

**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. OTS1300555 SNM/13/24/ZO bola daná písomne  
dňa 12.3.2013.

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo : 6/2013

**Vo veci :** Pozemky parc.č.: 13657/142 a 13657/144 (v zmysle GP č. 113/2012)  
ulica Za stanicou, Bratislava  
katastrálne územie Nové Mesto

Predmetom znaleckého posudku je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností - pozemkov parc.č.: 13657/142 a 13657/144 (bez príslušenstva), v zmysle geometrického plánu č. 113/2012, zapísaných v LV č. 5567 ako "E" -čkové parc.č.: 15101/1 a 15131/1, katastrálne územie Nové Mesto. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území mesta, na ulici Za stanicou, v mestskej časti Nové Mesto, v hlavnom meste SR Bratislave.

**Počet strán posudku** : písaný text : 8 strán  
prílohy : 17 strán  
znalecká doložka : 1 strana

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

V Bratislave, dňa 12.3.2013

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1.1 Úloha znalca :

Úlohou znalca je v zmysle písomnej objednávky č. OTS1300555 zo dňa 12.3.2013, rokovania a osobnej obhliadky nehnuteľností, vykonanej pri šetrení na tvare miesta dňa 12.3.2013, vypracovať znalecký posudok o všeobecnej hodnote nehnuteľností (ďalej len VŠH) - pozemkov parc.č.: 13657/142 a 13657/144 (bez príslušenstva), v zmysle GP č. 113/2012, zapísaných v LV č. 5567 ako "E" -čkové parc.č.: 15101/1 a 15131/1, katastrálne územie Nové Mesto, ako znaleckého odhadu ceny, ktorú by bolo možné dosiahnuť pri predaji rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností v bežnom obchodnom styku k dátumu ohodnotenia. Pozemky sú lokalizované v Bratislave, v mestskej časti Nové Mesto, pri ulici Za stanicou.

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

**1.3 Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný** : 12. marec 2013

**1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosti hodnotia** : 12. marec 2013

## 1.5 Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :

### 1.5.1 Dodané zadávateľom :

- Geometrický plán č. 113/2012 na obnovenie pôvodných hraníc častí pozemkov p.č.: 15100/1, 15101/1, 15104/1, 15111/1, 15131/1 (nové p.č.: 13657/16, 13657/141 - /144) + výkaz výmer, katastrálne územie Nové Mesto, mapový list č. PEZINOK 7-9/11 a 7-9/13, overený Katastrálnym úradom v Bratislave, Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu, pod č. 2596/2012, zo dňa 11.12.2012
- Územno-plánovacia informácia č. MAGS ORM 40540/13 - 24498 / MAG 47551/13, vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, oddelením územného rozvoja mesta, z 27.2.2013
- Objednávka č. OTS1300555 SNM/13/24/ZO, daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava (IČO : 00603481), zo dňa 12.3.2013

### 1.5.2 Obstarané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5567 - čiastočný, katastrálne územie Nové Mesto, vytvorený cez internetový portál Katastrálneho úradu v Bratislave, zo dňa 11.3.2013
- Kópia z katastrálnej mapy na parc.č.: 15101/1 a 15131/1, katastrálne územie Nové Mesto, vytvorená cez internetový portál Katastrálneho úradu v Bratislave, zo dňa 22.3.2013
- 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 4.12.2008
- Vyhláška MS SR č.254/2010 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z., z 18.5.2010
- Zákon č. 382/2004 Z.z. "O znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov", zo dňa 26.5.2004
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z., zo dňa 23.8.2004
- Vyhláška MS SR č. 500/2005 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z., zo dňa 26.10.2005
- Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z. a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky č. 500/2005 Z.z., zo dňa 27.11.2008
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. "O odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov", zo dňa 23.8.2004
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.

