

Meno, adresa znalca:  
Ing. Oto Pisoň, Vozová 6/10, 945 01 Komárno  
tel: 0905 702 894

# ZNALCKÝ POSUDOK

---

číslo: 130/2022

**Zadávateľ:** Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava

**Číslo objednávky:** 130/2022 (obj.č.) zo dňa .

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov pri cesta, parc.č.13885/4, 13885/5, 13885/5 katastrálne územie Malinovo a Gajary, okres Malacky, ako podklad preprávné úkony.

**Počet strán ( z toho príloh ): 0**

**Počet odovzdaných vyhotovení: 2**

### 3.1 VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 Gajary

##### POPIS

Pozemky popri cestnom telese s možnosťou napojenia na inžinierske siete.

| Parcela             | Druh pozemku                | Spolu výmera [m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera [m <sup>2</sup> ] |
|---------------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| 13885/4             | zastavaná plocha a nádvorie | 182,00                         | 1/1                    | 182,00                   |
| 13885/5             | zastavaná plocha a nádvorie | 285,00                         | 1/1                    | 285,00                   |
| 13885/6             | zastavaná plocha a nádvorie | 125,00                         | 1/1                    | 125,00                   |
| <b>Spolu výmera</b> |                             |                                |                        | <b>592,00</b>            |

**Obec:** Gajary  
**Východisková hodnota:**  $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

| Označenie a názov koeficientu                         | Hodnotenie   | Hodnota koeficientu |
|---|--|---------------------|
| $k_S$<br>koeficient všeobecnej situácie               | 2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľ'ov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľ'ov  | 0,90                |
| $k_V$<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 | 1,05                |
| $k_D$<br>koeficient dopravných vzťahov                | 4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy   | 1,00                |
| $k_F$<br>koeficient funkčného využitia územia         | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)   | 1,30                |
| $k_I$<br>koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)   | 1,20                |
| $k_Z$<br>koeficient zvyšujúcich faktorov              | 0. nevyskytuje sa  | 1,00                |
| $k_R$<br>koeficient redukujúcich faktorov             | 0. nevyskytuje sa  | 1,00                |

#### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov                                | Výpočet   | Hodnota                     |
|--------------------------------------|---|-----------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie   | $k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,20 * 1,00 * 1,00$   | 1,4742                      |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,4742$ | <b>4,89 €/m<sup>2</sup></b> |

**VYHODNOTENIE**

| Názov              | Výpočet   | Všeobecná hodnota [€] |
|--------------------|---|-----------------------|
| parcela č. 13885/4 | 182,00 m <sup>2</sup> * 4,89 €/m <sup>2</sup> * 1/1 | 889,98                |
| parcela č. 13885/5 | 285,00 m <sup>2</sup> * 4,89 €/m <sup>2</sup> * 1/1 | 1 393,65              |
| parcela č. 13885/6 | 125,00 m <sup>2</sup> * 4,89 €/m <sup>2</sup> * 1/1 | 611,25                |
| <b>Spolu</b>       |   | <b>2 894,88</b>       |

# III. ZÁVER

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov  | Všeobecná hodnota [€] |
|--|-----------------------|
| <b>Stavby</b>  |                       |
| <b>Pozemky</b>   |                       |
| Gajary - parc. č. 13885/4 (182 m <sup>2</sup> )                  | 889,98                |
| Gajary - parc. č. 13885/5 (285 m <sup>2</sup> )                  | 1 393,65              |
| Gajary - parc. č. 13885/6 (125 m <sup>2</sup> )                  | 611,25                |
| <b>Všeobecná hodnota celkom</b>                                  | <b>2 894,88</b>       |
| <b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>                             | <b>2 890,00</b>       |
| <b>Všeobecná hodnota slovom: Dvetisícosemstodevätidesiat Eur</b> |                       |

.....

Ing. Oto Pisoň

## IV. PRÍLOHY

# V. ZNALECKÁ DOLOŽKA