

**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. OTS1303214 SNM/13/142/AL bola daná písomne  
dňa 17.10.2013.

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo : 35/2013

**Vo veci :** Pozemok parc.č. 10376/2 (podľa LV č. 8925, registra E KN)  
Legionárska ulica, Bratislava  
katastrálne územie Staré Mesto

Predmetom znaleckého posudku je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku parc.č. 10376/2 (bez príslušenstva), zapísaného v LV č. 8925 v registri ako "E" KN, katastrálne územie Staré Mesto a nachádzajúceho sa v zastavanom území mesta, pri Legionárskej ulici, v mestskej časti Staré Mesto, v hlavnom meste SR Bratislave.

**Počet strán posudku** : písaný text : 9 strán  
prílohy : 19 strán  
znalecká doložka : 1 strana

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

V Bratislave, dňa 19.10.2013

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1.1 Úloha znalca :

Úlohou znalca je v zmysle písomnej objednávky č. OTS1303214 SNM/13/142/AL zo dňa 17.10.2013, rokovania a osobnej obhliadky nehnuteľností, vykonanej pri šetrení na tvare miesta dňa 19.10.2013, vypracovať znalecký posudok o všeobecnej hodnote nehnuteľnosti (ďalej len VŠH) - pozemku parc.č. 10376/2 (bez príslušenstva), zapísaného v LV č. 8925 v registri ako "E" KN, katastrálne územie Staré Mesto, ako znaleckého odhadu ceny, ktorú by bolo možné dosiahnuť pri predaji rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností v bežnom obchodnom styku k dátumu ohodnotenia. Pozemok sa nachádza v Bratislave, v mestskej časti Staré Mesto, pri Legionárskej ulici.

**1.2 Dátum vyžiadania posudku** : 17. október 2013

**1.3 Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný** : 19. október 2013

**1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosti hodnotia** : 19. október 2013

## 1.5 Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :

### 1.5.1 Dodané zadávateľom :

- Územno-plánovacia informácia č. MAGS ORM 56685/13 - 356882 / MAG 358127/2013, vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, oddelením územného rozvoja mesta, zo dňa 17.10.2013 + schematická mapka
- Situácia širších vzťahov
- Objednávka č. OTS1303214 SNM/13/142/AL, daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava (IČO : 00603481), zo dňa 17.10.2013

### 1.5.2 Obstarané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 8925 - čiastočný, katastrálne územie Staré Mesto, vytvorený cez internetový portál Katastrálneho úradu v Bratislave, zo dňa 21.10.2013
- Výpis z katastra nehnuteľností (list vlastníctva nezaložený) na parc.č. 10370/22, katastrálne územie Staré Mesto, vytvorený cez internetový portál Katastrálneho úradu v Bratislave, zo dňa 21.10.2013
- Výpis z katastra nehnuteľností (list vlastníctva nezaložený) na parc.č. 10370/23, katastrálne územie Staré Mesto, vytvorený cez internetový portál Katastrálneho úradu v Bratislave, zo dňa 21.10.2013
- Kópia z katastrálnej mapy na parc.č.: 10370/22 a 10370/23, katastrálne územie Staré Mesto, vytvorená cez internetový portál Katastrálneho úradu v Bratislave, zo dňa 21.10.2013
- Kópia z mapy určeného operátu na "E"-čkovú parcelu parc.č. 10376/2, katastrálne územie Staré Mesto, vytvorená cez internetový portál Katastrálneho úradu v Bratislave, zo dňa 21.10.2013
- 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 dňa 4.12.2008
- Vyhláška MS SR č. 254/2010 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z., zo dňa 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, tímočníkov a prekladateľov", zo dňa 23.8.2004
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.

### 1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa :

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

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

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### 1.1 Výber použitej metodiky :

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

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

- výnosovou metódou
- porovnávacou metódou
- metódou polohovej diferenciacie

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

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

- kde :  $V\dot{S}H_{MJ}$  - jednotková všeobecná hodnota pozemku (v EUR/m<sup>2</sup>)  
 $V H_{MJ}$  - 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 m<sup>2</sup>

## 1.2 Vlastnícké a evidenčné údaje :

### 1. LV č. 8925 - čiastočný, katastrálne územie Bratislava - Staré Mesto

- A. Majetková podstata : PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu  
Pozemok - parc.č. 10376/2 Záhrady 408,00 m<sup>2</sup> (intravilán)
- B. Vlastník : HLAVNÉ MESTO SR BRATISLAVA, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava (1/1)  
(IČO : 00603481)
- C. Ďarchy : Bez zápisu.  
Iné údaje : Bez zápisu.  
Poznámka : Bez zápisu.

