



Znalec: Ing. Igor Jirkovský, Martinengova 1, 811 02 Bratislava,
evidenčné číslo znalca 914472,
oprávnený podávať znalecké posudky z odboru stavebníctvo,
odvetvia - Odhad hodnoty nehnuteľností - Odhad hodnoty stavebných prác.
Kontakt: 0905 380 535; igorjirkovsky@stonline.sk



Zadávateľ: Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie č. 1, Bratislava
Číslo spisu (uznesenia, objednávky): OTS1401670 (SNM/14/78/MR)

4/2014

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 4 / 2014

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov č.p. 3537/1, 3537/9 a 171/5,8 v k.ú. BA - Staré Mesto a všeobecnej hodnoty nájmu za pozemky č.p. 3537/1, 3537/9, v časovom intervale od 1.7.2011 do 1.7.2013 (31.7.2013).

Počet strán znaleckého posudku: 35
Z toho príloh: 14

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Účel znaleckého posudku – právny úkon:

Pokus o zmier – mimosúdna dohoda.

1.1.1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov č.p. 3537/1, 3537/9 a 171/5,8 v k.ú. BA - Staré Mesto a všeobecnej hodnoty nájmu za obdobia v časovom intervale od 1.7.2011 do 1.7.2013 (resp. 31.7.2013).

1.2 Dátum vyžiadania posudku: 19. 6. 2014

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 19.6.2014

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: II.kv. 2014

1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.5.1 Dodané objednávateľom :

- Objednávka znaleckého posudku
- Výpis z Listu vlastníctva č. 9163 – kópia
- Kópia snímky z Katastrálnej mapy, parcely 3537/1 a 3537/9, k.ú Staré Mesto
- Kópia z snímky z KM, parcela 171/5, k.ú Staré Mesto – kópia
- Kópie e-mailovej korešpondencie s protistranou
- Kópia znaleckého posudku č. 044/2013 – Ing. Miroslav Štipkala

1.5.2 Obstarané znalcom :

- Zistenie skutkového stavu nehnuteľností na mieste a porovnanie s listinnými dokladmi
- Aktuálne výpisy z LV č. 9163 a LV č. 1656 – cez Katastrálny portál
- Kópie KM cez KP
- Znalecký posudok č. 52/2013 k parcele č. 171/5, k.ú Staré Mesto – Ing. Juraj Nagy – čiastková kópia
- Cenové podklady – ponuky RK
- Územnoplánovacie informácie pre dotknuté parcely
- Fotodokumentácia

1.6 Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov.

1.7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- 1) Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- 2) 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
- 3) Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- 4) 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 znení neskorších predpisov.
- 5) Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- 6) Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- 7) Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- 8) Albert Bradáč – Teória oceňovania nehnuteľností – STU Bratislava 2002 (ISBN 80-227-1780-0)
- 9) Realitné stránky na Internete
- 10) Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, Mlpres 2012, ISBN 978-80-971021-0-4

1.8. Vlastnícké a evidenčné údaje

ÚDAJE PODĽA VÝPISU Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 9163

LV vydaný: Katastrálny portál
Dňa: 17. 6. 2014; (21:36:34)
Okres: Bratislava I; Obec: BA-MČ Staré Mesto; Kat. územie: Staré Mesto

Časť A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet č. UO	Umiest pozemku
3537/ 1	303	Záhrady	0		1
3537/ 9	224	Záhrady	0		1

Vysvetlivky:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 MG ESTE, s.r.o., Gaštanová 13, Bratislava, PSČ 811 04, SR

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V-15651/11 zo dňa 18.7.2011

Účastník právneho vzťahu:

Správca

2 Slovenský pozemkový fond, Búdkova cesta 36, 81715 Bratislava 11

/

IČO :

K vlastníkovi por. č. 1 je pod por. č. 2 správa na všetky parcely tohoto listu vlastníctva

ČASŤ C: ĎALŠIE

Bez zápisu.

Iné údaje:

PKV 9787 pre parcely reg. E KN 3537/1 3537/9

2 K vlastníkovi por. č. 1 je pod por. č. 2 správa na všetky parcely tohoto listu vlastníctva

Poznámka:

Bez zápisu.

ÚDAJE PODĽA VÝPISU Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1656

LV vydaný: Katastrálny portál
Dňa: 17. 6. 2014; (21:42:30)
Okres: Bratislava I; Obec: BA-MČ Staré Mesto; Kat. územie: Staré Mesto

Časť A: MAJETKOVÁ PODSTATA**PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape**

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
171/ 5	360	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
171/ 8	88	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Ostatné parcely nevyžiadané

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

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

1 / 1**ČASŤ C: ŤARCHY****Bez zápisu.**

(vo vzťahu k predmetným parcelám)

1.9 Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Obhliadku dotknutých parciel č. 3537/1,9 na Mišíkovej ulici, na ulici Na Slavíne a č. 171/5 vo vnútrodvore na Medenej ulici, vykonal Ing. Igor Jirkovský, súdny znalec z odboru „Stavebníctvo“, z odvetví „Odhad hodnoty stavebných prác“ a „Odhad hodnoty nehnuteľností“.

Účelom obhliadky bolo zistenie skutkového stavu predmetných nehnuteľností a náležitostí potrebných pre vypracovanie Znaleckého posudku s úlohou znalca, stanoviť všeobecnú hodnotu daných pozemkov, evidovaných na LV 9163 a LV 1656, k.ú. Staré Mesto, okres Bratislava I, pre účely mimosúdnej dohody vo veci vypořádania nájomného za pozemky na LV 9163, príp. kompenzácie finančnej ujmy formou zámeny pozemkov.

Znalec v rámci obhliadky vyhotovil fotodokumentáciu predmetných pozemkov, ktorá tvorí súčasť tohto znaleckého posudku.

1.11 Osobitné požiadavky objednávateľa: Neboli vznesené.**I. POSUDOK****1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE**

Predmetom ohodnotenia sú pozemky č.p. 3537/1,9 a 171/5(8) v k.ú. BA-Staré Mesto. Pozemok č.p. 171/5 sa nachádza vo vnútrobloku domov, ktorý je ohraničený ulicami Štúrova, Medená, Tobručka a Tallerova a daná parcela je prístupná len prechodom cez pozemky č.p. 172/1 a 172/3. Tieto susedné pozemky sú vo vlastníctve iného subjektu a prístup na hodnotený pozemok č.p. 171/5, nie je s vlastníkom pozemkov č.p. 172/1 a 172/3 dojednaný a nie je zriadené vecné bremeno k pozemku č. 172/1,3 s právom prechodu na hodnotenú parcelu. Tým je prístup na posudzovaný pozemok právne nedoriešený a predstavuje právnu vadu na danej nehnuteľnosti. Preto pri hodnotení parcely č. 171/5 sa táto právna vada prejavila ako faktor, znižujúci hodnotu pozemku (*vid' ďalej*). Poloha a tvar predmetnej parcely je zrejmý z kópie z Katastrálnej mapy. Úzky výbežok tejto parcely o celkovej ploche 24,5 m², pozdĺž susedných parciel č. 170/2 a 172/3 je prakticky nedostupný.

Samotná hodnotená parcela je v súčasnosti využitá ako detské ihrisko, ktoré bolo zriadené mestom pre potreby detskej škôlky, ktorá pôvodne sídlila na Medenej ulici v neďalekom objekte. V súčasnosti je však presťahovaná, takže ihrisko už neslúži svojmu pôvodnému účelu. V zmysle ÚPZ je dané územie klasifikované ako stabilizované, čo ďalej znamená, že sa v ňom ponecháva súčasné funkčné využitie pozemkov. To má za následok, že bez zmeny územného plánu zóny, na danej parcele nie je možné realizovať stavby a úpravy na pozemku, ktoré by mu dali inú funkciu, ako je tá súčasná, existujúca. Z uvedených zistených faktov, ohľadom právneho a fyzického stavu pozemku, ako aj regulatívov podľa platného územného plánu zóny je zrejmé, že využitie danej parcely č. 171/5 je v súčasnosti značne limitované a možnosti využitia daného pozemku sú momentálne minimálne. Uvedené skutočnosti o praktickej nevyužitelnosti danej parcely a súčasne aj výrazne zťaženého prístupu na ňu, sa javia ako faktory, ktoré majú výrazne redukujúci vplyv na trhovú hodnotu predmetnej parcely.

Parcela č. 3537/1 sa nachádza v ohybe ulice „Na Slavíne“, ktorá sprístupňuje rad, prevažne rodinných domov pod cintorínom padlých sovietskych bojovníkov z druhej svetovej vojny, ktorý je významnou kultúrnou pamiatkou a pietnym miestom nadregionálneho významu. Terén v okolí uvedenej parcely je značne svahovitý. Okrem spomenutého pietneho miesta sa v okolí danej parcely nachádzajú pozemky so záhradami a rodinnými domami. Samotná hodnotená parcela je v celej svojej rozlohe zastavaná miestnou komunikáciou, predstavujúcou asfaltovú vozovku, lemovanú po oboch jej okrajoch asfaltovými chodníkmi a obrubníkmi. Podľa platného územného plánu mesta sa v sektore, ktorý k danej parcele prileha, uvažuje s funkciou zelene a domov pre rodinné bývanie (*dotknutá parcela je v Katastri nehnuteľností vedená s druhovým označením „záhrady“*). Reálne je daná parcela využívaná ako súčasť verejnej komunikácie (*teda de facto ide o stavebnú parcelu*) a žiadne iné využitie tejto parcely, v dlhodobom časovom horizonte neprichádza do úvahy. Nepoužitelnosť danej parcely pre iné využitie, napr. výstavbu rodinného domu, má negatívny vplyv na jej hodnotu a to veľmi výrazný, čo sa javí ako jeden zásadný redukujúci faktor pri ohodnotení daného pozemku.

Parcela č. 3537/9 leží pod cestou na Mišíkovej ulici a má prakticky rovnaké atribúty ako parcela 3537/1. Obdobne aj táto parcela je po celej svojej ploche zastavaná verejnou komunikáciou (*aj keď má v Katastri nehnuteľností uvedený ako druh pozemku „záhrady“*) a taktiež nie je možné uvažovať v ďalekom časovom horizonte s jej iným využitím ako je to súčasné, t.j. ako súčasť verejnej cestnej komunikácie. Preto obdobne, ako to bolo už spomenuté v súvislosti s parcelou č. 3537/1, ani parcela 3537/9 nebude mať do budúcnosti dlhodobu žiadne atraktívne využitie, čo sa premietá do jej trhovej ceny, ako veľmi výrazný redukujúci faktor.

1.1.1 Výber použitej metodiky

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3).

V čase vypracovania posudku neboli dostupné relevantné podklady pre stanovenie všeobecnej hodnoty metódou porovnania, t.j. údaje o minimálne troch overiteľných predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase. Údaje o prenájmoch obdobných pozemkov v daných lokalitách a v danom čase nie su znalcovi známe a dostupné a preto nie je možné použiť na stanovenie VŠH výnosovú metódu. Všeobecná hodnota pozemku bola preto stanovená **metódou polohovej diferenciacie**.

Stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu za pozemky č.p. 3537/1,9 je vykonané v súlade s prílohou č. 3, vyhlášky MS SR 492/2004 Z.z., časti „G“.

1.1.2 Porovnanie právnej a technickej dokumentácie nehnuteľností so skutočným stavom, najmä vlastníckych vzťahov a dokumentácie

Skutočný stav hodnoteného pozemkov č.p. 3537/1,9 nezodpovedá druhu pozemku, ktorý je uvedený v príslušnom Liste vlastníctva č. 9163. V uvedenom LV je daná parcela evidovaná ako „záhrada“, avšak vskutočnosti sa jedná o verejnú komunikáciu a zodpovedajúci druh pozemku by mal byť „zastavané plochy a nádvoria“. Ostatné zistené skutočnosti ohľadom uvedených parciel vykazujú zhody s evidovaným a zdokumentovaným stavom predmetného pozemku.

1.1.3 Vymenovanie nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve

Parcely č. 3537/1,9, v k.ú. BA – Staré Mesto, evidovaná v Katastri nehnuteľností SR na LV č. 9163 – vid' kópiu v prílohách tohto ZP.

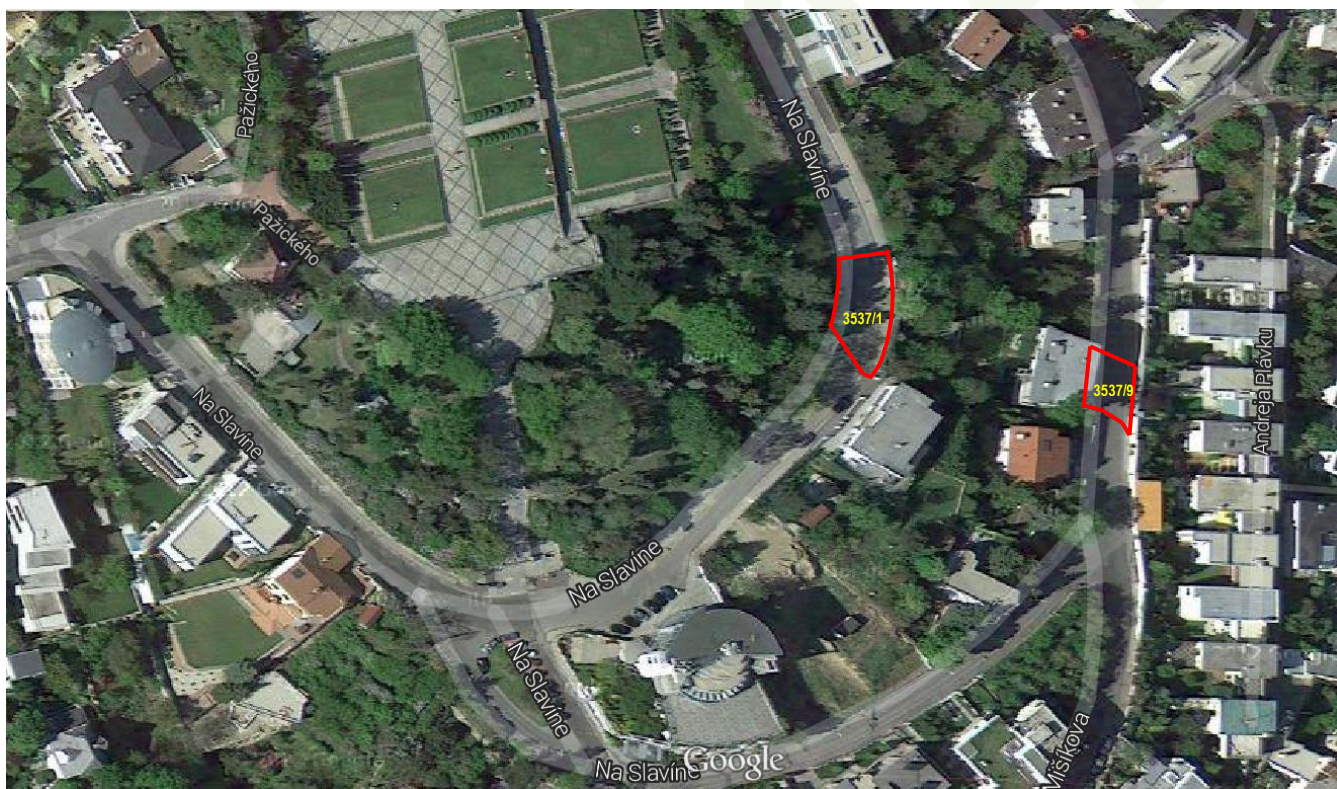
Parcela č. 171/5(8) v k.ú. BA – Staré Mesto, evidovaná v Katastri nehnuteľností SR na LV č. 1656 – taktiež vid' kópiu v prílohách tohto ZP.

1.1.4 Vymenovanie nehnuteľností ktoré nie sú v súlade s dokladmi o vlastníctve
Neboli zistené.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované pozemky (parcely č. 3537/1,9 a 171/5,8) sa nachádzajú v intraviláne mesta, v jeho centrálnej časti a v lokalite Slavín. Územie v lokalite Medená – Tobrucká (p.č. 171/5,8) je prevažne rovinaté a husto zastavané zástavbou bytovými domami a občianskymi budovami. Územie pod Slavínom, kde sa nachádzajú parcely č.3537/1,9 je silne svahovité a zastavané prevažne rodinnými domami a luxusnými vilami. Lokalizácia uvedených pozemkov je zrejmá aj z nasledujúceho vyobrazení. Hranice pozemkov sú vyznačené len orientačne.



Pozemok na parcele č. 3537/1 predstavuje z hľadiska polohy, najmä s ohľadom na výhľad na mesto a kľudné, tiché prostredie, jedno z najlepších miest v rámci celej Bratislavy. Napojenie na všetky inžinierske siete je bezproblémové (vodovod, plynovod, kanalizačná stoka, rozvody elektriny a oznamovacích káblov sú v telese cesty a chodníkov). Obdobne prepojenie s verejnou cestnou sieťou miestnej povahy je dobré. Ulica na Slavíne ústi na Starú vinársku cestu, ktorá pokračuje na Búdkovú ulicu a Mudroňovu. Búdková ulica je spojnica do štvrte „Patrónka“, z ktorej ulice ústia na Pražskú ulicu a do Mlynskej doliny. To sú ulice spájajúce lokalitu okolo Patrónky na jednej strane s centrom mesta a na opačnej strane s diaľnicou D2.

Mudroňova ulica, prechádzajúca cez „Červený kríž“ a okolo bratislavského hradu, spája lokalitu okolo Slavína, Horského parku a Červeného kríža s centrom mesta. Ostatné miestne cestné komunikácie sú v danej lokalite riešené ako úzke lokálne uličné komunikácie, často značne strmé a s množstvom zákrut, čo je dané silne svahovitým terénom v celej oblasti a sú to prevažne cesty s obmedzenou možnosťou parkovania na verejných priestoroch. Doprava pri použití osobného auta je viac-menej bezproblémová.

Menej výhodné je napojenie danej lokality na sieť verejnej dopravy. Na dané miesto premáva len minibus MHD s veľmi veľkými časovými intervalmi a v obmedzenom dennom čase. Zásadným problémom celej parcely č.3537/1 je to, že na jej celej ploche leží verejná cestná komunikácia.

Pokiaľ sa jedná o parcelu č. 3537/9, je možno z hľadiska výhľadu na mesto o niečo menej výhodná, lebo leží nižšie vo svahu a medzi existujúcou zástavbou, čo však je len málo podstatný fakt. Všetky ostatné atribúty tejto parcely sú prakticky zhodné s vyššie popísanými skutočnosťami, viažucimi sa k parcele č. 3537/1.

Poloha parcely č. 171/5(8), ktorá sa nachádza v už spomínanom vnútrobloku na Medenej ulici, je orientačne vyznačená na nasledujúcej snímke.



V širšom kontexte je lokalita, v ktorej leží parcela č. 171/5, súčasťou absolútneho centra mesta (*rozumie sa centrum mesta z hľadiska historického a spoločenského, nie geografického*). Tomu zodpovedá aj vybavenosť celej danej lokality, ktorá je vysoko saturovaná prvkami mestskej infraštruktúry. Samozrejmosťou sú všetky druhy rozvodov inžinierskych sietí, blízkosť obchodov, obchodných domov, úradov všetkého druhu, kultúrnych a spoločenských zariadení, mestskej hromadnej dopravy, hustota mestských cestných komunikácií a t.d'.

Samotná posudzovaná parcela sa nachádza vo vnútrobloku, približne lichobežníkového tvaru, vymedzeného ulicami Štúrova, Medená, Tobručka a Tallerova. Problémom je prístup na parcelu. Nie je totiž priamo napojená na verejnú cestnú sieť ani na inžinierske siete v okolí, a to napriek tomu, že sa tieto siete a komunikácie nachádzajú prakticky v tesnej blízkosti parcely, avšak sú od danej parcely odseparované inými, cudzími pozemkami. Vzhľadom na existujúci stav zástavby v okolí parcely neexistuje ani žiadna možnosť zriadiť prístup ku parcele formou prikúpenia niektorej časti susedných pozemkov. Jediná možnosť prístupu a privedenia inžinierskych sietí na pozemok je dohoda s vlastníkami susedných pozemkov (*do úvahy prichádzajú hlavne parc. č. 172/1 a 172/3*) o zriadení vecného bremena alebo iná obdobná dohoda, ktorá by trvale umožnila prístup na danú parcelu cez existujúci podjazd pod objektom na parcele 172/1 s pokračovaním po parcele č. 172/3 a obdobne je to aj s privedením potrebných inžinierskych sietí.

Napriek výhodnej polohe danej lokality je teda poloha samotnej parcely výrazne znehodnotená uvedenými obmedzeniami z hľadiska prístupu a napojenia na verejné IS. To sa premieta do trhovej hodnoty danej parcely výrazne negatívnym spôsobom, z pohľadu jej možného budúceho využitia.