**1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa :**

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

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

**II. POSUDOK****1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE****1.1 Výber použitej metodiky :**

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

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

- výnosovou metódou
- porovnávacou metódou
- metódou polohovej 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 :

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

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

- kde :**  $V\dot{S}H_{MJ}$  - jednotková všeobecná hodnota pozemku (v EUR/m<sup>2</sup>)  
 $VH_{MJ}$  - jednotková východisková hodnota pozemku, stanovená podľa tabuliek  
 $k_{PD}$  - koeficient všeobecnej situácie sa stanoví sa podľa vzťahu

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

- kde :**  $k_S$  - koeficient všeobecnej situácie  
 $k_V$  - koeficient intenzity využitia  
 $k_D$  - koeficient dopravných spojení  
 $k_P$  - koeficient polohy (obchodnej, obytnej, priemyselnej)  
 $k_I$  - koeficient technickej infraštruktúry pozemku  
 $k_Z$  - koeficient povyšujúcich faktorov  
 $k_R$  - koeficient redukujuúcich (ponižujúcich) faktorov

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

$M$  - výmera pozemku v m<sup>2</sup>

**1.2 Vlastnícke a evidenčné údaje :**

1. LV č. 5567 - čiastočný, katastrálne územie Bratislava - Nové Mesto

- A. Majetková podstata : PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu  
 Pozemok - parc.č. 15101/1 Vodné plochy 1 289,00 m<sup>2</sup> (intravilán)  
 - parc.č. 15131/1 Orná pôda 753,00 m<sup>2</sup> (intravilán)

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

C. Ďarchy : Bez zápisu.

Iné údaje : PKV 10360 pre parcely reg. E KN 11305, 11651, 15101/1, 15101/2, 15101/101, 15101/102, 15102/1, 15102/2, 15102/3, 15112, 15113/1, 15113/2, 15113/3, 15113/4, 15117, 15120, 15122/1, 15122/2, 15131/1, 15131/2, 15131/102;

Poznámka : Bez zápisu.

### 1.3 Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti :

Miestna obhliadka hodnotených nehnuteľností - pozemkov parc.č.: 13657/142 a 13657/144 (v zmysle GP č. 113/2012), zapísaných v LV č. 5567 ako pôvodné "E"- čkové parc.č.: 15101/1 a 15131/1, bola vykonaná dňa 12.3.2013 bez prítomnosti zainteresovaných. Nehnuteľnosti (pozemky) sa nachádzajú v hlavnom meste SR Bratislave, v mestskej časti Nové Mesto, v rovinatom teréne zastavaného územia mesta, pri ulici Za stanicou, v katastrálnom území Nové Mesto.

Dotknuté pozemky boli v čase obhliadky zastavané, na pozemkoch je vybudovaná stavba trvalého charakteru (obchodná hala). Súčasné aj budúce využitie v zmysle územno-plánovacej informácie je identické - zmiešané územie obchodu a služieb výrobných a nevýrobných (kód funkcie 502) - obslužné zariadenia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie a zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu. Územie je zasiahnuté ochranným pásmom železničných tratí.

Prístup k pozemkom je po spevnenej asfaltovej komunikácii a dostupnosť je dobrá 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).

### 1.4 Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom :

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

### 1.5 Porovnanie právnej dokumentácie so skutkovým stavom :

Porovnanie právnej dokumentácie (listu vlastníctva, katastrálnej mapy a geometrického plánu) bolo vykonané medzi sebou navzájom a tiež so skutočnosťou, avšak len na základe informatívneho dokladu - LV č. 5567, vytvoreného cez internetový portál Katastrálneho úradu (doklad nepoužiteľný na právne úkony). Porovnanie listu vlastníctva použitého pri ohodnotení s listom vlastníctva použiteľným na právne úkony nebolo vykonané, nakoľko originál LV nebol zadávateľom predložený. Za predpokladu, že údaje na vytvorenom LV zodpovedajú skutočnosti, je možné konštatovať, že nehnuteľnosti - pozemky sú v liste vlastníctva riadne zapísané parcelnými číslami, že sú právne vysporiadané a že vlastníctvo uvedené v priloženom liste vlastníctva je v súlade so skutočnosťou.

### 1.6 Vymenovanie ohodnocovaných nehnuteľností (podľa LV č. 5567 a v zmysle GP č. 113/2012) :

1.6.1 pozemky parc.č.: 13657/142 a 13657/144

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

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a./ Analýza polohy nehnuteľností :

Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území mesta Bratislava, v mestskej časti Nové Mesto, pri ulici Za stanicou, v rovinatom teréne, v priemyselno-obchodnej časti mesta.

