

**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

---

**Zadávatel' znaleckého posudku :** HLAVNÉ MESTO SR BRATISTAVA  
Primaciálne nám. č. 1  
814 99 BRATISLAVA

**Číslo spisu (objednávka)** : objednávka č. OTS1302658 SNM/13/126/MD bola daná písomne  
dňa 12.9.2013.

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo : 28/2013

**Vo veci :** Pozemok parc.č. 13461/7 bez príslušenstva (podľa LV č. 3495)  
Vajnorská ulica, Bratislava  
katastrálne územie Nové Mesto

Predmetom znaleckého posudku je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku parc.č. 13461/7 (bez príslušenstva), zapísaného v LV č. 1, katastrálne územie Nové Mesto. Pozemok sa nachádza v zastavanom území mesta, na Vajnorskej ulici, v mestskej časti Nové Mesto, v hlavnom meste SR Bratislave.

**Počet strán posudku** : písaný text : 8 strán  
prílohy : 12 strán  
znalecká doložka : 1 strana

**Počet odovzdaných vyhotovení :** 3x pre zadávateľa.

V Bratislave, dňa 16.9.2013

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1.1 Úloha znalca :

Úlohou znalca je v zmysle písomnej objednávky č. OTS1302658 SNM/13/126/MD zo dňa 12.9.2013, rokovania a osobnej obhliadky nehnuteľnosti, vykonanej pri šetrení na tvare miesta dňa 16.9.2013, vypracovať znalecký posudok o všeobecnej hodnote nehnuteľnosti (ďalej len VŠH) - pozemku parc.č. 13461/7 (bez príslušenstva), zapísaného v LV č. 1, katastrálne územie Nové Mesto, ako znaleckého odhadu ceny, ktorú by bolo možné dosiahnuť pri predaji rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností v bežnom obchodnom styku k dátumu ohodnotenia. Pozemok je lokalizovaný v Bratislave, v mestskej časti Nové Mesto, pri Vajnorskej ulici.

**1.2 Dátum vyžiadania posudku** : 12. september 2013

**1.3 Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný** : 16. september 2013

**1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosti hodnotia** : 16. september 2013

## 1.5 Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :

### 1.5.1 Dodané zadávateľom :

- Územno-plánovacia informácia č. MAGS ORM 48444/13 - 284983 / MAG 302490/2013, vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, oddelením územného rozvoja mesta, zo dňa 1.7.2013
- Snímka z katastrálnej mapy s vyznačením pozemku (bez identifikačných údajov)
- Situácia širších vzťahov s vyznačením umiestnenia na mape mesta
- Objednávka č. OTS1302658 SNM/13/126/MD, daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava (IČO : 00603481), zo dňa 12.9.2013

### 1.5.2 Obstarané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1 - čiastočný, katastrálne územie Nové Mesto, vytvorený cez internetový portál Katastrálneho úradu v Bratislave, zo dňa 16.9.2013
- Kópia z katastrálnej mapy na parc.č.: 13461/7, katastrálne územie Nové Mesto, vytvorená cez internetový portál Katastrálneho úradu v Bratislave, zo dňa 16.9.2013
- Situácia širších vzťahov - lokalizácia
- 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., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z., zo dňa 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 diferenciacie

**Základnou metódou pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov je metóda polohovej diferenciacie, 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 :

$$\begin{aligned} V\check{S}H_{MJ} &= V H_{MJ} \times k_{PD} \quad \{EUR/m^2\} \\ V\check{S}H_{POZ} &= M \times V\check{S}H_{MJ} \quad \{EUR\} \end{aligned}$$

**kde :**  $V\check{S}H_{MJ}$  - jednotková všeobecná hodnota pozemku (v EUR/m<sup>2</sup>)  
 $VH_{MJ}$  - 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 povyšujúcich faktorov  
 $k_R$  - koeficient redukujuúcich (ponižujúcich) faktorov

$V\check{S}H_{POZ}$  - všeobecná hodnota pozemku  
 $M$  - výmera pozemku v m<sup>2</sup>

**1.2 Vlastnícke a evidenčné údaje :**

LV č. 1, katastrálne územie Bratislava - Nové Mesto

A. Majetková podstata : PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape  
 Pozemok - parc.č. 13461/7 Zastavané plochy a nádvoría 1080,00 m<sup>2</sup> (intravilán)

B. Vlastník :

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

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku p.č. 13461/7 je evidovaný na LV č. 3235.

C. Ďarchy : Bez zápisu.

Iné údaje : Bez zápisu.

Poznámka : Bez zápisu.