Atribúty využiteľnosti všetkých hodnotených parciel, ktoré boli z hľadiska polohy popísané vyššie sú podrobnejšie rozobraté v nasledujúcej analýze využitia.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Ako už bolo spomenuté viackrát vyššie, parcely 3537/1,9 sú po celej ich ploche zastavané cestnými komunikáciami, čo znemožňuje akékoľvek iné ich využitie, ako je to súčasné. Táto skutočnosť sa veľmi výrazne a negatívne prejavuje na hodnote uvedených dvoch pozemkov napriek tomu, že ich poloha ich radí medzi absolútnu špičku pozemkov pre výstavbu rodinných domov v celej Bratislave. Nakoľko stavby komunikácií, ktoré sa na daných dvoch parcelách nachádzajú, sú vo vlastníctve mesta, prichádza do úvahy odpredaj oboch pozemkov vlastníkovi komunikácií, ktoré cez ne prechádzajú alebo zámena za iné pozemky v obdobnej hodnote. Inou možnosťou by bolo zriadenie vecného bremena za odplatu, ktorá by zohľadnila veľkosť straty na strane súčasného vlastníka z dôvodu znemožnenia využitia daných pozemkov na iné, napr. komerčné využitie. Toto teoretické iné využitie by však bolo taktiež problematické, vzhľadom na veľmi malú výmeru pozemkov. Teda v danom prípade by aj tak nebolo možné uvažovať pri stanovení výšky straty, s teoretickou výstavbou napr. rodinných domov. Ďalšou možnosťou je prenájom pozemkov vlastníkovi cestných stavieb na daných pozemkoch, ktorého cena sa však odvíja od všeobecnej hodnoty daných pozemkov, ktorá je zase degradovaná práve existenciou týchto cestných komunikácií. Iné možnosti využitia pozemkov, vzhľadom na ich daný a dlhodobo nezmeniteľný stav prakticky neexistujú a to o.i. aj preto, že ani platný územný plán mesta nepripúšťa ich iné funkčné využitie, než aké v súčasnosti daným parcelám prislúcha.

Z hľadiska využiteľnosti je na tom parcela č. 171/5(8) podobne, ako dve vyššie rozoberané parcely pod Slavínom. Napriek svojej výbornej polohe v úplnom centre hlavného mesta je táto parcela, z hľadiska trhovej (všeobecnej) hodnoty, silne degradovaná skutočnosťami, popísanými už vyššie, a to najmä neexistenciou priameho prístupu na parcelu a problematickou situáciou pri napájaní na verejné inžinierske siete a tiež zákonnými obmedzeniami týkajúcimi sa jej funkčného využitia, nakoľko platný územný plán zóny nepovoľuje v stabilizovanom území, do ktorého daná parcela patrí, zmeny jej súčasného funkčného využitia, ktoré je teraz orientované na oddych a rekreáciu resp. ako účelovo využívaná plocha detského ihriska.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V prípade parciel 3537/1,9 sa dá vidieť riziko aj v zákonnej možnosti obmedzenia vlastníctva, nakoľko súčasný vlastník stavieb cestných komunikácií by sa mohol v určitej situácii, v súlade s platnou legislatívou, dožadovať aj vyvlastnenia predmetných pozemkov z titulu verejného záujmu. Posúdenie tejto možnosti je však právnou otázkou, ktorou sa znalec nemôže zaoberať a v prípade potreby alebo požiadavky sa musí táto možnosť riešiť právnou cestou.

Pokiaľ sa jedná o riziká spojené s možnosťami využitia parcely č. 171/5, tie sa dajú vidieť najmä v možnosti, že vlastník pozemku sa nedokáže dohodnúť s vlastníkmi okolitých pozemkov na tom, aby umožnili cez svoje pozemky zriadiť napojenia na verejné komunikácie a na verejné inžinierske siete k predmetnej parcele. Zriadenie vecného bremena môže znižovať hodnotu pozemku, dotknutého týmto vecným bremenom, preto súhlas vlastníkov susedných pozemkov nie je v danom prípade istý. Iný spôsob dohody o sprístupnení a napojení predmetnej parcely na verejné komunikácie a IS, by zase mohol vnášať do užívania parcely č. 171/5 neistotu z časového hľadiska (možnosť zmeny vlastníckych vzťahov, príp. časové limitovanie dohody a pod.).

2.1 METÓDY VÝPOČTU VŠEOBECNEJ HODNOTY POZEMKOV

Podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z., prílohy č. 3 sa pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov môžu použiť nasledujúce tri metódy výpočtu

- 1 – Porovnávací metóda
- 2 – Výnosová metóda
- 3 – Metóda polohovej diferenciácie.

Podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z., prílohy č. 3, sa pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov niektorou zvolenou metódou z vyššie uvedených možností, postupuje podľa nasledujúcich ustanovení.

V danom prípade sa znalec priklonil k použitiu Metódy polohovej diferenciácie, čo je zdôvodnené v bode 1.1.1.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Použitie a spôsob výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciácie, je v spomínanej vyhláške č. 492/2004 Z.z. definované nasledovne:

E.3.1 Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov uvedených vo vyhláške Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č. 79/1996 Z.z. v prílohe č. 1, časti C, okrem pozemkov podľa oddielu 3 písm. ch) **a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaných území obcí určených na stavbu** územným plánom zóny alebo plánom sídelného útvaru, právoplatným rozhodnutím o umiestnení stavby alebo právoplatným stavebným povolením, vydaným v spojenom územnom a stavebnom konaní alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou, sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} [€],$$

kde

M – výmera pozemku v m²,

VŠH_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot k_{PD} [€/m^2],$$

kde

V_{H_{MJ}} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa nasledujúcej tabuľky z metodiky USI:

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov		V _{H_{MJ}} eura/m ²
a)	Bratislava	66,39
b)	Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	26,56
c)	Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	16,60
d)	Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov	9,96
e)	Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	6,64
f)	Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	4,98
g)	Ostatné obce do 5 000 obyvateľov	3,32

k_{PD} - je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_P \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R [-],$$

kde koeficienty **k_S**, **k_V**, **k_D**, **k_P**, **k_I**, **k_Z** a **k_R** vyjadrujú faktory ovplyvňujúce hodnotu pozemku a sú definované vo vyhláške 492/2004 Z.z. – podrobnejší popis zvolených faktorov viď nižšie v samotnom výpočte a v komentári.

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Na Slavíne-parcela č. 3537 / 1 - reg."E"

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
3537/1	záhrada	303	303,00	1/1	303,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V_{H_{MJ}} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
k_v koeficient intenzity využitia	5. exkluzívne bytové stavby, obchodné domy a administratívne budovy so štandardným vybavením, 5 – 7-podlažné, vysoké využitie pozemku	1,15
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,50
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,35

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,15 * 1,00 * 1,50 * 1,30 * 3,00 * 0,35$	3,7674
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V\dot{H}_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,7674$	250,12 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 303,00 \text{ m}^2 * 250,12 \text{ €/m}^2$	75 786,36 €

2.1.1.1.2 Mišíkova-parcela 3537 / 9 - reg. "E"

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
3537/9	záhrada	224	224,00	1/1	224,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $V\dot{H}_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
k_v koeficient intenzity využitia	5. exkluzívne bytové stavby, obchodné domy a administratívne budovy so štandardným vybavením, 5 – 7-podlažné, vysoké využitie pozemku	1,15
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,50
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30

k_z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,90
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,35

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,15 * 1,00 * 1,50 * 1,30 * 2,90 * 0,35$	3,6418
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,6418$	241,78 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 224,00 \text{ m}^2 * 241,78 \text{ €/m}^2$	54 158,72 €

2.2.1.1.1 Pozemok Magistrátu na Medenej ulici – detské ihrisko, parcela č. 171 / 5

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
171/5	zastavaná plocha a nádvorie	360	360,00	1/1	360,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $V_{H_{MJ}} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	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	1,70
k_v koeficient intenzity využitia	1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 – 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,10
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,50
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,80
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,70 * 0,90 * 1,10 * 1,50 * 1,50 * 1,80 * 0,50$	3,4081
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,4081$	226,26 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 360,00 \text{ m}^2 * 226,26 \text{ €/m}^2$	81 453,60 €

2.2.1.1.2 Pozemok Magistrátu na Medenej ulici – spevnený prejazd, parcela č. 171/8

Ohodnotenie parcely č. 171/8 je vypracované na základe dodatočnej žiadosti protistrany, zastúpenej AK Böhm & Partners, ktorá bola konzultovaná s objednávatelom a voči ktorej nemal objednávatel ZP námietky. Jedná sa o parcelu o ploche 88 m², ktorá tesne susedí s ohodnocovanou parcelou č. 171/5 a rovnako ako uvedená parcela 171/5 je v majetku mesta, uvedená na rovnakom Liste vlastníctva č. 1656. Parcela má obdĺžnikový pôdorys a jej dĺžka sa rovná dĺžke parcely 171/5 v mieste kontaktu oboch týchto parciel. Parcela č. 171/8 sa využíva ako spevnený prejazd na parcely č. 175/10,11 v susednom dvore toho istého vnútrobloku. Túto funkciu má vyznačenú aj v spomínanom liste vlastníctva a to formou časovo limitovaného vecného bremena (na 40 rokov), podľa vkladu VB č. V-2210/05 z 3.11.2005.

Všetky charakteristiky, ktoré sa vo vyššie uvedenom texte viažu k parcele č. 171/5, sa zhodne týkajú aj parcely 171/8 a z toho dôvodu sa nezaobrám obširnejšie jej popisom. Preto aj všetky koeficienty, použité pri ohodnotení parcely č. 171/5 boli uplatnené aj pri výpočte VŠH parcely č. 171/8. Stav parcely je zrejmý aj z priloženej fotodokumentácie.

O túto parcelu prejavila záujem protistrana, prostredníctvom AK Böhm & Partners v prípade, ak by došlo k dohode medzi Hlavným mestom SR Bratislavou a protistranou, ktorou je spoločnosť MG ESTE, s.r.o. o zámene pozemkov pod Slavínom č.p.3537/1,9 a Magistrátymi parcelami č. 171/5,8.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
171/8	zastavaná plocha a nádvorie	88	88,00	1/1	88,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	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	1,70
k_v koeficient intenzity využitia	1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 – 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	6.pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,10
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,50
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,80
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,70 * 0,90 * 1,10 * 1,50 * 1,50 * 1,80 * 0,50$	3,4081
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,4081$	226,26 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 88,00 \text{ m}^2 * 226,26 \text{ €/m}^2$	19 910,88 €

Komentár k hodnoteniam

Popisy v stĺpci „Hodnotenie“ majú všeobecný charakter a vzťahujú sa k pozemkom, ktoré vykazujú niektorú z uvedených vlastností alebo obdobnú vlastnosť resp. vlastnosti. Nie su teda popismi, orientovanými na konkrétne pozemky, hodnotené v tomto znaleckom posudku.