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

### b./ Analýza využitia nehnuteľností :

Hodnotené pozemky parc.č.: 13657/142 a 13657/144 (v zmysle GP č. 113/2012) sú zapísané v LV č. 5567 ako pôvodné parc.č. 15101/1 druhovo klasifikovaný ako vodné plochy (nová p.č. 13657/142) a parc.č. 15131/1 druhovo klasifikovaný ako orná pôda (nová p.č. 13657/144). V čase obhliadky boli oba pozemky zastavané stavbou trvalého charakteru (obchodnou halou).

Budúce využitie hodnotených pozemkov je v zmysle predloženej územno-plánovacej informácie ( ÚPI č. MAGS ORM 40540/13 - 24498 / MAG 47551/13) zhodné so súčasným využitím ako zmiešané územie obchodu a služieb výrobných a nevýrobných (kód funkcie 502) - obslužné zariadenia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami. Súčasťou územia sú plochy

zelené, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie a zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu. Územie je zasiahnuté ochranným pásmom železničných tratí.

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie, čo znamená, že územný plán tu predpokladá s ponechaním súčasného funkčného využitia a predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter územia.

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

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

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

## **2.1 POZEMKY**

### **2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

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

Predmetom ohodnotenia sú pozemky parc.č.: 13657/142 a 13657/144 (v zmysle GP č. 113/2012) klasifikované ako zastavané plochy a nádvoria o celkovej výmere 18,00m<sup>2</sup> (9m<sup>2</sup> + 9m<sup>2</sup>), zapísané v LV č. 5567 ako pôvodné parcely - p.č. 15101/1 druhovo klasifikovaná ako vodné plochy (nová p.č. 13657/142) a parc.č. 15131/1 druhovo klasifikovaná ako orná pôda (nová p.č. 13657/144), katastrálnom území Nové Mesto a nachádzajúce sa v Bratislave, v mestskej časti Nové Mesto, pri ulici Za stanicou. Lokalita je z hľadiska umiestnenia zaujímavá pre daný charakter a funkciu využitia, dá sa charakterizovať ako priemyselno-obchodná zóna, v zastavanom území mesta, no samotné pozemky sú z hľadiska širšieho možného využitia nezaujímavé, nakoľko sú už zastavané stavbou trvalého charakteru.

Terén je rovinatý, prístup k pozemkom je po spevnenej asfaltovej komunikácii a dostupnosť je dobrá pešo, automobilovou dopravou (osobnou aj nákladnou) a prijateľná je aj dostupnosť k prostriedkom MHD (autobusom a trolejbusom). 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 východiskovým merítkom pre stanovenie všeobecnej hodnoty konkrétneho pozemku sú skutočné nákupné ceny porovnateľných pozemkov v dotknutej lokalite a v čase stanovovania VŠH a skutočnosť, že pozemok je využívaný ako cestná komunikácia, ktorá je verejnou a nenahraditeľnou obslužnou líniovou stavbou. VŠH pozemku by mala zahŕňať a odzrkadľovať atraktivitu pozemku danú lokalitou, tvarom, veľkosťou a prístupmi, ďalej existenciu inžinierskych sietí, ale tiež iné špecifiká ovplyvňujúce rozhodovanie potenciálnych záujemcov o odkúpenie toho-ktorého pozemku (napr. existencia 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 300,- do 400,- EUR/m<sup>2</sup>. Odborným posúdením a zhodnotením všetkých uvedených skutočností, určujem hodnotu koeficientu zvyšujúcich faktorov na 2 a hodnotu redukujúcich faktorov na 0,5. Ostatné koeficienty sú viac-menej jednoznačné.

