

Meno, adresa a telefónny kontakt na znalca :

Ing. Jozef Fajnor, znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností
Uhrova ulica č. 22, 831 01 BRATISLAVA, Telefón/Fax : 02-20732970, Mobil : 0903/503148
E-mail : fajnorjozef@gmail.com

Zadávateľ znaleckého posudku : HLAVNÉ MESTO SR BRATISTAVA
Primaciálne nám. č. 1
814 99 BRATISLAVA

Číslo spisu (objednávka) : objednávka č. OTS1400213 SNM/14/33/NM bola daná písomne
dňa 23.1.2014.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo : 4/2014

Vo veci : Pozemok parc.č. 5170/24 (podľa LV č. 1656)
ulica K Železnej studienke, Bratislava
katastrálne územie Staré Mesto

Predmetom znaleckého posudku je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku parc.č. 5170/24 (bez príslušenstva), zapísaného na LV č. 1656 katastrálne územie Staré Mesto. Pozemok sa nachádza v zastavanom území mesta, v mestskej časti Staré Mesto, pri ulici K Železnej studienke, v hlavnom meste SR Bratislave.

Počet strán posudku : písaný text : 8 strán
prílohy : 14 strán
znalecká doložka : 1 strana

Počet odovzdaných vyhotovení : 3x pre zadávateľa.

V Bratislave, dňa 23.1.2014

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca :

Úlohou znalca je v zmysle písomnej objednávky č. OTS1400213 SNM/14/33/NM zo dňa 23.1.2014, rokovania a osobnej obhliadky nehnuteľností, vykonanej pri šetrení na tvare miesta dňa 23.1.2014, vypracovať znalecký posudok o všeobecnej hodnote nehnuteľností (ďalej len VŠH) - pozemku parc.č. 5170/24 (bez príslušenstva), zapísaného na LV č. 1656 katastrálne územie Staré Mesto, ako znaleckého odhadu ceny, ktorú by bolo možné dosiahnuť pri predaji rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností v bežnom obchodnom styku k dátumu ohodnotenia. Pozemok sa nachádza v zastavanom území mesta Bratislava, pri ulici K Železnej studienke, v mestskej časti Staré Mesto.

1.2 Dátum vyžiadania posudku : 23. január 2014

1.3 Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný : 23. január 2014

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosti hodnotia : 23. január 2014

1.5 Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :

1.5.1 Dodané zadávateľom :

- Kópia z katastrálnej mapy na parc.č. 5170/24, katastrálne územie Staré Mesto (bez identifikačných údajov), s vyznačením predmetnej parcely
- Situácia širších vzťahov s vyznačením lokality
- Územno-plánovacia informácia č. MAGS ORM 58344/13 - 386325 / MAG 374689/2013, vydaná Magistrátom hlav. mesta SR Bratislavy, oddelením územného rozvoja mesta, zo dňa 15.11.2013
- Objednávka č. OTS1400213 SNM/14/33/NM, daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava (IČO : 00603481), zo dňa 23.1.2014

1.5.2 Obstarané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1656 - čiastočný, katastrálne územie Staré Mesto, vytvorený cez internetový portál Katastrálneho úradu v Bratislave, zo dňa 3.2.2014
- Kópia z katastrálnej mapy na parc.č. 5170/24, katastrálne územie Staré Mesto, vytvorená cez internetový portál Katastrálneho úradu v Bratislave, zo dňa 3.2.2014
- Podklady a informácie získané pri šetrení na tvare miesta
- Zistenie objektívnych cien pozemkov v dotknutej lokalite k dátumu ohodnotenia

1.6 Použitý právny predpis :

Znalecký posudok je vypracovaný podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. Ministerstva Spravodlivosti Slovenskej republiky, jej prílohy č. 3 - "O stanovení všeobecnej hodnoty majetku", zo dňa 23.8.2004 v znení neskorších predpisov (vyhlášky č. 605/2008 Z.z. MS SR, zo dňa 4.12.2008 a vyhlášky č. 254/2010 Z.z. MS SR zo dňa 18.5.2010).