Parcela č. 3537/1 – ulica Na Slavíne

k_S - koeficient všeobecnej situácie

Pre danú konkrétnu lokalitu vyhovuje popis: „*luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov*“. Použité bolo hodnotenie na hornej hranici zadaného rozpätia. Daná lokalita patrí k najlukratívnejším oblastiam Bratislavy z hľadiska záujmu o výstavbu luxusných rodinných domov a vil. Ostatné preddefinované popisy s charakteristikami, ktoré sa uvádzajú v použitej metodike a v prílohe č. 3 k vyhláške 492/2004 Z.z. pre danú parcelu nie su vyhovujúce.

k_V - koeficient intenzity využitia

Pre danú konkrétnu lokalitu vyhovuje popis: „*exkluzívne bytové stavby*“. Použité bolo hodnotenie na hornej hranici zadaného rozpätia. Ostatné preddefinované popisy s charakteristikami, ktoré sa uvádzajú v použitej metodike a v prílohe č. 3 k vyhláške 492/2004 Z.z. pre danú parcelu nie su vyhovujúce.

k_D - koeficient dopravných vzťahov

Popísaná charakteristika č. 4 vyhovuje pre popis konkrétneho daného pozemku. K tomuto koeficientu pri danej charakteristike neexistuje hodnotiace rozpätie, preto je aplikovaná preddefinovaná hodnota „1“.

k_P - koeficient obchodnej a priemyselnej polohy

Pre danú lokalitu vyhovuje popis: „*obchodná poloha a byty*“, nakoľko v blízkom okolí sa nachádzajú rodinné domy a luxusné vily a objekty určené na prenájom, ktoré sú využívané pre diplomatické účely a pod. Použité bolo hodnotenie na hornej hranici zadaného rozpätia. Ostatné preddefinované popisy s charakteristikami, ktoré sa uvádzajú v použitej metodike a v prílohe č. 3 k vyhláške 492/2004 Z.z. pre danú parcelu nie su vyhovujúce.

k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku

Pre danú konkrétnu lokalitu vyhovuje popis: „*dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)*“. Použité bolo hodnotenie na hornej hranici zadaného rozpätia. Ostatné preddefinované popisy s charakteristikami, ktoré sa uvádzajú v použitej metodike a v prílohe č. 3 k vyhláške 492/2004 Z.z. pre danú parcelu nie su vyhovujúce.

k_Z - koeficient povyšujúcich faktorov

Pre danú konkrétnu lokalitu vyhovuje popis: „*pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote*“. Použité bolo hodnotenie na hornej hranici zadaného rozpätia. Ostatné preddefinované popisy s charakteristikami, ktoré sa uvádzajú v použitej metodike a v prílohe č. 3 k vyhláške 492/2004 Z.z. pre danú parcelu nie su vyhovujúce.

k_R - koeficient redukujúcich faktorov

Pre daný konkrétny pozemok vyhovuje popis: „*iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)*“ nakoľko sa jedná o malý výmeru pozemku a možná zástavba neprichádza do úvahy. Použité hodnotenie je bližšie k dolnej hranici preddefinovaného rozpätia, pretože praktická využiteľnosť pozemku v danom prípade nie je žiadna (*okrem bizarných a iracionálnych možností, ako je prenájom vyhradených parkovacích miest a pod.*).

Poznámka: Pokiaľ by sa jednalo o prípad, že výstavbou cestnej komunikácie na pozemku došlo k jeho následnému znehodnoteniu a tým k poškodeniu vlastníka pozemku, tak by v danom prípade nemal byť uplatnený koeficient redukujúcich faktorov a v tom prípade by hodnota pozemku bola výrazne vyššia, konkrétne pri uvedenom hodnotení ostatných koeficientov by bola hodnota pozemku **714,62 €/m²** a nie 250,12 €/m². V skutočnosti však sa komunikácia na danej ulici vybudovala oveľa skôr ako pozemok prešiel do súčasného vlastníctva. Napr. Stará vinárska cesta a časť komunikácií v okolí Slavína sa realizovala do súčasného stavu na prelome 50-tych a 60-tych rokov minulého storočia a to v trasách pôvodných nespevnených (*prašných*) ciest, takže pri prevode pozemku na dnešného vlastníka v roku 2011 už existovalo obmedzenie užívania daného pozemku z titulu existencie stavby verejnej cestnej komunikácie a hodnota pozemku bola rovnaká ako je dnes, teda aj s uplatnením koeficientu redukujúcich faktorov.

Pokiaľ sa jedná o jeho konkrétnu výšku, znalec vychádzal najmä z využiteľnosti dotknutej parcely. Napr. pri použití hodnoty $k_R = 0,7$ by tým bolo povedané, že hodnota parcely je znížená len o cca 30%, avšak v skutočnosti sa jedná o takmer nepoužiteľnú parcelu na iné ako stávajúce účely, t.j. ako cesta. Preto bola použitá hodnota $k_R = 0,35$, čo je tesne nad dolnou hranicou vyhláškou preddefinovaného rozpätia daného koeficientu (0,2).

Parcela č. 3537/9 – Mišíkova ulica

Hodnotenie je zhodné s hodnotením parcely 3537/1 nakoľko sa jedná o rovnakú lokalitu a pozemky sú od seba vzdialené vzdušnou čiarou iba niekoľko desiatok metrov, s výnimkou hodnoty koeficientu povyšujúcich faktorov k_z , ktorá je znížená z maximálnej hodnoty „3“ prislúchajúcej hornej hranici preddefinovaného rozpätia na hodnotu 2,9 a to z dôvodu, že poloha parcely 3537/9 je o málo horšia, ako u parcely 3537/1 z hľadiska výhľadu.

Parcela č. 171/5 – Medená ulica

k_s - koeficient všeobecnej situácie

Pre danú konkrétnu lokalitu vyhovuje popis: „*vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov*“. Použité bolo hodnotenie pri hornej hranici zadefinovaného rozpätia. Ostatné preddefinované popisy s charakteristikami, ktoré sa uvádzajú v použitej metodike a v prílohe č. 3 k vyhláške 492/2004 Z.z. pre danú parcelu nie sú vyhovujúce.

k_v - koeficient intenzity využitia

Pre danú konkrétnu parcelu vyhovuje popis: „*veľmi malé využitie*“. Použité bolo hodnotenie na dolnej hranici zadefinovaného rozpätia. Ostatné preddefinované popisy s charakteristikami, ktoré sa uvádzajú v použitej metodike a v prílohe č. 3 k vyhláške 492/2004 Z.z. pre danú parcelu nie sú vyhovujúce.

k_D - koeficient dopravných vzťahov

Popísaná charakteristika č. 6 najlepšie vyhovuje pre popis konkrétneho daného pozemku z hľadiska dopravných vzťahov. K tomuto koeficientu pri danej charakteristike existuje hodnotiace rozpätie 1,05 -1,2 pričom je aplikovaná hodnota 1,1 - teda okolo stredu rozpätia.

k_P - koeficient obchodnej a priemyselnej polohy

Pre danú lokalitu vyhovuje popis: „*obchodná poloha a byty*“, nakoľko v blízkom okolí sa nachádzajú bytové domy a komerčne využívané stavby (*obchody, firemné sídla, banky, úrady a pod*). Použité bolo hodnotenie na hornej hranici zadefinovaného rozpätia. Ostatné preddefinované popisy s charakteristikami, ktoré sa uvádzajú v použitej metodike a v prílohe č. 3 k vyhláške 492/2004 Z.z. pre danú parcelu sú nevyhovujúce.

k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku

Pre danú konkrétnu lokalitu vyhovuje popis: „*veľmi dobrá vybavenosť (t.j. viac ako napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)*“. Použité bolo hodnotenie na hornej hranici zadefinovaného rozpätia. Ostatné preddefinované popisy s charakteristikami, ktoré sa uvádzajú v použitej metodike a v prílohe č. 3 k vyhláške 492/2004 Z.z. pre danú parcelu sú nevyhovujúce.

k_z - koeficient povyšujúcich faktorov

Pre danú konkrétnu lokalitu vyhovuje popis: „*pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote*“. Použité bolo hodnotenie približne v strede zadefinovaného rozpätia (*lukrativnosť pozemku je v porovnaní napr. s vyššie hodnotenými pozemkami pod Slavínom citelne menšia*). Ostatné preddefinované popisy s charakteristikami, ktoré sa uvádzajú v použitej metodike a v prílohe č. 3 k vyhláške 492/2004 Z.z. pre danú parcelu nie sú vyhovujúce.

k_R - koeficient redukujúcich faktorov

Pre daný konkrétny pozemok vyhovuje popis: „*iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)*“ nakoľko sa jedná o pomerne malú výmeru pozemku a teoreticky možná zástavba je podmienená vyriešením zásadných problémov. Použité hodnotenie je v dolnej polovici preddefinovaného rozpätia, pretože praktická využiteľnosť pozemku v danom prípade a v danom čase je veľmi nízka.

Poznámka: Teoretické možnosti využitia pozemku sú tu vyššie, ako v prípade parciel pod Slavínom, aj keď sú tieto možnosti výrazne podmienené dohodami s vlastníkami susedných nehnuteľností a potrebou zmeny v územnom pláne, čo sú časovo náročné záležitosti. Preto je redukcia, uplatnená v tomto koeficiente, o niečo menšia, ako tomu bolo pri ohodnotení parciel pod Slavínom.

Parcela č. 171/8 – Medená ulica

Všetky atribúty danej parcely sú zhodné s parcelou č. 171/5. Preto aj koeficienty, použité pri ohodnotení parcely č. 171/8 sú zhodné s hodnoteniami vyššie okomentovanej parcely č. 171/5 a teda komentáre k nim by boli zhodné s komentármi pre vyššie uvedenú parcelu.

3. NÁJMY

3.1.NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Na Slavíne-parcela č. 3537 / 1 - reg."E" –rok 2011

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	250,120 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	15 rokov
Úroková miera:	1,25 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	303,00 m ²

$$\text{Nájom za rok na m}^2: \quad VSH_{NPMJ} = VSH_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$$

$$VSH_{NPMJ} = 250,120 * \left[\frac{(1+0,0125)^{15} * 0,0125}{(1+0,0125)^{15} - 1} \right] * 1,19 = 21,885 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad VSH_{NP} = M * VSH_{NPMJ} = 303,00 \text{ m}^2 * 21,885 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{6\,631,16 \text{ €/rok}}$$

3.1.1.1 Na Slavíne-parcela č. 3537 / 1 - reg."E" rok 2012

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	250,120 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	15 rokov
Úroková miera:	0,88 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	303,00 m ²

$$\text{Nájom za rok na m}^2: \quad VSH_{NPMJ} = VSH_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$$

$$VSH_{NPMJ} = 250,120 * \left[\frac{(1+0,0088)^{15} * 0,0088}{(1+0,0088)^{15} - 1} \right] * 1,19 = 21,268 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad VSH_{NP} = M * VSH_{NPMJ} = 303,00 \text{ m}^2 * 21,268 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{6\,444,20 \text{ €/rok}}$$

3.1.1.2 Na Slavíne-parcela č. 3537 / 1 - reg."E", rok 2013

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	250,120 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	15 rokov
Úroková miera:	0,50 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	303,00 m ²

$$\text{Nájom za rok na m}^2: \quad VSH_{NPMJ} = VSH_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$$

$$VSH_{NPMJ} = 250,120 * \left[\frac{(1+0,0050)^{15} * 0,0050}{(1+0,0050)^{15} - 1} \right] * 1,19 = 20,646 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad VSH_{NP} = M * VSH_{NPMJ} = 303,00 \text{ m}^2 * 20,646 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{6\,255,74 \text{ €/rok}}$$

