zapísaného na LV č. 1628 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislava, v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien.

Ako najvhodnejšia pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností - **pozemku registra "C" KN parc. č. 19179/27 o výmere 396 m<sup>2</sup>, k.ú. Rača, obec BA-m.č. Rača, okres Bratislava III** - bola zvolená metóda polohovej diferenciacie.

Táto je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by nehnuteľnosť mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou, obvykle vrátane DPH.

## 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

### Rekapitulácia:

#### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

41 643,36 €

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

## 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
Pozemok reg. "C" KN parc. č. 19179/27, v k.ú. Rača, obec BA-m.č. Rača, okres Bratislava III - parc. č. 19179/27 (396 m <sup>2</sup> )	41 643,36
<b>Spolu VŠH</b>	<b>41 643,36</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>41 600,00</b>

**Slovom: Štyridsatjedentisícšesťsto Eur**

V Bratislave dňa 3.7.2018

Ing. Barbara Chamulová, PhD.

## IV. PRÍLOHY

<b>P.č.</b>	<b>Doklad</b>	<b>Formát</b>	<b>Počet strán</b>
1	Objednávka OTS1801770 zo dňa 21.05.2018 vystavená Hlavným mestom SR Bratislava - oddelenie majetkových vzťahov, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava	A4	1
2	Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekcia územného plánovania, oddelenie usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 22.01.2018	A4	2
3	Situácia širších vzťahov	A4	1
4	List vlastníctva č. 1628 pre pozemok p. č. 19179/27 - čiastočný informatívny, vytvorený z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností dňa 24.05.2018, aktualizácia údajov dňa 17.11.2017.	A4	5
5	Kópia katastrálnej mapy – informatívna, vytvorená z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností zo dňa 03.07.2018.	A4	1
6	Fotodokumentácia	A4	1
<b>Spolu:</b>			<b>11</b>

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 370000 – Stavebníctvo a odvetvie 370901 – Odhad hodnoty nehnuteľností, a odvetvie 370100 – Pozemné stavby, evidenčné číslo znalca 914963.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 35/2018.

Ing. Barbara Chamulová, PhD.