1.7 Ďalšie právne predpisy a použitá literatúra :

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. "O stanovení všeobecnej hodnoty majetku", zo dňa 23.8.2004
- Vyhláška MS SR č. 605/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z., zo 4.12.2008
- Vyhláška MS SR č. 254/2010 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z., z 18.5.2010
- Zákon č. 382/2004 Z.z. "O znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov", zo dňa 26.5.2004
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z., zo dňa 23.8.2004
- Vyhláška MS SR č. 500/2005 Z.z., kt. sa mení a dopĺňa vyhl. MS SR č. 490/2004 Z.z., z 26.10.2005
- Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z. a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky č. 500/2005 Z.z., zo dňa 27.11.2008
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. "O odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov", zo dňa 23.8.2004
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa :

V súvislosti s vypracovaním znaleckého posudku a ohodnotením nehnuteľností, nebola na znalca vznesená žiadna špeciálna požiadavka.

Znalecký posudok je vypracovaný v zmysle vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z., v znení neskorších predpisov (vyhlášky č. 605/2008 Z.z. MS SR, zo dňa 4.12.2008 a vyhlášky č. 254/2010 Z.z. MS SR zo dňa 18.5.2010), za použitia programového vybavenia HYPO 8.51 a vyhotovený bude v štyroch rovnopisoch (3x pre zadávateľa a 1x na založenia do archívu znalca).

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1.1 Výber použitej metodiky :

Znalecký posudok je vypracovaný podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. Ministerstva Spravodlivosti Slovenskej republiky, jej prílohy č. 3 - "O stanovení všeobecnej hodnoty majetku", zo dňa 23.8.2004), v znení neskorších predpisov (Vyhlášky č. 605/2008 Z.z. MS SR, zo dňa 4.12.2008 a vyhlášky č. 254/2010 Z.z. MS SR, zo dňa 18.5.2010).

Všeobecnú hodnotu pozemkov je v zmysle platného cenového predpisu možné stanoviť jednou alebo viacerými z troch nasledovných metód :

- výnosovou metódou
- porovnávacou metódou
- metódou polohovej diferenciácie

Základnou metódou pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov je metóda polohovej diferenciácie, preto bude použitá a vypočítaná hodnota bude porovnaná s hodnotami cien pozemkov v danej lokalite a v čase ohodnotenia. Výpočet bude vykonaný podľa základných vzťahov :

$$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} \times k_{PD} \quad \{EUR/m^2\}$$

$$VŠH_{POZ} = M \times VŠH_{MJ} \quad \{EUR\}$$

- kde :** $VŠH_{MJ}$ - jednotková všeobecná hodnota pozemku (v EUR/m²)
 VH_{MJ} - jednotková východisková hodnota pozemku, stanovená podľa tabuliek
 k_{PD} - koeficient všeobecnej situácie sa stanoví sa podľa vzťahu
 $k_{PD} = k_S \times k_V \times k_D \times k_P \times k_I \times k_Z \times k_R$
kde : k_S - koeficient všeobecnej situácie
 k_V - koeficient intenzity využitia
 k_D - koeficient dopravných spojení
 k_P - koeficient polohy (obchodnej, obytnej, priemyselnej)
 k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku
 k_Z - koeficient zvyšujúcich faktorov
 k_R - koeficient reduktujúcich (ponižujúcich) faktorov
 $VŠH_{POZ}$ - všeobecná hodnota pozemku
 M - výmera pozemku v m²

1.2 Vlastnícke a evidenčné údaje :

LV č. 1656 - čiastočný, katastrálne územie Bratislava - Staré Mesto

A. Majetková podstata : PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape
 Pozemok - parc.č. 5170/24 Záhrady 68,00 m² (intravilán)

B. Vlastník : HLAVNÉ MESTO SR BRATISLAVA, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava (1/1)
 (IČO : 00603481)

C. Ťarchy : Bez zápisu.

Iné údaje : Bez zápisu.

Poznámka : Bez zápisu.

1.3 Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti :

Miestna obhliadka hodnotenej nehnuteľnosti - pozemku parc.č. 5170/24, zapísaného v LV č. 1656, katastrálne územie Staré Mesto, bola vykonaná dňa 23.1.2014 bez prítomnosti zainteresovaných. Nehnuteľnosť (pozemok) sa nachádza v hlavnom meste SR Bratislave, v mestskej časti Staré Mesto,

v rovinatom až veľmi mierne svahovitom teréne, v zastavanom území mesta, pri ulici K Železnej studienke.