3.1.2 Mišíkova-parcela 3537/9 - reg. "E" – rok 2011

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	241,780 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	15 rokov
Úroková miera:	1,25 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	224,00 m ²

$$\text{Nájom za rok na m}^2: \quad V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$$

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 241,780 * \left[\frac{(1+0,0125)^{15} * 0,0125}{(1+0,0125)^{15} - 1} \right] * 1,19 = 21,155 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 224,00 \text{ m}^2 * 21,155 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{4\,738,72 \text{ €/rok}}$$

3.1.2.1 Mišíkova-parcela 3537/9 - reg. "E" rok 2012

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	241,780 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	15 rokov
Úroková miera:	0,88 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	224,00 m ²

$$\text{Nájom za rok na m}^2: \quad V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$$

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 241,780 * \left[\frac{(1+0,0088)^{15} * 0,0088}{(1+0,0088)^{15} - 1} \right] * 1,19 = 20,559 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 224,00 \text{ m}^2 * 20,559 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{4\,605,22 \text{ €/rok}}$$

3.1.2.2 Mišíkova-parcela 3537/9 - reg. "E" rok 2013

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	241,780 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	15 rokov
Úroková miera:	0,50 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	224,00 m ²

$$\text{Nájom za rok na m}^2: \quad V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$$

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 241,780 * \left[\frac{(1+0,0050)^{15} * 0,0050}{(1+0,0050)^{15} - 1} \right] * 1,19 = 19,957 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 224,00 \text{ m}^2 * 19,957 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{4\,470,37 \text{ €/rok}}$$

Prepočet nájomného podľa období trvania nájmu (od 1.7.2011 do 31.12.2011; od 1.1.2012 do 31.12.2012; od 1.1.2013 do 1.7.2013)

Parcela č.	Obdobie	Ročné nájomné Euro	Počet dní v roku	Denné nájomné Euro	Počet dní v období	Nájomné za obdobie
3537/1	1.7.-31.12.2011	6631.16	365	18.1676	184	3342.83
	1.1.-31.12.2012	6444.20	366	17.6071	366	6444.20
	1.1.-30.6.2013	6255.74	365	17.1390	181	3102.16
	1.7.-31.7.2013	6255.74	365	17.1390	31	531.31
3537/9	1.7.-31.12.2011	4738.72	365	12.9828	184	2388.83
	1.1.-31.12.2012	4605.22	366	12.5826	366	4605.22
	1.1.-30.6.2013	4470.37	365	12.2476	181	2216.81
	1.7.-31.7.2013	4470.37	365	12.2476	31	379.68
Celkový súčet za všetky obdobia:						23011.05
Súčet za obdobia od 1.7.2011 do 1.7.2013:						22100.06

Podľa zadania v objednávke znaleckého posudku sa jedná o tri obdobia prenájmu, pre ktoré sa mala stanoviť všeobecná hodnota nájmu za pozemky pod Slavínom a to od 1.7.2011 do 31.12.2011, od 1.1.2012 do 31.12.2012 a od 1.1.2013 do 1.7.2013. V posudku č. 044/2013 rozporovanom Magistrátom, v ktorom boli hodnotené predmetné dve parcely a tiež VŠH nájomného za tieto pozemky, však bolo posledné z uvedených období počítané až do 31.7.2013 a nie do 1.7.2013 ako sa to uvádza v objednávke ZP. Preto, aby tento znalecký posudok bol s rozporovaným posudkom číslo 044/2013 v zhode, pokiaľ sa jedná o obdobia nájmu, doplnil som samostatne ešte výpočet výšky nájmu za júl 2013, čo je doplnené do vyššie uvedenej rekapitulačnej tabuľky a zároveň je vo dvoch variantách vyhotovený aj celkový súčet za celé obdobie nájmu.

Tento znalecký posudok je vypracovaný ako nezávislé hodnotenie určených pozemkov v zmysle objednávky Magistrátu Hlavného mesta SR Bratislavy a nepredstavuje teda „kontrolný znalecký posudok“ ku skôr vypracovaným znaleckým posudkom, ktoré boli vypracované inými znalcami na ohodnotenie predmetných pozemkov (tento druh znaleckých posudkov už platná legislatíva ani nerieši).

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Pozemky: Parcely č. 3537 / 1 a 3537 / 9

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

129 945,08 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Na Slavíne-parcela č. 3537/1 - reg. "E" - parc. č. 3537/1 (303 m ²)	75 786,36
Na Slavíne-parcela 3537/9 - reg. "E" - parc. č. 3537/9 (224 m ²)	54 158,72
Spolu VŠH	129 945,08
Zaokrúhlená VŠH spolu	130 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **130 000,00 €**

Slovom: **Jedenstotridsaťtisíc Eur**

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU

Parcely č. 3537 / 1 a 3537 / 9

VŠH nájmu za obdobie od 1.7.2011 do 31.7.2013:	<u>23 011,05 Eur</u> , zaokrúhlene na celé Eurá – 23 011 Eur.
VŠH nájmu za obdobie od 1.7.2011 do 1.7.2013:	<u>22 100,06 Eur</u> , zaokrúhlene na celé Eurá – 22 100 Eur.

4. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Pozemky: Parcely č. 171 / 5 a 171 / 8

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

101 364,48 €

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

5. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok Magistrátu na Medenej ulici - parc. č. 171/5 (360 m ²)	81 453,60
Pozemok Magistrátu na Medenej ulici - II - parc. č. 171/8 (88 m ²)	19 910,88
Spolu VŠH	101 364,48
Zaokrúhlená VŠH spolu	101 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **101 000,00 €**

Slovom: **Jedenstojedentisíc Eur**

Ing. Igor Jirkovský
znalec z odboru stavebníctva,
odvetvie „Odhad hodnoty nehnuteľností“
a „Odhad hodnoty stavebných prác“

IV. PRÍLOHY

Zoznam príloh:

- 1 – Čiastkový výpis z Listu vlastn. č. 9163 na parcely č.3537 / 1 a 3537 / 9, k.ú. BA-Staré Mesto (1 strana A4)
- 2 - Čiastkový výpis z Listu vlastn. č. 1656 na parcelu č.171 / 5, k.ú. BA-Staré Mesto (1 strana A4)
- 3 - Čiastkový výpis z Listu vlastn. č. 1656 na parcelu č.171 / 8, k.ú. BA-Staré Mesto (1 strana A4)
- 4 - Kópia z Katastrálnej mapy – na p.č. 171 / 5 a 171 / 8 (1 strana A4)
- 5 - Kópia z Katastrálnej mapy – na p.č. 3537 / 1 a 3537 / 9 (2 strany A4)
- 6 - Výkres z Územného plánu mesta (oblasť 6) pre lokalitu pod Slavínom s vyznačenými zónami (1 strana A4)
- 7 - Regulatívy z Územného plánu zóny (vo vzťahu k p.č. 171/5,8) (2 strany A4)
- 8 - Štatistické vyhodnotenie ponúk RK, BA – Staré Mesto, pozemky v daných lokalitách (1 strana A4)
- 9 - Objednávka (1 strana A4)
- 10 – Fotodokumentácia (3 strany A4)

Spolu prílohy: 14 strán A4

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: **Bratislava I**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **BA-m.č. STARÉ MESTO**Dátum vyhotovenia **17.06.2014**Katastrálne územie: **Staré Mesto**Čas vyhotovenia: **21:36:34****VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 9163**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet č. UO	Umiest pozemku
3537/ 1	303	Záhrady	0		1
3537/ 9	224	Záhrady	0		1

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Príezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel
 miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 MG ESTE, s.r.o., Gaštanová 13, Bratislava, PSČ 811 04, SR

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V-15651/11 zo dňa 18.7.2011

Účastník právneho vzťahu:

Správca

2 Slovenský pozemkový fond, Búdkova cesta 36, 81715 Bratislava 11

/

IČO :

K vlastníkovi por. č. 1 je pod por. č. 2 správa na všetky parcely tohoto listu vlastníctva

ČASŤ C: ĽARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje:

PKV 9787 pre parcely reg. E KN 3537/1 3537/9

2 K vlastníkovi por. č. 1 je pod por. č. 2 správa na všetky parcely tohoto listu vlastníctva

Poznámka:

Bez zápisu.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: **Bratislava I**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **BA-m.č. STARÉ MESTO**Dátum vyhotovenia **17.06.2014**Katastrálne územie: **Staré Mesto**Čas vyhotovenia: **21:42:30****ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1656**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
171/ 5	360	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Ostatné parcely nevyžiadané

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

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

1 / 1

IČO :

Poznámka	Nájomná zmluva N-6/03 zo dňa 1.2.2001 na p.č.23093/1, 23093/13, 23093/14 v prospech nájomcu INTERMONT, a.s.Ba, IČO 30840198 do 31.1.2051.
Poznámka	Nájomná zmluva N-1/2003 zo dňa 1.11.2002 na par.č.21361/3, 21364/5, 21378/18 pre nájomcu BRATCARL, a.s.Ba, IČO 35701331 do 31.1.2028.
Poznámka	Poznamenáva sa podanie žaloby na Okresnom súde Bratislava I pod sp.značkou č.20C/28/2014 o určenie vlastníckeho práva k pozemku parc.č.885/13 v prospech navrhovateľa: Tibor Gáfor r.Gáfor(5.2.1933), zo dňa 10.2.2014, P-458/14
Titul nadobudnutia	Delimitačný protokol z 17.1.2003. Č.j.9284/2003-Ra/3 z 30.4.2003. GP 8/2004 zo dňa 1.3.2004.
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis č.SNM-3501a/01/Ku zo dňa 31.5.2001.
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis č.MAG/2003/8217/Kr zo dňa 14.12.2003.
Titul nadobudnutia	Geometrický plán č.81/2002-GP zo dňa 29.1.2003.
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis č.MAG/2003/18639/Kr zo dňa 15.4.2003.
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis č.MAG/2003/19153 zo dňa 24.4.2003.
Titul nadobudnutia	GP 245-314/2000 zo dňa 14.2.2001.
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis vlastníckeho práva č.MAG/2003/16549/Kr zo dňa 4.4.2003.
Titul nadobudnutia	Geometrický plán č.255-100/2002 zo dňa 26.2.2003.
Titul nadobudnutia	Geometrický plán č.61/2003 zo dňa 3.7.2003.
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis zo dňa 6.4.2004,Pk.vl.11433,GP 10/2004 zo dňa 2.4.2004.
Titul nadobudnutia	Žiadosť MAG/2004/12020/21298-2 zo dňa 6.4.2004, Pk.vl.11433, GP 9/2004 zo dňa 24.3.2004.
Titul nadobudnutia	Žiadosť MAG/2004/18202/32016-1 zo dňa 24.5.2004, GP 35/2004 zo dňa 19.5.2004.
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis č.MAG/2004/44450/76539-1 zo dňa 16.12.2004. Geometrický plán č.53/2004 zo dňa 19.11.2004.
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis č.MAG/2004/35677/60293-1 zo dňa 8.10.2004. Geometrický plán č.51/2004 zo dňa 5.10.2004.
Titul nadobudnutia	Dar V-235/2005 zo dňa 12.4.2005.
Titul nadobudnutia	N 64/2005 Nz 13321/2005 NCRI 13130/2005 zo dňa 30.3.2005.
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis MAG-04-6062-23809-2 zo dňa 31.3.2004, GP 07/2004 zo dňa 1.3.2004.
Titul nadobudnutia	Žiadosť MAG/2005/4218/7191-1 zo dňa 2.2.2005, GP 102/2004 zo dňa 21.1.2005 + pk.vl.
Titul nadobudnutia	Žiadosť MAG/2005/3165/5360-1 zo dňa 25.1.2005, + pk.vl. 810, 6017
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis stavby, č.j.: Sprč-41203/27271/2005-Md zo dňa 6.4.2005.
Titul nadobudnutia	Žiadosť MAG/2004/34683/72458-3 zo dňa 30.11.2004