#### **2.2.1.1.1 "E" parcely**

<b>Parcela</b>	<b>Druh pozemku</b>	<b>Vzorec</b>	<b>Spolu výmera</b>	<b>Podiel</b>	<b>Výmera</b>
13657/142	zastavaná plocha a nádvorie	9	9,00	1/1	9,00 m <sup>2</sup>
13657/144	zastavaná plocha a nádvorie	9	9,00	1/1	9,00 m <sup>2</sup>
<b>Spolu výmera</b>					<b>18,00 m<sup>2</sup></b>

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	1,50
<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>		
$k_P$	4. priemyselná poloha	1,00
<b>Koeficient technickej infraštruktúry pozemku:</b>		
$k_i$	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,45
<b>Koeficient zvyšujúcich faktorov:</b>		
$k_z$	4. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
<b>Koeficient reduktujúcich faktorov:</b>		
$k_R$	11. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,60

Koeficient polohovej diferenciácie :  $1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,45 * 2,00 * 0,60 = 2,61$   
 Jednotková hodnota pozemku :  $2,6100 * 66,39 \text{ EUR/m}^2 = 173,28 \text{ EUR/m}^2$   
 Všeobecná hodnota pozemku :  $18,00 \text{ m}^2 * 173,28 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{3\ 119,04 \text{ EUR}}$

## VYHODNOTENIE

Názov	VŠH [EUR]
parc. č. 13657/142	1 559,52
parc. č. 13657/144	1 559,52
<b>Spolu</b>	<b>3 119,04</b>

### 2.2.2 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej difer.  
 VŠH pozemkov = 3 119,04 EUR

## III. ZÁVER

### 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

**Nehnutelnosť :**

Pozemky parc.č.: 13657/142 a 13657/144 (v zmysle GP č. 113/2012), zapísané v LV č. 5567 katastrálne územie Nové Mesto, ako pôvodné parc.č. 15101/1 a 15131/1.

**Vlastníci :**

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

**Účel znal.posudku :**

Zamýšľaný právny úkon - prevod vlastníckeho práva.

**Pozemky :**

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m <sup>2</sup> )
"E" parcely	13657/142	9,00
"E" parcely	13657/144	9,00

### 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

V znaleckom posudku bol prevedený výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľností - pozemkov parc.č.: 13657/142 a 13657/144 (v zmysle GP č. 113/2012), zapísaných v LV č. 5567 ako pôvodné "E"-čkové parc.č.:15101/1 a 15131/1 a nachádzajúcich sa v katastrálnom území Nové Mesto, metódou polohovej diferenciacie. Nebola použitá kombinovaná metóda, ani porovnávacía metóda v pravom význame slova použitej vyhlášky, avšak cena za 1m<sup>2</sup> bola porovnaná s cenami pozemkov v dotknutej lokalite v čase ohodnotenia a hodnota bola upravená na základe špecifik konkrétnych pozemkov, popísaných v popise pozemku.

Zvolená metóda - metóda polohovej 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:

3 119,04 EUR

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

### 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
<b>POZEMKY</b>	
"E" parcely - parc. č. 13657/142 (9 m <sup>2</sup> )	1 559,52
"E" parcely - parc. č. 13657/144 (9 m <sup>2</sup> )	1 559,52
<b>Spolu pozemky (18,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>3 119,04</b>
<b>Spolu VŠH</b>	<b>3 119,04</b>
<b>Zaokrúhlene</b>	<b>3 120,00</b>

**Slovom : Tritisícstodvadsať Eur**

#### 4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká spojené s plným využitím pozemkov neboli v čase obhliadky evidentné, na nehnuteľnostiach (pozemkoch) 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, 22.3.2013

Pečiatka :

Podpis : -----  
Ing. Jozef Fajnor

#### IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, z LV č. 5567 - čiastočný (strany č. 1,9,18,19,21,29,30,31 a 32), k. ú. Nové Mesto, vytvorený dňa 11.3.2013 (9 strán)
- Kópia z katastrálnej mapy na p.č.: 15101/1 a 15131/1, k. ú. Nové Mesto, vytvorená dňa 22.3.2013 (1 strana)
- GP č. 113/2012 + výkaz výmer, k. ú. Nové Mesto, overený pod č. 2596/2012, zo dňa 11.12.2012 (4 strany)
- Územno-plánovacia informácia č. MAGS ORM 40540/13 - 24498 / MAG 47551/13, vydaná dňa 27.2.2013 (2 strany)
- Objednávka č. OTS1300555 SNM/13/24/ZO, daná vlastníkom dňa 12.3.2013 (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. 6/2013 znaleckého denníka č. 1/2013, znalečné a náhradu nákladov účtujem podľa dokladu č. 6/2013.

Podpis znalca :