Dotknutý pozemok nebol v čase obhliadky zastavaný a slúži len ako prístup k pozemku parc.č. 5170/6, jeho všeobecné súčasné využitie je minimálne, no zároveň kľúčové v súvislosti s vyššie spomenutým významom pre konkrétneho jednotlivca. Čo sa týka budúceho využitia v zmysle priloženej územno-plánovacej informácie, jedná sa o **stabilizované územie s funkčným využitím zmiešaným - bývanie a občianska vybavenosť. (číslo funkcie 501).**

Prístup k pozemku je po spevnenej asfaltovej komunikácii priamo z ulice a dostupnosť je dobrá pešo a automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou. Dostupnosť prostriedkov MHD (autobusov a trolejbusov) je dobrá, v meste je navyše možná preprava taxislužbou, dostupná je letecká a lodná doprava. V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektrina, verejný vodovod, verejná kanalizácia a zemný plyn) a navyše je možnosť napojenia na káblovú televíziu.

1.4 Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom :

Predmetom ohodnotenia nie sú stavby, preto porovnanie technickej (projektovej) dokumentácie nebolo vykonané.

1.5 Porovnanie právnej dokumentácie so skutkovým stavom :

Porovnanie právnej dokumentácie (listu vlastníctva a katastrálnej mapy) bolo vykonané medzi sebou navzájom a tiež so skutočnosťou, avšak len na základe informatívnych dokladov - LV č. 1656, vytvoreného cez internetový portál Katastrálneho úradu a katastrálnej mapy (dokladov nepoužiteľných na právne úkony). Porovnanie listu vlastníctva použitého pri ohodnotení s listom vlastníctva použiteľným na právne úkony nebolo vykonané, nakoľko originál LV nebol zadávateľom predložený. Za predpokladu, že údaje na vytvorenom LV zodpovedajú skutočnosti, je možné konštatovať, že nehnuteľnosť - pozemok parc.č. 5170/24 je v liste vlastníctva riadne zapísaný parcelným číslom, že je právne vysporiadaný a že vlastníctvo uvedené v priloženom liste vlastníctva je v súlade so skutočnosťou.

1.6 Vymenovanie hodnotených nehnuteľností (podľa LV č. 1656 - čiastočného) :

1.6.1 pozemok parc.č. 5170/24 (v celosti)

1.7 Vymenovanie nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia : žiadne.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a./ Analýza polohy nehnuteľností :

Hodnotený pozemok sa nachádza v zastavanom území mesta Bratislava, v mestskej časti Staré Mesto, pri ulici K Železnej studienke, v rovinatom až veľmi mierne svahovitom teréne, v prevažne obytnej časti mesta.

Prístup k pozemku je po spevnenej asfaltovej komunikácii priamo z ulice, dostupnosť je dobrá pešo a automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou a aj dostupnosť prostriedkov MHD (autobusov a trolejbusov) je dobrá, v meste je navyše možná preprava taxislužbou, dostupná je letecká a lodná doprava. V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie a zemného plynu) a navyše je možnosť napojenia na káblovú televíziu.

b./ Analýza využitia nehnuteľností :

Hodnotený pozemok parc.č. 5170/24 je zapísaný v LV č. 1656 v katastrálnom území Staré Mesto a druhovo je klasifikovaný ako záhrada. V čase obhliadky bol pozemok využívaný ako prístupový priestor (plocha) k pozemku parc.č. 5170/6, ktorý sa nachádza za hodnoteným pozemkom. **Budúce možné využitie v zmysle územného plánu mesta a mestskej časti (viď. predloženú územno-plánovacia informáciu - ÚPI č. MAGS ORM 58344/13 - 368325 / MAG 374689/2013), ktorý dotknuté územie posudzuje ako stabilizované územie s funkčným využitím zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti (číslo funkcie 501).**

Územie slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti, zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.

Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.

Súčasťou územia sú plochy zelene a vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.

Prevládajúce funkčné využitie : polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti.

