

**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 : +421 2 2073 2970, Mobil : +421 903 503148  
E-mail : fajnorjozef@gmail.com

---

**Zadávateľ znaleckého posudku :** HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBMIKY BRATISLAVA  
Oddelenie majetkových vzťahov  
Primaciálne námestie č. 1  
814 99 BRATISLAVA

**Číslo spisu (objednávka)** : objednávka č. OTS1700436 - SNM/17/015/SBe bola daná  
písomne dňa 7.2.2017.

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo : 9/2017

**Vo veci :** Pozemky v zmysle GP č. 5/2016 - p.č. 21758/2 (bez LV) a p.č. 8590/86 (podľa LV č. 2655)  
ulice Rajska a Špitálska, Bratislava  
katastrálne územie Staré Mesto

Predmetom znaleckého posudku je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností - pozemkov v katastrálnom území Staré Mesto, v zmysle geometrického plánu č. 5/2016 - parc.č. 21758/2 na Rajskej ulici (bez založeného listu vlastníctva) a parc.č. 8590/86 na Špitálskej ulici (podľa listu vlastníctva č. 2655), nachádzajúcich sa v zastavanom území mesta, v mestskej časti Staré Mesto, v hlavnom meste SR Bratislave.

**Počet strán posudku** : písaný text : 9 strán  
prílohy : 17 strán  
znalecká doložka : 1 strana

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

V Bratislave, dňa 13.2.2017

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1.1 Úloha znalca :

Úlohou znalca je, v zmysle písomnej objednávky č. OTS1700436 - SNM/17/015/SBe, danej dňa 7.2.2017, rokovania a osobnej obhliadky nehnuteľností, vykonanej pri šetrení na tvare miesta dňa 10.2.2017, vypracovať znalecký posudok o všeobecnej hodnote nehnuteľnosti (ďalej len VŠH) - pozemkov v katastrálnom území Staré Mesto, v zmysle GP č. 5/2016 - parc.č. 21758/2 na Rajskej ulici (bez založeného LV) a parc.č. 8590/86 na Špitálskej ulici (podľa LV č. 2655) a nachádzajúcich sa v zastavanom území mesta Bratislava, v mestskej časti Staré Mesto.

**1.2 Dátum vyžiadania posudku** : 7. február 2017

**1.3 Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný** : 13. február 2017

**1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosti hodnotia** : 10. február 2017

## 1.5 Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :

### 1.5.1 Dodané zadávateľom :

- Geometrický plán č. 5/2016 na oddelenie pozemkov parc.č.: 8590/86 a 21758/1 a /2 + výkaz výmer, mapový list č. Bratislava 9-0/23, katastrálne územie Staré Mesto, overený Okresným úradom v Bratislave, katastrálnym odborom, pod č. 367/2016 zo dňa 13.mája 2016
- Územno-plánovacia informácia č. MAGS OUIK 55129/16-366764, vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, Sekciou územného plánovania, oddelením usmerňovania investičnej činnosti, zo dňa 8.11.2016
- Územný plán zóny Dunajská - Blok č. 17/9 - Regulatívy priestorového usporiadania + grafické prílohy
- Stanovisko technickej infraštruktúry č.j.: MAGS OSRMT 55 370/2016-366 765 a MAGS ONM 48 227/2016, zo dňa 10.10.2016
- Objednávka č. OTS1700436 - SNM/17/015/SBe, daná Hlavným mestom SR Bratislava, Oddelením majetkových vzťahov (IČO : 00603481), zo dňa 7.2.2017

### 1.5.2 Obstarané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností na parc.č. 21758, katastrálne územie Staré Mesto, vytvorený cez internetový katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR, zo dňa 10.2.2017
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2655 - čiastočný, katastrálne územie Staré Mesto, vytvorený cez internetový katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR, zo dňa 10.2.2017
- Kópia z katastrálnej mapy na parc.č.: 21758 a 8590/80, katastrálne územie Staré Mesto, vytvorená cez internetový katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR, zo dňa 10.2.2017
- Podklady a informácie získané pri šetrení na tvare miesta
- Zistenie objektívnych cien pozemkov v dotknutej lokalite k dátumu ohodnotenia
- Situácia širších vzťahov - vyznačenie lokality v mape mesta

## 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, 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 vyhl. MS SR č.490/2004 Z.z., z 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. 256/2016 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhl. MS SR č.490/2004 Z.z., zo dňa 27.9.2016
- 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
- Zákon č. 656/2004 Z.z. "O energetike a o zmene niektorých zákonov", zo dňa 26.10.2004
- 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 cenami 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/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

$VŠH_{POZ}$  - všeobecná hodnota pozemku

$M$  - výmera pozemku v m<sup>2</sup>

#### 1.2 Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti :

Miestna obhliadka pozemkov parc.č.: 21758 a 8590/80 (katastrálne územie Staré Mesto), bola vykonaná dňa 10.2.2017 bez prítomnosti zainteresovaných. Pozemky sa nachádzajú v hlavnom meste SR Bratislave, v zastavanom území mesta, v mestskej časti Staré Mesto, v rovinnom teréne, pri uliciach

Rajská (p.č. 21758) a Špitálska (p.č. 8590/80). V čase obhliadky boli oba hodnotené pozemky využívané ako voľne prístupné priestranstvo mesta, zastavané líniovými inžinierskymi stavbami (cestnými a pešími komunikáciami).