### 2. Výpis z katastra nehnuteľností na parc.č. 10370/22, katastrálne úz. Bratislava - Staré Mesto

- A. Majetková podstata : PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape  
Pozemok - parc.č. 10370/22 Zastavané plochy a nádvoria 283,00 m<sup>2</sup> (intravilán)
- B. Vlastník : LIST VLASTNÍCTVA NEZALOŽENÝ
- C. Ďarchy : Bez zápisu.  
Iné údaje : Bez zápisu.  
Poznámka : Bez zápisu.

### 3. Výpis z katastra nehnuteľností na parc.č. 10370/23, katastrálne úz. Bratislava - Staré Mesto

- A. Majetková podstata : PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape  
Pozemok - parc.č. 10370/23 Zastavané plochy a nádvoria 126,00 m<sup>2</sup> (intravilán)
- B. Vlastník : LIST VLASTNÍCTVA NEZALOŽENÝ
- C. Ďarchy : Bez zápisu.  
Iné údaje : Bez zápisu.  
Poznámka : Bez zápisu.

## 1.3 Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti :

Miestna obhliadka hodnotenej nehnuteľnosti - pozemku parc.č. 10376/2, zapísaného v LV č. 8925 ako parcela registra "E" KN, katastrálne územie Staré Mesto, bola vykonaná dňa 19.10.2013 bez prítomnosti zainteresovaných. Nehnuteľnosť (pozemok) sa nachádzajú v hlavnom meste SR Bratislave, v mestskej časti Staré Mesto, v rovinnom teréne zastavaného územia mesta, pri Legionárskej ulici, v oplotenom a uzatvorenom areáli pivovaru Stein.

V minulosti bol pozemok zastavaný stavbou, v čase obhliadky bola stavba odstránená. Súčasný aj budúci využitie v zmysle územno-plánovacej informácie je identické - **zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti (kód funkcie 501) - rozvojové územie s regulačným kódom I.**

Jedná sa o územie pre umiestnenie predovšetkým polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried. Jedná sa prevažne o viacpodlažnú zástavbu, v územiach vonkajšieho mesta o málopodlažnú zástavbu. Podiel bývania je v rozmedzí do 70% celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.

Prístup k pozemku je z areálu pivovaru, z Legionárskej ulice a z Bernolákovej ulice je pozemok uzatvorený betónovým bariérovým plotom, dostupnosť lokality je po spevnených asfaltových komunikáciách a je veľmi dobrá pešo, automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou a dobrá je aj dostupnosť prostriedkov MHD (autobusov, trolejbusov a električiek). V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, zemného plynu, teplovodu a telefónu).

## 1.4 Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom :

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

## 1.5 Porovnanie právnej dokumentácie so skutkovým stavom :

Porovnanie právnej dokumentácie (listov vlastníctva, výpisov z katastra nehnuteľností, katastrálnej mapy a mapy určeného operátu) bolo vykonané medzi sebou navzájom a tiež so skutočnosťou, avšak len na základe informatívnych dokladov - LV č. 8925, vytvoreného cez internetový portál

Katastrálneho úradu a katastrálnej mapy (dokladov nepoužiteľných na právne úkony). Porovnanie listu vlastníctva použitého pri ohodnotení s listom vlastníctva použiteľným na právne úkony nebolo vykonané, nakoľko originál LV nebol zadávateľom predložený. Za predpokladu, že údaje na vytvorenom LV zodpovedajú skutočnosti, je možné konštatovať, že pôvodná nehnuteľnosť - pozemok je v liste vlastníctva riadne zapísané parcelným číslom, že je právne vysporiadaný a že vlastníctvo uvedené v priloženom liste vlastníctva je v súlade so skutočnosťou.

#### **1.6 Vymenovanie ohodnocovaných nehnuteľností (podľa LV č. 8925 - čiastočného) :**

1.6.1 pozemok parc.č. 10376/2 (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 Staré Mesto, pri Legionárskej ulici, v rovinatom teréne, v zmiešanej obytno-administratívnej časti mesta, v oplotenom a uzatvorenom areáli pivovaru Stein. Prístup do lokality je veľmi dobrý po spevnených asfaltových komunikáciách, dostupnosť je dobrá pešo, automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou a tiež vzdialenosť k prostriedkom MHD (autobusom, trolejbusom a električkám) je vyhovujúca. Priamy prístup na pozemok z ulíc (Legionárskej a Bernolákovej) nie je, pozemok je oplotený betónovým bariérovým plotom bez brán a bránok. V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, zemného plynu a telefónu).