Informatívny výpis

1/15

Aktualizácia katastrálneho portálu: **13.06.2014**

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Bratislava I

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BA-m.č. STARÉ MESTO

Dátum vyhotovenia 25.06.2014

Katastrálne územie: Staré Mesto

Čas vyhotovenia: 16:00:38

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1656

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
171/ 8	88	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Ostatné parcely nevyžiadané

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

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

1 / 1

IČO :

Poznámka	Nájomná zmluva N-6/03 zo dňa 1.2.2001 na p.č.23093/1, 23093/13, 23093/14 v prospech nájomcu INTERMONT, a.s.Ba, IČO 30840198 do 31.1.2051.
Poznámka	Nájomná zmluva N-1/2003 zo dňa 1.11.2002 na par.č.21361/3, 21364/5, 21378/18 pre nájomcu BRATCARL, a.s.Ba, IČO 35701331 do 31.1.2028.
Poznámka	Poznamenáva sa podanie žaloby na Okresnom súde Bratislava I pod sp.značkou č.20C/28/2014 o určenie vlastníckeho práva k pozemku parc.č.885/13 v prospech navrhovateľa: Tibor Gáfor r.Gáfor(5.2.1933), zo dňa 10.2.2014, P-458/14
Titul nadobudnutia	Delimitačný protokol z 17.1.2003. Č.j.9284/2003-Ra/3 z 30.4.2003. GP 8/2004 zo dňa 1.3.2004.
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis č.SNM-3501a/01/Ku zo dňa 31.5.2001.
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis č.MAG/2003/8217/Kr zo dňa 14.12.2003.
Titul nadobudnutia	Geometrický plán č.81/2002-GP zo dňa 29.1.2003.
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis č.MAG/2003/18639/Kr zo dňa 15.4.2003.
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis č.MAG/2003/19153 zo dňa 24.4.2003.
Titul nadobudnutia	GP 245-314/2000 zo dňa 14.2.2001.
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis vlastníckeho práva č.MAG/2003/16549/Kr zo dňa 4.4.2003.
Titul nadobudnutia	Geometrický plán č.255-100/2002 zo dňa 26.2.2003.
Titul nadobudnutia	Geometrický plán č.61/2003 zo dňa 3.7.2003.
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis zo dňa 6.4.2004, Pk.vl.11433, GP 10/2004 zo dňa 2.4.2004.
Titul nadobudnutia	Žiadosť MAG/2004/12020/21298-2 zo dňa 6.4.2004, Pk.vl.11433, GP 9/2004 zo dňa 24.3.2004.
Titul nadobudnutia	Žiadosť MAG/2004/18202/32016-1 zo dňa 24.5.2004, GP 35/2004 zo dňa 19.5.2004.
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis č.MAG/2004/44450/76539-1 zo dňa 16.12.2004. Geometrický plán č.53/2004 zo dňa 19.11.2004.
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis č.MAG/2004/35677/60293-1 zo dňa 8.10.2004. Geometrický plán č.51/2004 zo dňa 5.10.2004.
Titul nadobudnutia	Dar V-235/2005 zo dňa 12.4.2005.
Titul nadobudnutia	N 64/2005 Nz 13321/2005 NCRIs 13130/2005 zo dňa 30.3.2005.
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis MAG-04-6062-23809-2 zo dňa 31.3.2004, GP 07/2004 zo dňa 1.3.2004.
Titul nadobudnutia	Žiadosť MAG/2005/4218/7191-1 zo dňa 2.2.2005, GP 102/2004 zo dňa 21.1.2005 + pk.vl.
Titul nadobudnutia	Žiadosť MAG/2005/3165/5360-1 zo dňa 25.1.2005, + pk.vl. 810, 6017
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis stavby, č.j.: Sprč-41203/27271/2005-Md zo dňa 6.4.2005.
Titul nadobudnutia	Žiadosť MAG/2004/34683/72458-3 zo dňa 30.11.2004

Informatívny výpis

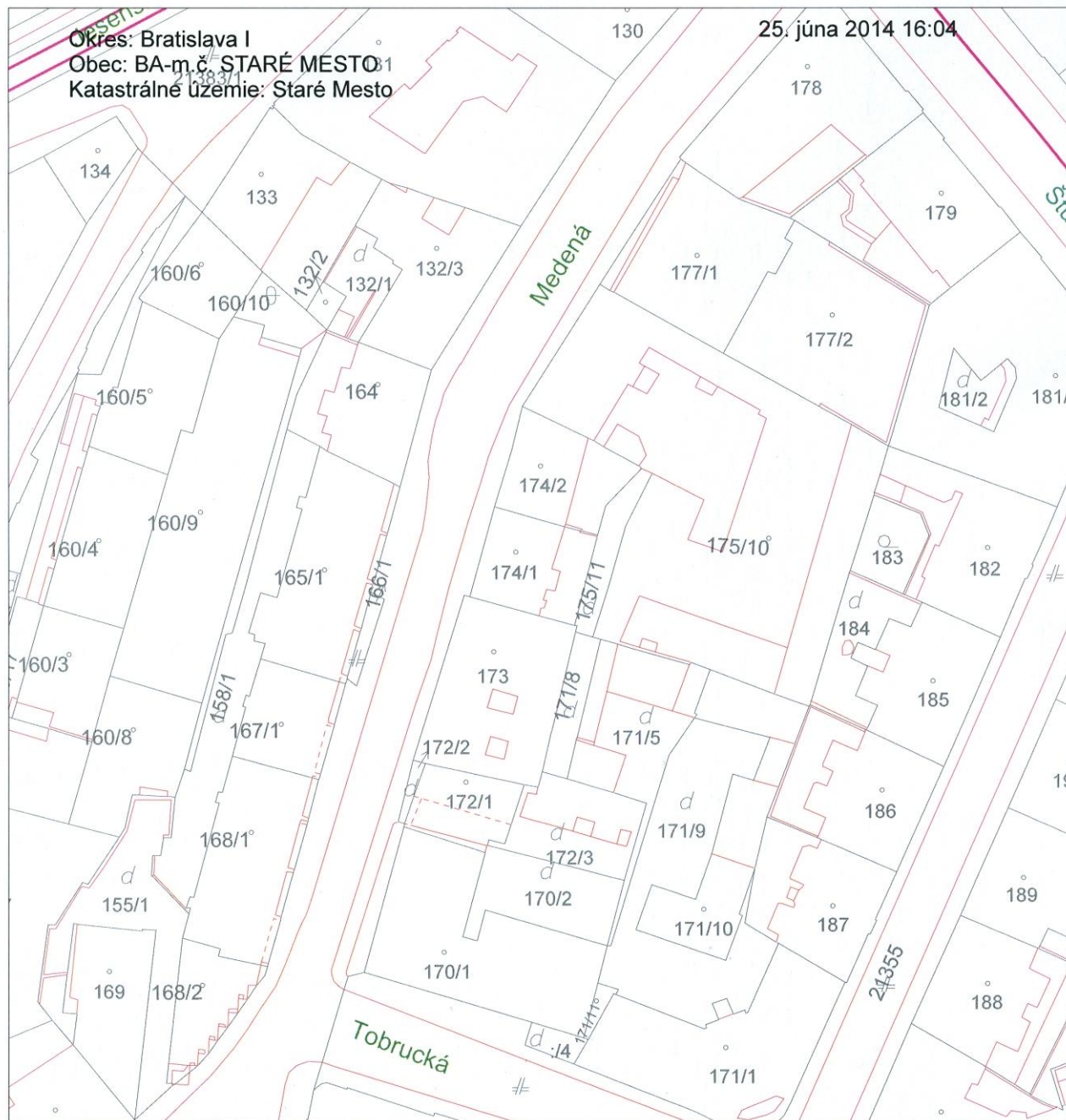
1/15

Aktualizácia katastrálneho portálu: 24.06.2014

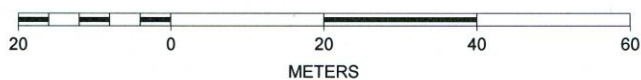
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál



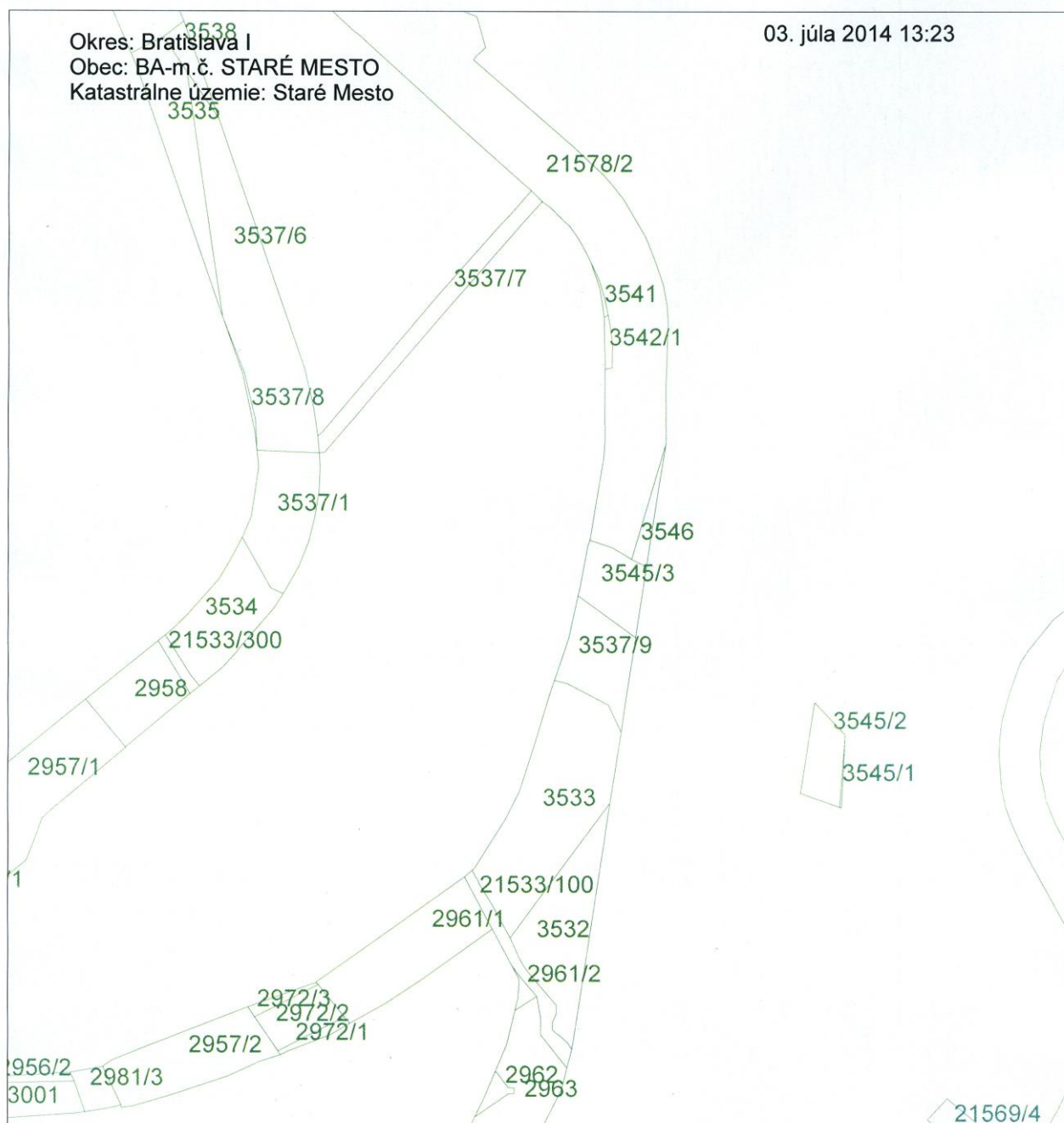
SCALE 1 : 816



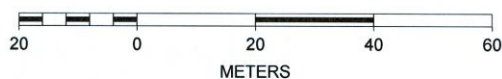
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

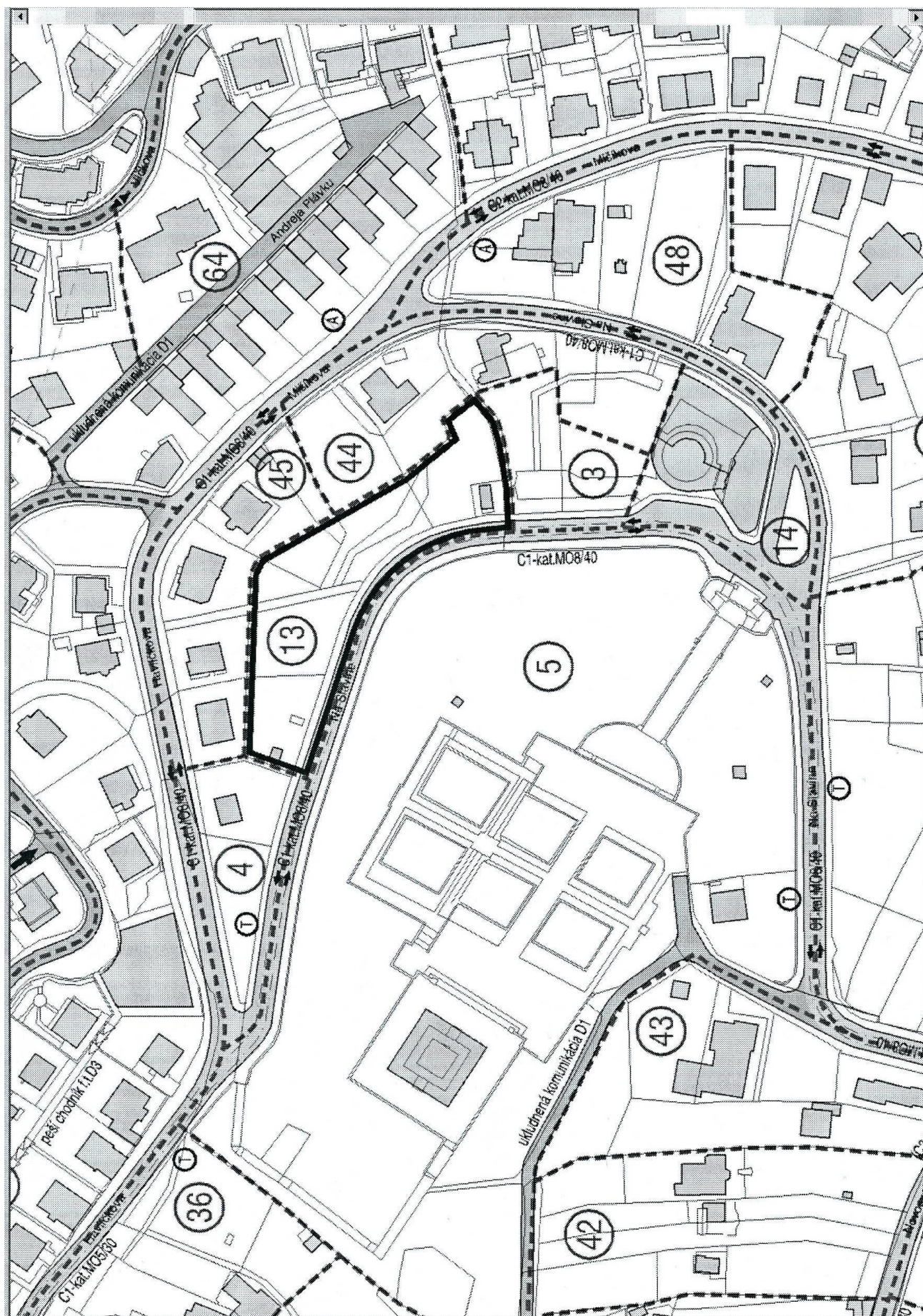
Vytvorené cez katastrálny portál



SCALE 1 : 1 052







C. 2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

ZMIEŠANÉ ÚZEMIA		501
501	zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	
502	zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH		
Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie 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. Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. 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 a civilnú obranu.		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
prevládajúce		
- polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti		
prípustné		
V území je prípustné umiestňovať najmä :		
- 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 školstva, vedy a výskumu - zeleň líniovú a plošnú - vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia		
prípustné v obmedzenom rozsahu		
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :		
- rodinné domy - zariadenia športu - účelové zariadenia verejnej a štátnej správy - zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie - zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti		
nepripustné		
V území nie je prípustné umiestňovať najmä:		
- 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 - areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby - skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory - stavby na individuálnu rekreáciu - zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou		

2. Definovanie vybraných pojmov súvisiacich s reguláciou

Hranica funkčnej plochy je vymedzená podľa legendy v regulačnom výkrese.

Pre posúdenie investičného zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer zástavby definície a ukazovatele intenzity využitia územia záväzné pre celú funkčnú plochu. V konkrétnom bloku je možné riešiť návrh zástavby celého bloku s vyjadrením etapizácie zástavby, a to na úrovni riešenia ÚPN Z, ÚS Z, resp. dokumentácie pre územné rozhodnutie.

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje:

- novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách,
- zásadnú zmenu funkčného využitia,
- zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán:

- ponecháva súčasné funkčné využitie,
- predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia,

Dostavba: zmena už dokončenej stavby, ktorou sa zväčšuje jej objem prístavbou, nadstavbou; v prípade areálových stavieb doplnením komplexu objektov o stavby, ktoré svojou veľkosťou a funkčnou náplňou zásadne nemenia charakter areálu;

Prístavba: prístavbami sa stavby pôdorysne rozširujú a sú navzájom prevádzkovo spojené s doterajšou stavbou;

Nadstavba: zmena už dokončenej stavby, ktorou sa zväčšuje objem stavby vytvorením ďalších podlaží alebo podkrovia;

Prestavba: obnova existujúcej stavby formou renovácie, rekonštrukcie alebo iných stavebných úprav, ktorými sa zásadne nemení jej objem;

Novostavba: nová stavba so samostatnou prevádzkou, rešpektujúca regulačné prvky funkčnej plochy.

2.2.2. Regulácia využitia územia v stabilizovaných územiach

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitost', ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. **Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.**