Prístup k pozemkom je po spevnených asfaltových komunikáciách, dostupnosť je výborná pešo aj automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou a výborná je aj dostupnosť prostriedkov MHD (električiek, autobusov a aj trolejbusov). V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, zemného plynu) a navyše na telefón a káblovú televíziu.

### 1.3 Vlastnícke a evidenčné údaje :

#### 1. LV č. (bez čísla - nezaložený) - čiastočný, katastrálne územie Bratislava - Staré Mesto

- A. Majetková podstata : PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape  
Pozemok - parc.č. 21758 Zastavané plochy a nádvorcia 2 842,00 m<sup>2</sup> (intravilán)
- B. Vlastník : LIST VLASTNÍCTVA K DANEJ NEHNUTEĽNOSTI NEZALOŽENÝ
- C. Ďarchy :
- Iné údaje :
- Poznámka :

#### 2. LV č. 2655 - čiastočný, katastrálne územie Bratislava - Staré Mesto

- A. Majetková podstata : PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape  
Pozemok - parc.č. 8590/80 Zastavané plochy a nádvorcia 330,00 m<sup>2</sup> (intravilán)
- B. Vlastník : 1. SK CENTRE, a.s., Rajská ulica č. 2, 811 08 Bratislava (IČO : 35882981) (1/1)
- C. Ďarchy : Hodnotený pozemok je bez zápisu.
- Iné údaje : GP č. 51/2012 zo dňa 6.12.2012, úradne overený dňa 13.12.2012, Z-18534/13.
- Poznámka : Bez zápisu.

### 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 (LV č. 2655, katastrálnej mapy a GP č. 5/2016) bolo vykonané medzi predloženými dokladmi navzájom a tiež so skutočnosťou, avšak len na základe informatívnych dokladov (LV a katastrálnej mapy), vytvorených cez internetový katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR (doklady nepoužiteľné na právne úkony). Porovnanie použitého výpisu z katastra nehnuteľností, listu vlastníctva s dokladmi použiteľnými na právne úkony nebolo vykonané, nakoľko originály týchto dokladov neboli zadávateľom predložené. Za predpokladu, že údaje na vytvorených výpisoch zodpovedajú skutočnosti, je možné konštatovať, že nehnuteľnosti - pozemky parc.č.: 21758 a 8590/80 katastrálne územie Staré Mesto, sú v operáte katastra nehnuteľností riadne zapísané parcelnými číslami, že sú právne vysporiadané a že vlastníctvo uvedené vo výpisoch je v súlade so skutočnosťou.

### 1.6 Vymenovanie ohodnocovaných nehnuteľností (v zmysle GP č.5/2016, k.ú. Staré Mesto) :

- 1.6.1 pozemok parc.č. 21758/2 (LV nezaložený)
- 1.6.2 pozemok parc.č. 8590/86 (zapísaný na LV č. 2655)

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

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a./ Analýza polohy nehnuteľností :

Poloha nehnuteľností (pozemkov) v území je zaujímavá, pozemok sa nachádza v centre mesta, v obchodno-administratívnej zóne Bratislavy, v zastavanom území mestskej časti Staré Mesto, pri uliciach Špitálska (parc.č. 8590/86) a Rajská (parc.č. 21758/2), v katastrálnom území Staré Mesto. Terén je rovinatý, prístup k obom hodnoteným pozemkom je po spevnených asfaltových komunikáciách a dostupnosť je výborná pešo aj automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou a tiež vzdialenosť a dostupnosť k prostriedkom MHD (električkám, autobusom a aj trolejbusom) je veľmi dobrá. V dotknutej

lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie a zemného plynu) a navyše aj na telefón a rozvod káblovej televízie.

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

V čase obhliadky bolo územie, na ktorom sa nachádzajú aj hodnotené pozemky parc.č.: 21758 a 8590/80 katastrálne územie Staré Mesto, využívané ako verejné priestranstvo ulíc mesta, oba pozemky boli a sú zastavané líniovými inžinierskymi stavbami (cestnými a pešími komunikáciami).

Budúce využitie pozemkov je v zmysle Územného plánu mesta Bratislava (viď priložená ÚPI č. MAGS OUIČ 55129/16-366764 a Územný plán zóny Dunajská - Blok č. 17/9 - Regulatívny priestorového usporiadania) možné charakterizovať ako rozvojové územie definované kódom S. Jedná sa plochu, pre ktorú je spracovaná a schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa, ktorá obsahuje reguláciu intenzity využitia konkrétneho územia a je stanovená záväzne.