### **b./ Analýza využitia nehnuteľností :**

Hodnotený pozemok parc.č. 10376/2 je zapísaný v LV č. 8925 ako parcela registra "E" KN, druhovo je klasifikovaný ako záhrady a v čase obhliadky nebol zastavaný stavbami (stavby boli už odstránené), pozemky nie sú nijako zvlášť využívané.

Budúce využitie hodnoteného pozemku je v zmysle predloženej územno-plánovacej informácie ( ÚPI č. MAGS ORM 56685/13 - 356882 / MAG 358127/2013) uvažované ako zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti (kód funkcie 501) - rozvojové územie s regulačným kódom I.

Jedná sa o územie pre umiestnenie predovšetkým polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried. Jedná sa prevažne o viacpodlažnú zástavbu, v územiach vonkajšieho mesta o málopodlažnú zástavbu. Podiel bývania je v rozmedzí do 70% celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu.

### **SPÔSOB VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLOCH :**

**Prevládajúce funkčné využitie :** polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti.

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

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

**Nepripustné funkčné využitie :** zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia, zariadenia veľkoobchodu, autokempingy, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, distribučné a logistické

centrá, skladové areály, stavebné dvory, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu a stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako rozvojové s regulačným kódom I, čo znamená, že v tomto území územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu.

Zmena súčasného využitia nie je pravdepodobná ani predpokladaná a súčasné využívanie pozemku nemá rušivý vplyv na svoje okolie.

#### **c./ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností :**

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

## **2.1 POZEMKY**

### **2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

#### **2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU**

Predmetom ohodnotenia je pozemok parc.č. 10376/2 druhovo klasifikovaný ako záhrady o výmere 408,00m<sup>2</sup>, zapísaný v LV č. 8925 ako parcela registra "E" KN, katastrálne územie Staré Mesto. Pozemok sa nachádza v Bratislave, v mestskej časti Staré Mesto, pri jednej z vedľajších ulíc mesta (legionárskej), v obytno-administratívnej a čiastočne obchodnej zóne, v zastavanom území mesta. V minulosti bol pozemok zastavaný stavbou, no v čase obhliadky bola už stavba odstránená.

Terén je rovinatý, prístup k pozemku je z Legionárskej ulice po spevnenej asfaltovej komunikácii a dostupnosť je veľmi dobrá pešo, automobilovou dopravou (osobnou aj nákladnou) a prijateľná je aj dostupnosť k prostriedkom MHD (autobusom, trolejbusom a električkám). V danej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, zemného plynu 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 pozemkov by mala zahŕňať a odzrkadľovať atraktivitu pozemku danú lokalitou, tvarom, veľkosťou a prístupmi, ďalej existenciu inžinierskych sietí, ale tiež iné špecifiká ovplyvňujúce rozhodovanie potenciálnych záujemcov o odkúpenie toho-ktorého pozemku (napr. existencia ťarch a rôznych technických alebo právnych závad dotknutého pozemku).

Porovnaním s cenami voľných a teda plnohodnotných stavebných a podnikateľských pozemkov priamo v dotknutej lokalite a v jej bezprostrednom okolí na základe ponúk uverejnených na internetových portáloch "www.reality.sk" a "www.trh.sk" a po vylúčení extrémnych cien na spodnej a na hornej cenovej hranici, sa ceny pohybujú v rozmedzí od 450,- do 750,- EUR/m<sup>2</sup>.

Pozemok nebol v čase obhliadky nijako zvlášť využívaný, nachádza sa v tesnej blízkosti výškovej prevádzkovej (administratívno výrobnéj) budovy, ktorá nie je tiež využívaná a chátra, je (pozemok) touto budovou výrazne zatienený. Uvedené skutočnosti vysoko dotknutý pozemok znehodnocujú, preto na ich základe, odborným posúdením a zhodnoteným všetkých uvedených skutočností, určujem hodnotu koeficientu zvyšujúcich faktorov na 3, avšak hodnotu redukujúcich faktorov na 0,5. Ostatné koeficienty sú viac-menej jednoznačné.