Prípustné funkčné využitie : bytové domy, zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried, zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia pre školstvo, pre vedu a výskum, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné funkčné využitie v obmedzenom rozsahu : rodinné domy, zariadenia športu, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie, zariadenia pre separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu, vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

Nepripustné funkčné využitie : zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia, zariadenia veľkoobchodu, autokempingy, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, distribučné a logistické centrá, skladové areály, stavebné dvory, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu a stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované, čo znamená, že v takomto území územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, mieru stavebných zásahov predpokladá prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Zmena súčasného využitia je teda možná len v minimálnej a obmedzenej miere a súčasné využívanie pozemkov nemá rušivý vplyv na svoje okolie.

c./ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností :

Riziká spojené s plným využívaním hodnoteného pozemku neboli v čase obhliadky evidentné, na nehnuteľnosti neviaznu žiadne ťarchy ani vecné bremená a riziká nehrozia ani z možných obmedzení prísunu energií v dostatočnom množstve a kvalite a riziká nehrozia ani z prípadného obmedzenia užívania nehnuteľností (prístupu a príjazdu). Všetky práva k užívaniu nehnuteľnosti zostanú zachované a ošetrené sú dostatočne technicky aj právne.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Predmetom ohodnotenia je pozemok parc.č. 5170/24, zapísaný v LV č. 1656 katastrálne územie Staré Mesto, klasifikovaný ako záhrada o výmere 68,00m² a nachádzajúci sa v Bratislave, v mestskej časti Staré Mesto, pri ulici K Železnej studienke.

Pozemok je z hľadiska lokality relatívne zaujímavý, no z hľadiska možného funkčného využitia v zmysle priloženej ÚPI, z hľadiska výmery a možného záujmu je štandardný, jeho využitie je zaujímavé výlučne len pre vlastníka, resp. vlastníkov susedných pozemkov. Pre stavebné využitie je nepoužiteľný a nevhodný, čo vyjadruje aj skutočnosť v ÚPI, že sa nachádza v stabilizovanom území.

Terén je rovinatý až veľmi mierne svahovitý, prístup k pozemku je z ulice po spevnenej asfaltovej komunikácii, dostupnosť je dobrá pešo aj automobilovou dopravou (osobnou aj nákladnou) a taktiež

dostupnosť k prostriedkom MHD (autobusom a trolejbusom) je dobrá. V meste je navyše taxislužba a možnosť leteckej aj lodnej dopravy. V danej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, zemného plynu) a navyše telefónu a káblovej televízie.

Pre správne ohodnotenie pozemku je nutný citlivý prístup k posúdeniu koeficientu redukujúcich faktorov (je v intervale 0,2 až 0,99) a zvyšujúcich faktorov (je v intervale 1,01 - 3,00). Pre určenie koeficientov je nutné sa zamerať na rozhodujúce skutočnosti pohľadu na hodnotu pozemku. Hlavným a východným merítkom pre stanovenie všeobecnej hodnoty konkrétneho pozemku sú skutočné nákupné ceny porovnateľných pozemkov v dotknutej lokalite a v čase stanovovania VŠH. VŠH pozemkov by mala zahŕňať a odrážať atraktivitu pozemku danú lokalitou, tvarom, veľkosťou a prístupmi, ďalej existenciu inžinierskych sietí, ale tiež iné špecifiká ovplyvňujúce rozhodovanie potenciálnych záujemcov o odkúpenie toho-ktorého pozemku (napr. existencia tiarch a rôznych technických alebo právnych závad dotknutého pozemku).

Porovnaním s cenami voľných a plnohodnotných stavebných a podnikateľských pozemkov priamo v dotknutej lokalite a v jej bezprostrednom okolí na základe ponúk uverejnených na internetových portáloch "www.reality.sk" a "www.trh.sk" a po vylúčení extrémnych cien na spodnej a na hornej cenovej hranici, sa ceny pohybujú v rozmedzí od 250,- do 550,- EUR/m².

Skutočnosť ako výmera (68m²) tvar (obdĺžnik o rozmeroch 3,69m x 18,43m), umiestnenie (medzi cestnou komunikáciou a pozemkom vo vlastníctve iného vlastníka) a využiteľnosť (vid' ÚPI), bez možnosti akejkoľvek výstavby, negatívne ovplyvňuje jeho hodnotu. Odborným posúdením a zhodnotením všetkých uvedených skutočností, určujem hodnotu koeficientu zvyšujúcich faktorov na 2 a hodnotu redukujúcich faktorov na 0,8. Ostatné koeficienty sú viac-menej jednoznačné.