### 1.3 Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti :

Miestna obhliadka hodnotenej nehnuteľnosti - pozemku parc.č. 13461/7, zapísaného v LV č. 1, katastrálne územie Nové Mesto, bola vykonaná dňa 16.9.2013 bez prítomnosti zainteresovaných. Nehnuteľnosť (pozemok) sa nachádza v hlavnom meste SR Bratislave, v mestskej časti Nové Mesto, v rovinatom teréne zastavaného územia mesta, pri Vajnorskej ulici.

Dotknutý pozemok bol v čase obhliadky zastavaný, na pozemku je vybudovaná stavba trvalého charakteru. Súčasný aj budúci využitie v zmysle územno-plánovacej informácie je identické - zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti (kód funkcie 501) - rozvojové územie s regulačným kódom L.

Jedná sa o územie pre umiestnenie predovšetkým polyfunkčných objektov bývania a 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. Jedná sa prevažne o viacpodlažnú zástavbu, v územiach vonkajšieho mesta o málopodlažnú zástavbu. Podiel bývania je v rozmedzí do 70% 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, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.

Prístup k pozemku je po spevnenej asfaltovej komunikácii lokálneho významu a dostupnosť je dobrá pešo, automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou a dobrá je aj dostupnosť prostriedkov MHD (autobusov a električiek). V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, zemného plynu, teplovodu a telefónu).

### 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 informatívneho dokladu - LV č. 1, vytvoreného cez internetový portál Katastrálneho úradu (doklad nepoužiteľný 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 je v liste vlastníctva riadne zapísané parcelným číslom, že je právne vysporiadaný a že vlastníctvo uvedené v priloženom liste vlastníctva je v súlade so skutočnosťou.

### 1.6 Vymenovanie ohodnocovaných nehnuteľností (podľa LV č. 1 - čiastočného) :

1.6.1 pozemok parc.č. 13461/7 (v celosti)

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

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a./ Analýza polohy nehnuteľností :

Pozemok sa nachádza v zastavanom území mesta Bratislava, v mestskej časti Nové Mesto, pri Vajnorskej ulici, v rovinatom teréne, v priemyselno-obchodnej časti mesta. Prístup k pozemku je dobrý z Vajnorskej ulice po spevnenej asfaltovej komunikácii miestneho významu, dostupnosť je pešo, automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou a tiež vzdialenosť k prostriedkom MHD (autobusom a električkám) je vyhovujúca. V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, zemného plynu, teplovodu a telefónu).

### b./ Analýza využitia nehnuteľností :

Hodnotený pozemok parc.č. 13461/7 je zapísaný v LV č. 1 a druhovo je klasifikovaný ako zastavané plochy a nádvorja. V čase obhliadky bol pozemok zastavaný stavbou trvalého charakteru.

Budúce využitie hodnoteného pozemku je v zmysle predloženej územno-plánovacej informácie ( ÚPI č. MAGS ORM 48444/13 - 284983 / MAG 302490/2013) zhodné so súčasným využitím ako zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti (kód funkcie 501) - rozvojové územie (regulačný kód L).

Jedná sa o územie pre umiestnenie predovšetkým polyfunkčných objektov bývania a 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. Jedná sa prevažne o viacpodlažnú zástavbu, v územiach vonkajšieho mesta o málopodlažnú zástavbu. Podiel bývania je v rozmedzí do 70% 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, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu.

#### SPÔSOB VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH :

**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 rozvojové s regulačným kódom L,** čo znamená, že v tomto území územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu.

Zmena súčasného využitia nie je pravdepodobná ani predpokladaná a súčasné využívanie pozemku 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 nehnuteľností 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. 13461/7 klasifikovaný ako zastavané plochy a nádvoria o výmere 1080,00m<sup>2</sup>, zapísaný v LV č. 1, katastrálne územie Nové Mesto a nachádzajúci sa v Bratislave, v mestskej časti Nové Mesto, pri Vajnorskej ulici.

Lokalita je z hľadiska umiestnenia zaujímavá pre daný charakter a funkciu využitia, dá sa charakterizovať ako priemyselno-obchodná zóna, v zastavanom území mesta, no samotné pozemky sú z hľadiska širšieho možného využitia nezaujímavé, nakoľko sú už zastavané stavbou trvalého charakteru a vlastníkom stavby je iný subjekt.

Terén je rovinatý, prístup k pozemku je po spevnenej asfaltovej komunikácii a dostupnosť je dobrá pešo, automobilovou dopravou (osobnou aj nákladnou) a prijateľná je aj dostupnosť k prostriedkom MHD (autobusom a električkám). V danej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, zemného plynu, teplovodu a telefónu).

