

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. OTS1401167 SNM/14/54/MR bola daná písomne
dňa 29.4.2014.

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo : 7/2014

Vo veci : Pozemok parc.č. 5526/7 bez príslušenstva (podľa LV č. 2212)
Royova ulica, Bratislava
katastrálne územie Vinohrady

Predmetom znaleckého posudku je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku parc.č. 5526/7, zapísaného v liste vlastníctva č. 2212, katastrálne územie Vinohrady, nachádzajúceho sa pri Royovej ulici, v mestskej časti Nové Mesto, v hlavnom meste SR Bratislave.

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

Počet odovzdaných vyhotovení : 3x pre zadávateľa + 1x v elektronickej forme.

V Bratislave, dňa 22.5.2014

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca :

Úlohou znalca je v zmysle písomnej objednávky č. OTS1401167 SNM/14/54/MR, rokovania a osobnej obhliadky nehnuteľností, vykonanej pri šetrení na tvare miesta dňa 22.5.2014, vypracovať znalecký posudok o všeobecnej hodnote nehnuteľností (ďalej len VŠH) - pozemku parc.č. 5526/7, zapísaného v liste vlastníctva č. 2212, katastrálne územie Vinohrady, ako znaleckého odhadu ceny, ktorú by bolo možné dosiahnuť pri predaji rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností v bežnom obchodnom styku k dátumu ohodnotenia.

Hodnotený pozemok sa nachádza vo veľmi mierne svahovitom teréne, v Bratislave, v mestskej časti Nové Mesto, na Royovej ulici.

1.2 Dátum vyžiadania posudku : 29. apríl 2014

1.3 Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný : 22. apríl 2014

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosti hodnotia : 22. apríl 2014

1.5 Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :

1.5.1 Dodané zadávateľom :

- Kópia z katastrálnej mapy na parc.č. 5526/7, katastrálne územie Vinohrady (bez identifikačných údajov)
- Územno-plánovacia informácia č. MAGS ORM 59963/13-380465 - MAG 2975/2014 daná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, oddelením územného rozvoja mesta, dňa 31.12.2013
- Objednávka č. OTS1401167 SNM/14/54/MR, daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava (IČO : 00603481), zo dňa 29.4.2014

1.5.2 Obstarané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2212, katastrálne územie Vinohrady, vytvorený cez internetový portál Katastrálneho úradu, dňa 27.5.2014
- Kópia z katastrálnej mapy na parc.č. 5526/7, katastrálne územie Vinohrady, vytvorená cez internetový portál Katastrálneho úradu, dňa 27.5.2014
- Situácia širších vzťahov s vyznačením lokality na mape mesta a fotodokumentácia
- 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 nehnuteľnosti, neboli na znalca vznesená žiadne špeciálne požiadavky.

Znalecký posudok bude vypracovaný v zmysle vyhlášky MS SR č. 605/2008 Z.z. a č. 245/2010 Z.z., za použitia programového vybavenia HYPO 8.51 a vyhotovený bude v štyroch rovnopisoch (3x pre zadávateľa a 1x na založenia do archívu znalca) + 1x v elektronickej forme pre zadávateľa.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1.1 Výber použitej metodiky :

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

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

- výnosovou metódou
- porovnávacou metódou
- metódou polohovej diferenciácie

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

$$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} \times k_{PD} \quad \{EUR/m^2\}$$

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \times V\dot{S}H_{MJ} \quad \{EUR\}$$

kde : $V\dot{S}H_{MJ}$ - jednotková všeobecná hodnota pozemku (v EUR/m²)
 VH_{MJ} - jednotková východisková hodnota pozemku, stanovená podľa tabuliek
 k_{PD} - koeficient všeobecnej situácie sa stanoví sa podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \times k_V \times k_D \times k_P \times k_I \times k_Z \times k_R$$

kde : k_S - koeficient všeobecnej situácie

k_V - koeficient intenzity využitia

k_D - koeficient dopravných spojení

k_P - koeficient polohy (obchodnej, obytnej, priemyselnej)

k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku

k_Z - koeficient zvyšujúcich faktorov

k_R - koeficient redukujúcich (ponižujúcich) faktorov

$V\dot{S}H_{POZ}$ - všeobecná hodnota pozemku

M - výmera pozemku v m²

1.2 Vlastnícke a evidenčné údaje :

LV č. 2212 - čiastočný, katastrálne územie Bratislava - Vinohrady

A. Majetková podstata : PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Pozemok - parc.č. 5526/7 Zastavané plochy a nádvoria 14,00 m² (intravilán)

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

C. Ťarchy : Hodnotený pozemok je bez zápisu.

Iné údaje : Hodnotený pozemok je bez zápisu.

Poznámka : Hodnotený pozemok je bez zápisu.