2.2.1.1.1 K Železnej studienke

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
5170/24	záhrada	68	68,00	1/1	68,00 m ²

Obec : Bratislava
 Východisková hodnota : 66,39 EUR/m²
 =====

Označenie koeficientu	Názov a hodnotenie	Hodnota koeficientu
Koeficient všeobecnej situácie:		
k_s	7. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,50
Koeficient intenzity využitia:		
k_v	4. nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením	1,05
Koeficient dopravných vzťahov:		
k_D	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy:		
k_P	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,00
Koeficient technickej infraštruktúry pozemku:		
k_I	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
Koeficient zvyšujúcich faktorov:		
k_Z	4. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
Koeficient redukujúcich faktorov:		
k_R	11. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,80

Koeficient polohovej diferenciácie : $1,50 * 1,05 * 1,00 * 1,00 * 1,40 * 2,00 * 0,80 = 3,528$
 Jednotková hodnota pozemku : $3,5280 * 66,39 \text{ EUR/m}^2 = 234,22 \text{ EUR/m}^2$
 Všeobecná hodnota pozemku : $68,00 \text{ m}^2 * 234,22 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{15\ 926,96 \text{ EUR}}$

=====

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnutelnosť :
 Pozemok parc.č. 5170/24 (bez príslušenstva), zapísaný v LV č. 1656, katastrálne územie Staré Mesto
Vlastníci :
 1. HLAVNÉ MESTO SR - BRATISLAVA, Primaciálne nám. 1, Bratislava (IČO : 00603481) (1/1)
Účel znal.posudku : Zamýšľaný právny úkon - prevod vlastníckeho práva.

Pozemky :

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
K Železnej studienke	5170/24	68,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

V znaleckom posudku bol prevedený výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku parc.č. 5170/24 (podľa LV č. 1656) katastrálne územie Staré Mesto, metódou polohovej diferenciácie. Nebola použitá kombinovaná metóda, ani porovnávací metóda v pravom význame slova použitej vyhlášky, avšak cena za 1m² bola porovnaná s cenami pozemkov v dotknutej lokalite v čase ohodnotenia a hodnota bola upravená na základe špecifik konkrétného pozemku, popísaných v popise pozemku. Zvolená metóda - metóda polohovej diferenciácie je štandardne používanou metódou, ktorá v tomto prípade a za použitia odporúčaných a vhodne zvolených koeficientov dostatočne a preukázateľne odzrkadľuje skutočnú všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti.

Rekapitulácia :

Názov _____ Všeobecná hodnota _____

a) **Vypočítaná polohovou diferenciáciou:**
Všeobecná hodnota pozemkov: **15 926,96 EUR**

=====

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej difer.

=====

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
POZEMKY	
K Železnej studienke - parc. č. 5170/24 (68 m ²)	15 926,96
Spolu VŠH	15 926,96
Zaokrúhlene	15 900,00

Slovom : Pätnásťtisícdeväťsto Eur

=====

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká spojené s plným využitím pozemku neboli v čase obhliadky evidentné, na nehnuteľnosti (pozemku) neviaznu žiadne ťarchy ani vecné bremená a riziká nehrozia ani z možných obmedzení prísunu energií a obmedzenia užívania nehnuteľností (prístupu a príjazdu). Všetky práva k užívaniu nehnuteľnosti zostanú zachované a ošetrované sú dostatočne technicky aj právne.

V Bratislave, 30.1.2014

Pečiatka :

Podpis : -----
Ing. Jozef Fajnor

IV. PRÍLOHY

- Výpis z LV č. 1656 - čiastočný, k. ú. Staré Mesto, vytvorený dňa 3.2.2014 (7 strán)
- Kópia z katastrálnej mapy na parc.č. 5170/24, k. ú. Staré Mesto, vytvorená dňa 3.2.2014 (1 strana)
- Kópia z katastrálnej mapy na parc.č. 5170/24, k. ú. Staré Mesto, (bez identifikačných údajov) (1 strana)
- ÚPI č. MAGS ORM 58344/13 - 386325 / MAG 374689/2013, vydaná dňa 15.11.2013 (3 strany)
- Letecká snímka celkovej situácie (1 strana)
- Objednávka č. OTS1400213 SNM/14/33/NM, daná vlastníkom dňa 23.1.2014 (1 strana)

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som podal ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 910716, pre základný odbor stavebníctvo - odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné č. znalca 910716. Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým č. 4/2014 znaleckého denníka č. 1/2014, znalečné a náhradu nákladov účtujem podľa dokladu č. 4/2014.

Podpis znalca :