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 a skutočnosť, že pozemok je využívaný ako cestná komunikácia, ktorá je verejnou a nenahraditeľnou obslužnou líniovou stavbou. VŠH pozemku by mala zahŕňať a odzrkadľovať 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 teda 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 400,- EUR/m<sup>2</sup>. Odborným posúdením a zhodnotením všetkých uvedených skutočností, určujem hodnotu koeficientu zvyšujúcich faktorov na 2 a hodnotu redukujúcich faktorov na 0,6. Ostatné koeficienty sú viac-menej jednoznačné.

### 2.2.1.1.1 Vajnorská

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
13461/7	zastavaná plocha a nádvorie	1080	1080,00	1/1	1080,00 m <sup>2</sup>

Obec : Bratislava  
 Východisková hodnota : 66,39 EUR/m<sup>2</sup>  
 =====

Označenie koeficientu	Názov a hodnotenie	Hodnota koeficientu
<b>Koeficient všeobecnej situácie:</b>		
<b>k<sub>s</sub></b>	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
<b>Koeficient intenzity využitia:</b>		
<b>k<sub>v</sub></b>	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
<b>Koeficient dopravných vzťahov:</b>		
<b>k<sub>D</sub></b>	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
<b>Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy:</b>		
<b>k<sub>P</sub></b>	4. priemyselná poloha	1,00
<b>Koeficient technickej infraštruktúry pozemku:</b>		
<b>k<sub>I</sub></b>	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,45
<b>Koeficient zvyšujúcich faktorov:</b>		
<b>k<sub>Z</sub></b>	4. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
<b>Koeficient redukujúcich faktorov:</b>		
<b>k<sub>R</sub></b>	11. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,60

Koeficient polohovej diferenciácie :  $1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,45 * 2,00 * 0,60 = 2,61$   
 Jednotková hodnota pozemku :  $2,6100 * 66,39 \text{ EUR/m}^2 = 173,28 \text{ EUR/m}^2$   
 Všeobecná hodnota pozemku :  $1\ 080,00 \text{ m}^2 * 173,28 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{187\ 142,40 \text{ EUR}}$

=====

## 2.2.2 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej difer.  
 VŠH pozemkov = 187 142,40 EUR

=====

## III. ZÁVER

### 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

**Nehnutelnosť** : Pozemok parc.č. 13461/7, zapísaný v LV č. 1, katastrálne územie Nové Mesto Vinohrady (v celosti).

**Vlastníci** : HLAVNÉ MESTO SR BRATISLAVA, Primaciálne nám.č. 1, Bratislava .... v 1/1 (IČO : 00603481)

**Účel znal.posudku** : Zamýšľaný právny úkon - prevod vlastníckeho práva.

**Pozemky** :

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m <sup>2</sup> )
Vajnorská	13461/7	1 080,00

### 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

V znaleckom posudku bol prevedený výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku parc.č. 13461/7, zapísaného v LV č. 1, katastrálne územie Nové Mesto, metódou polohovej diferenciácie. Nebola použitá kombinovaná metóda, ani porovnávací metóda v pravom význame slova použitej vyhlášky, avšak cena za 1m<sup>2</sup> bola porovnaná s cenami pozemkov v dotknutej lokalite v čase ohodnotenia a hodnota bola upravená na základe špecifik konkrétnych pozemkov, 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:	187 142,40 EUR

=====

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

=====

### 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
<b>POZEMKY</b>	
Vajnorská - parc. č. 13461/7 (1 080 m <sup>2</sup> )	187 142,40
<b>Spolu VŠH</b>	<b>187 142,40</b>
<b>Zaokrúhlene</b>	<b>187 000,00</b>

**Slovom : Jednostoosemdesiatšedemtisíc 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 ošetrené sú dostatočne technicky aj právne.

V Bratislave, 17.9.2013

Pečiatka :

Podpis : -----

Ing. Jozef Fajnor

## IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, z LV č. 1 - čiastočný, k. ú. Nové Mesto, vytvorený dňa 16.9.2013 (4 strany)
- Kópia z katastrálnej mapy na p.č.: 13461/7, k. ú. Nové Mesto, vytvorená dňa 16.9.2013 (1 strana)
- Kópia z katastrálnej mapy s vyznačením pozemku p.č.: 13461/7, k. ú. Nové Mesto, bez identifikačných údajov (1 strana)
- Územno-plánovacia informácia č. MAGS ORM 48444/13 - 284983 / MAG 302490/2013, vydaná dňa 1.7.2013 (3 strany)
- Situácia širších vzťahov s vyznačením umiestnenia na mape mesta (1 strana)
- Vizualizácia lokality (1 strana)
- Objednávka č. OTS1302658 SNM/13/126/MD, daná vlastníkom dňa 12.9.2013 (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. 28/2013 znaleckého denníka č. 1/2013, znalečné a náhradu nákladov účtujem podľa dokladu č. 28/2013.

Podpis znalca :