1.3 Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti :

Miestna obhliadka hodnotenej nehnuteľnosti - pozemku parc.č. 5526/7, zapísaného v liste vlastníctva č. 2212, katastrálne územie Vinohrady, bola vykonaná dňa 22.5.2014 bez prítomnosti zainteresovaných. Nehnuteľnosť sa nachádza v hlavnom meste SR Bratislave, v mestskej časti Nové Mesto, vo veľmi mierne svahovitom teréne zastavaného územia mesta, na Royovej ulici.

Dotknutý pozemok bol v čase obhliadky zastavaný stavbou trvalého charakteru - rodinným domom, slúžil teda ako pozemok pod stavbou. Súčasné využitie pozemku je v zmysle územného plánu a územnoplánovacej informácie a teda je aj jeho budúcim využitím (ako pozemok pod stavbou).

Funkčné využitie pozemku, v zmysle územno-plánovacej informácie, je uvažované ako územie málopodlažnej zástavby obytného územia (kód funkcie 102).

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

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 č. 2212 a katastrálnej mapy) bolo vykonané medzi sebou navzájom a tiež so skutočnosťou, avšak len na základe informatívnych dokladov z internetového portálu Katastrálneho úradu (dokladov nepoužiteľných na právne úkony). Porovnanie použitého listu vlastníctva s listom vlastníctva použiteľným na právne úkony nebolo vykonané, nakoľko originál listu vlastníctva nebol zadávateľom predložený. Za predpokladu, že údaje na vytvorenom LV zodpovedajú skutočnosti, je možné konštatovať, že nehnuteľnosť - pozemok je v liste vlastníctva riadne zapísaný parcelným číslom, že je právne vysporiadaný a že vlastníctvo uvedené v LV je v súlade so skutočnosťou.

1.6 Vymenovanie ohodnocovaných nehnuteľností (podľa LV č. 2212) :

1.6.1 pozemok parc.č. 5526/7 (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, na Royovej ulici, vo veľmi mierne svahovitom teréne, v obytnej časti mesta, medzi prevažne rodinnými domami, bytovými stavbami a administratívnymi budovami.

Prístup k pozemku je výborný po spevnenej asfaltovej komunikácii pešo, automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou a tiež vzdialenosť k prostriedkom MHD (autobusom a trolejbusom) je výborná. V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, zemného plynu, telefónu a káblovej televízie).

b./ Analýza využitia nehnuteľností :

Hodnotený pozemok parc.č. 5526/7 je v súčasnosti využívaný ako pozemok pod stavbou - pod rodinným domom, je teda zastavaný stavbou trvalého charakteru. Druhovo je klasifikovaný ako zastavané plochy a nádvoria a jeho súčasné využitie je v súlade s predloženou územno-plánovacou informáciou (ÚPI č. MAGS ORM 59963/13-380465 - MAG 2975/2014), ktorá dotknuté územie posudzuje ako **stabilizované územie s funkčným využitím pre málopodlažnú zástavbu obytného územia (kód funkcie 102).**

Jedná sa o územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. V stabilizovaných

územíach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územíach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou, alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plocha. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie, alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

SPÔSOB VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH :

- prevládajúce : rôzne formy zástavby rodinných domov.

- prípustné : bytové domy do 4 nadzemných podlaží, 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 : zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, rozptýlené v území, alebo ako vstavané, zariadenia telovýchovy a voľného času, rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širokému územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu, vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

- neprípustné : zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, málopodlažné bytové domy v stabilizovanom území rodinných domov, bytové domy nad 4 nadzemné podlažia, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umývárňou automobilov a plničkou plynu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

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

Zmena súčasného využitia nie je pravdepodobná ani predpokladaná a ani možná, 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 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 DIFERENCIÁCIOU

Predmetom ohodnotenia je pozemok parc.č. 5526/7, zapísaného v liste vlastníctva č. 2212, katastrálne územie Vinohrady. Hodnotený pozemok je v LV klasifikovaný ako zastavané plochy a nádvoria s výmerou 14 m² a pozemok sa nachádza v Bratislave, v mestskej časti Nové Mesto, na Royovej ulici.

