

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

Zadávateľ znaleckého posudku : HLAVNÉ MESTO SR BRATISTAVA
Primaciálne nám. č. 1
814 99 BRATISLAVA

Číslo spisu (objednávka) : objednávka č. OTS1302122 SNM/13/103/LPo bola daná písomne
dňa 18.7.2013.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo : 24/2013

Vo veci : Pozemok parc.č. 1390/26 bez príslušenstva (podľa LV č. 1395)
Učiteľská ulica, Bratislava
katastrálne územie Podunajské Biskupice

Predmetom znaleckého posudku je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku parc.č. 1390/26, zapísaného v liste vlastníctva č. 1395, katastrálne územie Podunajské Biskupice, nachádzajúceho sa pri Učiteľskej ulici, v mestskej časti Podunajské Biskupice, v hlavnom meste SR Bratislave.

Počet strán posudku : písaný text : 8 strán
prílohy : 18 strany
znalecká doložka : 1 strana

Počet odovzdaných vyhotovení : 3x pre zadávateľa.

V Bratislave, dňa 15.8.2013

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca :

Úlohou znalca je v zmysle písomnej objednávky č. OTS1302122 SNM/13/103/LPo, rokovania a osobnej obhliadky nehnuteľností, vykonanej pri šetrení na tvare miesta dňa 25.7.2013, vypracovať znalecký posudok o všeobecnej hodnote nehnuteľností (ďalej len VŠH) - pozemku parc.č. 1390/26, zapísaného v liste vlastníctva č. 1395, katastrálne územie Podunajské Biskupice, 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 v rovinatom teréne, v Bratislave, v mestskej časti Podunajské Biskupice, pri Učiteľskej ulici.

1.2 Dátum vyžiadania posudku : 18. júl 2013

1.3 Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný : 15. august 2013

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosti hodnotia : 25. júl 2013

1.5 Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :

1.5.1 Dodané zadávateľom :

- Kópia z katastrálnej mapy na parc.č. 1390/26, katastrálne územie Podunajské Biskupice (bez identifikačných údajov)
- Územno-plánovacia informácia č. MAGS ORM 51872/13-313383 / MAG 323346/2013 daná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, oddelením územného rozvoja mesta, dňa 15.8.2013
- Situácia širších vzťahov podľa mapy mesta
- Objednávka č. OTS1302122 SNM/13/103/LPo, daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava (IČO : 00603481), zo dňa 18.7.2013

1.5.2 Obstarané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1395 - čiastočný, katastrálne územie Podunajské Biskupice, vytvorený cez internetový portál Katastrálneho úradu, dňa 20.8.2013
- Kópia z katastrálnej mapy na parc.č. 1390/26, katastrálne územie Podunajské Biskupice, vytvorená cez internetový portál Katastrálneho úradu, dňa 20.8.2013
- 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 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 :

$$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} \times k_{PD} \quad \{EUR/m^2\}$$

$$VŠH_{POZ} = M \times VŠH_{MJ} \quad \{EUR\}$$

kde : $VŠH_{MJ}$ - 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 povyšujúcich faktorov
 k_R - koeficient redukujúcich (ponižujúcich) faktorov

$VŠH_{POZ}$ - všeobecná hodnota pozemku

M - výmera pozemku v m²

1.2 Vlastnícke a evidenčné údaje :

LV č. 1395 - čiastočný, katastrálne územie Bratislava - Podunajské Biskupice

A. Majetková podstata : PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape
 Pozemok - parc.č. 1390/26 Zastavané plochy a nádvoria 100,00 m² (intravilán)

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

C. Ďarchy : 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. 1390/26, zapísaného v liste vlastníctva č. 1395, katastrálne územie Podunajské Biskupice, bola vykonaná dňa 25.7.2013 bez prítomnosti

zainteresovaných. Nehnutelnosť sa nachádza v hlavnom meste SR Bratislave, v mestskej časti Podunajské Biskupice, v rovinnom teréne zastavaného územia mesta, pri Učiteľskej ulici.