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

• na území centra mesta

- * **v historickom jadre mesta** – novú zástavbu prísne podriadit' charakteru, spôsobu a dielčím charakteristikám existujúcich stavieb v území. Nová zástavba musí rešpektovať blokový charakter, parceláciu, výšku, tvar strechy a ďalšie prvky okolitej zástavby. Ukazovatele intenzity využiť len ako druhotné, s ktorými je možné pracovať na úrovni porovnania s intenzitou dosahovanou na iných pozemkoch daného bloku. Nestanovovať ukazovatele pre celú stabilizovanú funkčnú plochu, v rámci ktorej sa nachádzajú historicky typické bloky zástavby, s rozdielnou charakteristikou a tým aj hustotou zástavby,
- * **v ostatnom území centra mesta** prevláda v rámci stabilizovaných území blokový charakter existujúcej zástavby. V rámci jednotlivých funkčných plôch sa môžu nachádzať bloky zástavby s odlišnou intenzitou zástavby. Z hľadiska ich dostavby sa požaduje rešpektovať typický charakter bloku. V určitých prípadoch – zvýraznenie nároží, nadstavby – môže dôjsť k vyššej intenzite využitia pozemku v porovnaní s okolitou existujúcou zástavbou. Určujúce sú však regulatívy (stavebná čiara, výška, odstupy a pod.) vyplývajúce z existujúcej stavebnej štruktúry bloku,
- **vo vnútornom meste** sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov. V dotváraní území je potrebné **rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby** a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Táto úloha musí byť jednoznačne riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni,
- **vo vonkajšom meste** sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujuca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. V dotváraní území je rovnako ako v predošlých prípadoch potrebné **rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby** a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia **na zvýšenie kvality prostredia** (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Vyhodnotenie ponúk RK na pozemky v Starom Meste - VÍLOVÉ štvrte (zástavba prevažne RD)										
Pol.	Cena €	Plocha m²	JC(€/m²)	Test hor.	Test dol.	Výber C	(M _p -M _i)²	N _v	Priemerná cena za 1m² PP v Euro zo zakl. súboru:	641
1	569880	1583.00	360.0	360.0	FALSE	FALSE	FALSE	0	Hodnota redukcie ponúk. ceny na realizačnú (-%):	15
2	585000	1170.00	500.0	500.0	500.0	500	2211	1	Priemerná cena za 1m² PP z výberu redukovaná:	547
3	322000	350.00	920.0	FALSE	920.0	FALSE	FALSE	0	Smerodajná odchylka (výberového súboru) $\sigma = \sqrt{\sigma^2} = \sqrt{\frac{1}{N} \sum_{i=1}^N (\mu_i - \mu)^2}$ $\sigma =$ 163.0 Interval cien vymedzený smerodajnou odchylkou: Min. 384 Max. 710	
4	348000	800.00	435.0	435.0	435.0	435	12548	1		
5	869000	1500.00	579.3	579.3	579.3	579	1044	1		
6	553000	1580.00	350.0	350.0	FALSE	FALSE	FALSE	0		
7	730000	792.00	921.7	FALSE	921.7	FALSE	FALSE	0		
8	360000	488.00	737.7	737.7	737.7	737.705	36361	1		
9	600000	793.00	756.6	756.6	756.6	756.62	43933	1		
10	299410	790.00	379.0	379.0	FALSE	FALSE	FALSE	0		
11	410400	684.00	600.0	600.0	600.0	600	2807	1		
12	259000	354.00	731.6	731.6	731.6	732	34084	1		
13	347600	790.00	440.0	440.0	440.0	440	11453	1		
14	1605240	2548.00	630.0	630.0	630.0	630	6886	1		
15	716250	955.00	750.0	750.0	750.0	750	41201	1		
16	845000	845.00	1000.0	FALSE	1000.0	FALSE	FALSE	0		
17	630000	735.00	857.1	857.1	857.1	857.143	96177	1		
18	400000	674.00	593.5	593.5	593.5	593.472	2158	1		
19	716800	735.00	975.2	FALSE	975.2	FALSE	FALSE	0		
20	260000	371.00	700.8	700.8	700.8	700.809	23651	1		
21	696210	1009.00	690.0	690.0	690.0	690	20443	1		
22	750000	1384.00	541.9	541.9	541.9	541.908	26	1		
23	1352190	2877.00	470.0	470.0	470.0	470	5932	1		
24	1100000	1100.00	1000.0	FALSE	1000.0	FALSE	FALSE	0		
25	1911000	2548.00	750.0	750.0	750.0	750	41201	1		
26	832167	1071.00	777.0	777.0	777.0	777	52891	1		
27	680000	1192.00	570.5	570.5	570.5	570.47	550	1		
28	720000	916.00	786.0	786.0	786.0	786.026	57124	1		
29	503139	1261.00	399.0	399.0	FALSE	FALSE	FALSE	0		
30	750000	998.00	751.5	751.5	751.5	751.503	41814	1		
31	777000	1071.00	725.5	725.5	725.5	725.49	31852	1		
32	900000	900.00	1000.0	FALSE	1000.0	FALSE	FALSE	0		
33	900000	1000.00	900.0	FALSE	900.0	FALSE	FALSE	0		
34	1276000	2200.00	580.0	580.0	580.0	580	1088	1		
35	554050	1583.00	350.0	350.0	FALSE	FALSE	FALSE	0		
36	339700	790.00	430.0	430.0	430.0	430	13694	1		
37	683400	793.00	861.8	861.8	861.8	861.791	99081	1		
38	339700	790.00	430.0	430.0	430.0	430	13694	1		
39	1200000	1200.00	1000.0	FALSE	1000.0	FALSE	FALSE	0		
40	254800	364.00	700.0	700.0	700.0	700	23403	1		
SUM	27945936	43584.00				17375.9	717306	27		
Testovacie kritérium pre zaradenie do výberu je percentuálna odchylka od priemernej jednotkovej ceny zo základného súboru, vo výške: 35 %										

Vyhodnotenie ponúk RK na pozemky v Starom Meste - iné a komerčné										
Pol.	Cena €	Plocha m²	JC(€/m²)	Test hor.	Test dol.	Výber C	(M _p -M _i)²	N _v	Priemerná cena za 1m² PP v Euro zo zakl. súboru:	512
1	324000	800.00	405.0	405.0	405.0	405	111	1	Hodnota redukcie ponuk. ceny na realizačnú (-%):	15
2	348000	800.00	435.0	435.0	435.0	435	379	1	Priemerná cena za 1m² PP z výberu redukovaná:	416
3	569880	1583.00	360.0	360.0	360.0	360	3084	1	Smerodajná odchylka (výberového súboru) $\sigma = \sqrt{\sigma^2} = \sqrt{\frac{1}{N} \sum_{i=1}^N (\mu_i - \mu)^2}$ $\sigma =$ 125.4 Interval cien vymedzený smerodajnou odchylkou: Min. 290 Max. 541	
4	365000	523.00	697.9	FALSE	697.9	FALSE	FALSE	0		
5	459000	702.00	653.8	653.8	653.8	654	56793	1		
6	157500	105.00	1500.0	FALSE	1500.0	FALSE	FALSE	0		
7	585000	1170.00	500.0	500.0	500.0	500	7135	1		
8	869000	1500.00	579.3	579.3	579.3	579.333	26830	1		
SUM	3677380	7183.00				2933.18		94332		
Testovacie kritérium pre zaradenie do výberu je percentuálna odchylka od priemernej jednotkovej ceny zo základného súboru, vo výške: 35 %										

Objednávka číslo: OTS1401670

SNM/14/78/MR

Odberateľ: Hlavné mesto SR Bratislava	Dodávateľ: Jirkovský Igor,Ing.
Primaciálne námestie č. 1 814 99 Bratislava IČO: 00603481 DIČ: 2020372596	Martinengova 1 81102 Bratislava IČO: 491017/146 DIČ: IČ DPH:
Dodacia lehota: ihneď	

Objednávame u Vás vypracovanie znaleckého posudku za účelom určenia všeobecnej hodnoty a výšky nájomného za obdobie 1.7.2011-31.12.2011, 1.1.2012-31.12.2012 a 1.1.2013-1.7.2013 pozemkov registra „E“ KN v k.ú. Staré Mesto, parc. č. 3537/1 – záhrady o výmere 303 m2 a parc. č. 3537/9 – záhrady o výmere 224 m2 LV č. 9163 vo vlastníctve spoločnosti MG ESTE, ako aj za účelom určenia všeobecnej hodnoty pozemku registra „C“ KN v k.ú. Staré Mesto parc. č. 171/5 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 360 m2, LV č. 1656, vo vlastníctve hlavného mesta.

Dovoľujeme si Vás požiadať o dodanie znaleckého posudku aj v elektronickej verzii.

Cena cca: 144,- Eur s DPH

Čís. r.	Názov položky	Počet	Jedn. cena	Cena celkom
1	Služby znalcov (expertíza)	1	144	144.00 EUR
Spolu:				144.00 EUR

Hlavné mesto SR Bratislava nie je platcom DPH.

Hlavné mesto SR Bratislava
Oddelenie správy nehnuteľností
Primaciálne nám. č.1
814 99 Bratislava
-1-

Vyhotovil: Rožňovcová Monika

Telefón č.: (02)593 562 48

Mobil č.:

Schválil: Komorová Svetlana dňa 16.06.2014

Dňa 16.06.2014 predbežnú finančnú kontrolu vykonal Komorová Svetlana

V Bratislave dňa: 16.06.2014

zodpovedná osoba
pečiatka a podpis

FOTODOKUMENTÁCIA

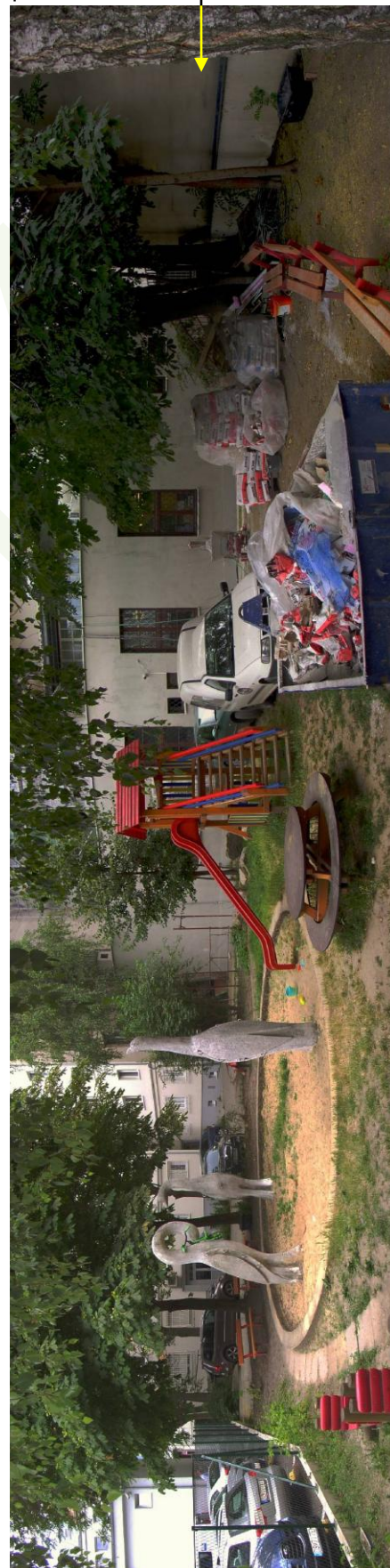
Panoramatický pohľad na parcelu č. 171/5



Pohľad na parcelu č. 171/8 – spevnený prejazd na susedné parcely. Pravá hranica parcely 171/8 je súčasne ľavou (prednou) hranicou parcely 171/5.



Zadná hranica parcely 171/5 končí oplatením, ktoré ju oddeľuje od susednej parcely. Zo záberu je zrejmé, že vybiehajúci cíp parcely o výmere cca 24,5 m² je zastavaný susednými budovami.





Celkový pohľad na parcelu 171/5 a začiatok parcely 171/8

Pohľad z parcely č.172/3 na parcelu 171/5 - detské ihrisko



Pravá strana dvora v smere od podjazdu so susednými parcelami č. 172/3 (vid' modré auto) a 170/1 (vid' biele auto)



Pohľad do podjazdu z Medenej ulice smerom do dvora na parcelu č. 172/3



Pohľady na parcelu č. 3537/9 na Mišíkovej ulici (hranice parcely sú vyznačené iba orientačne)



Pohľad na parcelu č. 3537/1 – múr na ľavej strane obrázka je hranica vojenského cintorína na Slavíne.
(Hranice parcely sú vyznačené iba orientačne.)

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 1554/05-51 zo dňa 19.4.2007 pre odbor Stavebníctvo a odvetvia Odhad hodnoty stavebných prác, Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 914472.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom **4 / 2014** znaleckého denníka č.2.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu číslo **4 / 2014**.

Ing. Igor Jirkovský