Lokalitu z hľadiska umiestnenia možno hodnotiť ako výbornú v obytnej zóne, medzi ostatnými rodinnými domami, bytovými stavbami a administratívou, pre dané funkčné využitie vhodnú, nachádzajúcu sa v zastavanom území mesta. Terén je veľmi mierne svahovitý, prístup k pozemku je po spevnenej asfaltovej komunikácii a dostupnosť je výborná pešo, automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou a dobrá je aj dostupnosť k prostriedkom MHD (autobusom a trolejbusom). V danej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, zemného plynu, káblovej televízie 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. VŠH pozemku by mala zahŕňať a odzrkadľovať atraktivitu pozemku danú lokalitou (vynikajúca lokalita), tvarom (tvar nevhodný - jedná sa o pozemok v tvare dvoch za sebou umiestnených trojuholníkov, s ostrými a nevyužitelnými uhlami - vrcholmi), veľkosťou (malý pozemok a navyš s nevyužitelnými plochami vrcholov) a prístupmi (veľmi dobrý prístup), ďalej existenciu inžinierskych sietí (všetky inžinierske siete sú v bezprostrednom dosahu), ale tiež iné špecifiká ovplyvňujúce rozhodovanie potenciálnych záujemcov o odkúpenie toho-ktorého pozemku (napr. existencia tiarch a rôznych technických alebo právnych závad dotknutého pozemku). Hodnotený pozemok bol v čase obhliadky zastavaný stavbou trvalého charakteru - rodinným domom, ktorý je vo vlastníctve iného vlastníka, ako je vlastník hodnoteného pozemku. Jeho využitie je v zmysle priloženej ÚPI a pozemok je súčasťou stabilizovaného územia s funkčným využitím pre málopodlažnú zástavbu obytného územia.

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 165,- do 400,- EUR/m². Odborným posúdením a zhodnotením všetkých uvedených skutočností, určujem hodnotu koeficientu povyšujúcich faktorov na 1,8 a hodnotu redukujúcich faktorov na 0,5. Ostatné koeficienty sú viac-menej jednoznačné.

2.2.1.1.1 Royova ulica

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
5526/7	zastavaná plocha a nádvorie	14	14,00	1/1	14,00 m ²

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

Označenie koeficientu	Názov a hodnotenie	Hodnota koeficientu
Koeficient všeobecnej situácie:		
k_s	7. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,65
Koeficient intenzity využitia:		
k_v	4. nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením	1,10
Koeficient dopravných vzťahov:		
k_D	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy:		
k_P	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
Koeficient technickej infraštruktúry pozemku:		
k_I	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
Koeficient povyšujúcich faktorov:		
k_Z	5. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,80
Koeficient redukujúcich faktorov:		
k_R	11. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,50

Koeficient polohovej diferenciácie : $1,65 * 1,10 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,80 * 0,50 = 2,9403$
Jednotková hodnota pozemku : $2,9403 * 66,39 \text{ EUR/m}^2 = 195,21 \text{ EUR/m}^2$
Všeobecná hodnota pozemku : $14,00 \text{ m}^2 * 195,21 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{2\,732,94 \text{ EUR}}$

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnuteľnosť : Pozemok parc.č. 5526/7, zapísaný v LV č. 2212, katastrálne územie Vinohrady (v celosti).
Vlastníci : HLAVNÉ MESTO SR BRATISLAVA, Primaciálne nám.č. 1, Bratislava v 1/1
Účel znal.posudku : Zamýšľaný právny úkon - prevod vlastníckeho práva.

Pozemky :

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
Royova ulica	5526/7	14,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

V znaleckom posudku bol prevedený výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku parc.č. 5526/7 katastrálne územie Vinohrady, metódou polohovej diferenciácie. Nebola použitá kombinovaná metóda, ani porovnávací metóda v pravom význame slova použitej vyhlášky, avšak cena za 1m² bola porovnaná s cenami pozemkov v dotknutej lokalite a hodnota bola upravená na základe špecifik konkrétnych pozemkov, popísaných v popise pozemku a spadá do intervalu objektívnych cien pozemkov v čase a v mieste ohodnotenia.

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:	2 732,94 EUR

=====

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

=====

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
POZEMKY	
Royova ulica - parc.č. 5526/7 (14 m ²)	2 732,94
Spolu VŠH	2 732,94
Zaokrúhlene	2 730,00

Slovom : Dvetisíc sedemstotridsať Eur

=====

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

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

V Bratislave, 22.5.2014

Pečiatka :

Podpis : _____
Ing. Jozef Fajnor

IV. PRÍLOHY

- Výpis z LV č. 2212, k. ú. Vinohrady, vytvorený dňa 27.5.2014 (2 strany)
- Kópia z katastrálnej mapy na p.č. 5526/7, k. ú. Vinohrady, vytvorená dňa 27.5.2014 (1 strana)
- Kópia z katastrálnej mapy na p.č. 5526/7, k. ú. Vinohrady (bez identifikačných údajov) (1 strana)
- ÚPI č. MAGS ORM 59963/13-380465 - MAG 2975/2014 daná dňa 31.12.2013 (2 strany)
- Situácia širších vzťahov s vyznačením lokality a fotodokumentácia (1 strana)
- Objednávka č. OTS1401167 SNM/14/54/MR, daná dňa 29.4.2014 (1 strana)

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som podal ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 910716, pre základný odbor stavebníctvo - odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné č. znalca 910716. Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým č. 7/2014 znaleckého denníka č. 1/2014, znalečné a náhradu nákladov účtujem podľa dokladu č. 7/2014.

Podpis znalca :