Dotknutý pozemok nebol v čase obhliadky zastavaný a súčasné využitie pozemku je len ako záhrada - zelená zatravnená plocha. Jeho využitie je podstatne nižšie ako jeho budúce možné využitie v zmysle územno-plánovacej informácie, kde je uvažované funkčné využitie - územie občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu (číslo funkcie 201).

Prístup k pozemku je po spevnenej komunikácii a dostupnosť je dobrá pešo, automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou a dobrá je aj dostupnosť prostriedkov MHD (autobusov). 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 žiadne stavby, preto porovnanie technickej (projektovej) dokumentácie nebolo vykonané.

1.5 Porovnanie právnej dokumentácie so skutkovým stavom :

Porovnanie právnej dokumentácie (listu vlastníctva č. 1395 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 zapísané 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. 1395) :

1.6.1 pozemok parc.č. 1390/26 (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 Podunajské Biskupice, pri Učiteľskej ulici, v rovinnom teréne, v prevažne obytnej časti mesta, medzi rodinnými domami.

Prístup k pozemku je dobrý po spevnenej asfaltovej komunikácii pešo, automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou a tiež vzdialenosť k prostriedkom MHD (autobusom) je vyhovujúca. 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. 1390/26 je v súčasnosti využívaný len ako zelená zatravnená verejná plocha (záhrada), nie je zastavaný žiadnou stavbou trvalého ani krátkodobého charakteru, je druhovo klasifikovaný ako zastavané plochy a nádvorja a jeho súčasné využitie je podstatne nižšie ako jeho budúce možné využitie v zmysle územno-plánovacej informácie (ÚPI č. **MAGS ORM 51872/13-313383 / MAG 323346/2013**), ktorá bola k ohodnoteniu predložená a ktorá dotknuté územie posudzuje ako **stabilizované územie s funkčným využitím občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu (kód funkcie 201)**.

PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plocha.

SPÔSOB VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

- **prevládajúce** : zariadenia administratívny, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravov-

vania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu.

- **prípustné** : integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.
- **prípustné v obmedzenom rozsahu** : bývanie v rozsahu do 30 % z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko-technické a technologické parky, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a 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, rodinné domy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, autokempingy, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného 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.

Záujmový pozemok p.č. 1390/26 môže byť dotknutý ochrannými pásmami letiska M.R.Štefánika. Pre vylúčenie prípadných rozporov budúceho využitia záujmového pozemku s obmedzeniami vyplývajúcimi z týchto ochranných pásiem je potrebné vyžiadať si stanovisko kompetentného Leteckého úradu SR.

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 ani z prípadného obmedzenia užívania nehnuteľností (prístupu a príjazdu). Všetky práva k užívaniu nehnuteľností zostanú zachované a ošetrené sú dostatočne technicky aj právne.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Predmetom ohodnotenia je pozemok parc.č. 1390/26, zapísaného v liste vlastníctva č. 1395, katastrálne územie Podunajské Biskupice. Hodnotený pozemok je v LV klasifikovaný ako zastavané plochy a nádvorja, výmera hodnoteného pozemku je 100m² a pozemok sa nachádza v Bratislave, v mestskej časti Podunajské Biskupice, pri Učiteľskej ulici.

Lokalitu z hľadiska umiestnenia možno hodnotiť ako štandardnú v obytnej zóne, medzi ostatnými bytovými stavbami, prevažne rodinnými domami a pre dané funkčné využitie teda vhodnú, nachádzajúcu sa v zastavanom území mesta. Terén je rovinatý, prístup k pozemku je po spevnenej asfaltovej komunikácii a dostupnosť je dobrá pešo, automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou a dobrá (vyhovujúca) je aj dostupnosť k prostriedkom MHD (autobusom). 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 (priemerná lokalita), tvarom (vhodný tvar v celej svojej ploche), veľkosťou a prístupmi, 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 ťach a rôznych technických alebo právnych závad dotknutého pozemku). Hodnotený pozemok bol v čase

obhliadky nezastavaný a slúžil len ako zelená zatravnená plocha (záhrada). Jeho využitie v zmysle priloženej ÚPI je vyššie, ako je súčasné využitie, pozemok je súčasťou stabilizovaného územia s funkčným využitím občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu.