#### **2.2.1.1.1 Legionárska ulica**

<b>Parcela</b>	<b>Druh pozemku</b>	<b>Vzorec</b>	<b>Spolu výmera</b>	<b>Podiel</b>	<b>Výmera</b>
10376/2	záhrada	408	408,00	1/1	408,00 m <sup>2</sup>

**Obec :**

Bratislava

**Východisková hodnota :**

66,39 EUR/m<sup>2</sup>

=====

Označenie koeficientu	Názov a hodnotenie	Hodnota koeficientu
<b>Koeficient všeobecnej situácie:</b>		
$k_s$	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	1,75
<b>Koeficient intenzity využitia:</b>		
$k_v$	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
<b>Koeficient dopravných vzťahov:</b>		
$k_D$	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
<b>Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy:</b>		
$k_P$	2. obchodná poloha a byty	1,20
<b>Koeficient technickej infraštruktúry pozemku:</b>		
$k_I$	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,45
<b>Koeficient povyšujúcich faktorov:</b>		
$k_Z$	4. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
<b>Koeficient redukujúcich faktorov:</b>		
$k_R$	11. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,50

**Koeficient polohovej diferenciacie :**  $1,75 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,45 * 3,00 * 0,50 = 4,5675$

**Jednotková hodnota pozemku :**  $4,5675 * 66,39 \text{ EUR/m}^2 = 303,24 \text{ EUR/m}^2$

**Všeobecná hodnota pozemku :**  $408,00 \text{ m}^2 * 303,24 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{123\ 721,92 \text{ EUR}}$

=====

## 2.2.2 VÝBER VHODNEJ METÓDY

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

**VŠH pozemkov = 123 721,92 EUR**

=====

## III. ZÁVER

### 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

**Nehnutelnosť** : Pozemok parc.č. 10376/2, zapísaný v LV č. 8925 ako parcela registra "E" KN, katastrálne územie Staré Mesto.

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

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

**Pozemok :**

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m <sup>2</sup> )
Legionárska ulica	10376/2	408,00

## 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

V znaleckom posudku bol prevedený výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku parc.č. 10376/2, zapísaného v LV č. 8925 ako parcela registra "E" KN, katastrálne územie Staré Mesto, metódou polohovej diferenciacie. Nebola použitá kombinovaná metóda, ani porovnávací metóda v pravom význame slova použitej vyhlášky, avšak cena za 1m<sup>2</sup> bola porovnaná s cenami pozemkov v dotknutej lokalite v čase ohodnotenia a hodnota bola upravená na základe špecifik konkrétnych pozemkov, popísaných v popise hodnotených pozemkov.

Zvolená metóda - metóda polohovej diferenciacie 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 diferenciaciou:	
Všeobecná hodnota pozemkov:	123 721,92 EUR

=====

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

=====

## 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
<b>POZEMKY</b>	
Legionárska ulica - parc. č. 10376/2 (408 m <sup>2</sup> )	123 721,92
<b>Spolu VŠH</b>	<b>123 721,92</b>
<b>Zaokrúhlene</b>	<b>124 000,00</b>

**Slovom : Jedenstodvadsaťštyritisíc Eur**

=====

## 4. MIMORIADNE RIZIKÁ

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

V Bratislave, 21.10.2013

Pečiatka :

Podpis : -----

Ing. Jozef Fajnor



## IV. PRÍLOHY

- Výpis z LV č. 8925 - čiastočný, k. ú. Staré Mesto, vytvorený dňa 21.10.2013 (8 strán)
- Výpis z KN (LV nezaložený) na parc.č. 10370/22, k. ú. Staré Mesto, vytvorený dňa 21.10.2013 (1 strana)
- Výpis z KN (LV nezaložený) na parc.č. 10370/23, k. ú. Staré Mesto, vytvorený dňa 21.10.2013 (1 strana)
- Kópia z mapy určeného operátu na parc.č. 10376/2, k. ú. Staré Mesto, vytvorená dňa 21.10.2013 (1 strana)
- Kópia z katastrálnej mapy na parc.č.: 10370/22 a 10370/23, k. ú. Staré Mesto, vytvorená dňa 21.10.2013 (1 strana)
- ÚPI č. MAGS ORM 56685/13 - 356882 / MAG 358127/2013, vydaná dňa 17.10.2013 + schematická mapka (4 strany)
- Situácia širších vzťahov (1 strana)
- Fotodokumentácia (1 strana)
- Objednávka č. OTS1303214 SNM/13/142/AL, daná dňa 17.10.2013 (1 strana)

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som podal ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 910716, pre základný odbor stavebníctvo - odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné č. znalca 910716. Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým č. 35/2013 znaleckého denníka č. 1/2013, znalečné a náhradu nákladov účtujem podľa dokladu č. 35/2013.

Podpis znalca :