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 155,- do 225,- EUR/m². Odborným posúdením a zhodnotením všetkých uvedených skutočností, určujem hodnotu koeficientu povyšujúcich faktorov na 1,6 a hodnotu redukujúcich faktorov na 0,99. Ostatné koeficienty sú viacmenej jednoznačné.

2.2.1.1.1 Učiteľská ulica

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
1390/26	zastavaná plocha a nádvorie	100	100,00	1/1	100,00 m ²

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

Označenie koeficientu	Názov a hodnotenie	Hodnota koeficientu
Koeficient všeobecnej situácie:		
k_s	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	1,35
Koeficient intenzity využitia:		
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
Koeficient dopravných vzťahov:		
k_d	3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
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)	1,40
Koeficient povyšujúcich faktorov:		
k_z	5. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,60
Koeficient redukujúcich faktorov:		
k_r	11. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,99

Koeficient polohovej diferenciácie : $1,35 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,40 * 1,60 * 0,99 = 3,2333$
 Jednotková hodnota pozemku : $3,2333 * 66,39 \text{ EUR/m}^2 = 214,66 \text{ EUR/m}^2$
 Všeobecná hodnota pozemku : $100,00 \text{ m}^2 * 214,66 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{21\ 466,00 \text{ EUR}}$

2.2.2 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej difer.
 VŠH pozemkov = 21 466,00 EUR

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnutelnosť : Pozemok parc.č. 1390/26, zapísaný v LV č. 1695, katastrálne územie Podunajské Biskupice (v celosti).
Vlastníci : HLAVNÉ MESTO SR BRATISLAVA, Primaciálne nám.č. 1, Bratislava v 1/1 (IČO : 00603481)
Účel znal.posudku : Zamýšľaný právny úkon - prevod vlastníckeho práva.

Pozemky :

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
Učiteľská ulica	1390/26	100,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

V znaleckom posudku bol prevedený výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku parc.č. 1390/26 katastrálne územie Podunajské Biskupice, metódou polohovej diferenciacie. 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 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:	21 466,00 EUR

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
POZEMKY	
Učiteľská ulica - parc. č. 1390/26 (100 m ²)	21 466,00
Spolu VŠH	21 466,00
Zaokrúhlene	21 500,00

Slovom : Dvadsaťjedentisícpäťsto Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká spojené s budúcim využitím hodnoteného pozemku neboli v čase obhliadky evidentné, na nehnuteľnosti neviaznu 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, 20.8.2013

Pečiatka :

Podpis : -----

Ing. Jozef Fajnor

IV. PRÍLOHY

- Výpis z LV č. 1395 - čiastočný, k. ú. Podunajské Biskupice, vytvorený dňa 20.8.2013 (11 strán)
- Kópia z katastrálnej mapy na p.č. 1390/26, k. ú. Podunajské Biskupice, vytvorená dňa 20.8.2013 (1 strana)
- Kópia z katastrálnej mapy na p.č. 1390/26, k. ú. Podunajské Biskupice (bez identifikačných údajov) (1 strana)
- ÚPI č. MAGS ORM 51872/13-313383 / MAG 323346/2013 daná dňa 15.8.2013 (2 strany)
- Situácia širších vzťahov s vyznačením lokality na mape mesta (1 strana)
- Situácia širších vzťahov s vyznačením lokality a fotodokumentácia (1 strana)
- Objednávka č. OTS1302122 SNM/13/103/LPo, daná dňa 18.7.2013 (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. 24/2013 znaleckého denníka č. 1/2013, znalečné a náhradu nákladov účtujem podľa dokladu č. 24/2013.

Podpis znalca :