Na Špitálskej ulici treba rešpektovať jestvujúce stromoradie medzi Špitálskou ulicou a parkoviskom a tiež stromoradie pozdĺž fasády hotela. V prízemí nových objektov rešpektovať priečnu pasáž a v nových objektoch riešiť obchodnú vybavenosť a služby, v podzemí realizovať parkovacie garáže. Voľné preluky na Rajskej, Dunajskej a Cintorínskej ulici doplniť polyfunkčnou mestskou zástavbou, pričom v prízemí stavieb vynechať prejazdy dopravnej obsluhy do vnútroblokov a do podzemnej parkovacej garáže.

Nepripustné funkcie využitia sú výroba s negatívnym vplyvom na životné prostredie, sklady, trvalé stavebné dvory, predajne stavebnín, mechanické a údržbárske dielne, ČSPH, autoservisy, malovýroba s negatívnym vplyvom na prostredie, práčovne a čistiarne väčšieho rozsahu, zberne surovín.....

Zmena súčasného využitia pozemkov je plánovaná a súčasné využívanie pozemku nemá rušivý vplyv na svoje okolie.

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

Riziká spojené s plným využitím nehnuteľností - hodnotených pozemkov parc.č.: 21758/2 a 8590/86 katastrálne územie Staré Mesto (v zmysle GP č. 5/2016) neboli v čase obhliadky evidentné, na pozemkoch neviaznu žiadne ťarchy ani vecné bremená a riziká neboli zistené a nehrozia ani z možných obmedzení prísunu dostupných energií v dostatočnom množstve a kvalite a ani z prípadného obmedzenia užívania nehnuteľností (prístupu a prízjazdu). Všetky práva k užívaniu nehnuteľností sú 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 - dve novovzniknuté parcely v zmysle GP č. 5/2016 v katastrálnom území Staré Mesto - pozemok parc.č. 8590/86 (30m<sup>2</sup> na Špitálskej ulici), zapísaný na LV č. 2655 a pozemok parc.č. 21758/2 (30m<sup>2</sup> na Rajskej ulici), bez založeného listu vlastníctva. Oba pozemky sú klasifikované ako zastavané plochy a nádvoria a nachádzajú sa v zastavanom území mesta Bratislava, v mestskej časti Staré Mesto.

Lokalita je z hľadiska umiestnenia veľmi zaujímavá, územie sa dá charakterizovať ako obchodno-administratívne. Využitie pozemkov je v zmysle Územného plánu mesta Bratislava a priloženej územnoplánovacej informácie ÚPI č. MAGS OUIČ 55129/16-366764 a Územného plánu zóny Dunajská - Blok č. 17/9 a jeho regulatív priestorového usporiadania) do budúcnosti plánované ako rozvojové, definované kódom S (plochy so spracovanou a schválenou územnoplánovacou dokumentáciou podrobnejšieho stupňa, ktorá obsahuje reguláciu intenzity využitia konkrétneho územia a je stanovená záväzne). V čase obhliadky boli oba pozemky využité ako verejne prístupné plochy, zastavané líniovými inžinierskymi stavbami (cestnými a pešími komunikáciami).

Terén je rovinatý, prístup k hodnoteným pozemkom je po spevnených asfaltových komunikáciách a dostupnosť je výborná pešo aj automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou a tiež dostupnosť k prostriedkom MHD (elektrickým, autobusom a aj trolejbusom) je veľmi dobrá. V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie a zemného plynu) a navyše aj na rozvod telefónu a káblovej televízie.

Pre správne ohodnotenie pozemkov je nutný citlivý prístup k posúdeniu predovšetkým koeficientu redukujúcich faktorov (je v intervale 0,2 až 0,99) a koeficientu zvyšujúcich faktorov (je v intervale 1,01 - 3,00). Práve tieto dva koeficienty, pre ich pomerne široké intervaly majú najvýznamnejší vplyv na hodnotu pozemku a jedine tieto dva faktory odzrkadľujú odborné posúdenie znalca a znalosti trhu. Ostatné koeficienty len vyjadrujú objektívne skutočnosti, charakteristické pre dotknuté pozemky. 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 (a to pozitívnu aj negatívnu) danú lokalitou, tvarom, veľkosťou a prístupmi, ďalej existenciu inžinierskych sietí, no predovšetkým možnosťami súčasného a hlavne budúceho využitia hodnotených pozemkov, ale tiež iné špecifiká ovplyvňujúce rozhodovanie potenciálnych záujemcov o odkúpenie toho-ktorého pozemku napr. existencia tiarch a rôznych technických alebo právnych závad a obmedzení dotknutých pozemkov.

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 800,- až 1,000,- €/m<sup>2</sup>. Odborným posúdením a zhodnotením všetkých uvedených skutočností, určujem hodnotu koeficientu zvyšujúcich faktorov 3 a hodnotu redukujúcich faktorov (jednak z dôvodu súčasného využitia ako verejne prístupných plôch, tak aj z dôvodu nadmernej hlučnosti, prašnosti, otrasov a exhalátov z intenzívnej dopravy) 0,7. Ostatné koeficienty sú viac-menej jednoznačné.

Obec : Bratislava  
 Východisková hodnota : 66,39 EUR/m<sup>2</sup>  
 =====

Označenie koeficientu	Názov a hodnotenie	Hodnota koeficientu
<b>Koeficient všeobecnej situácie:</b>		
<b>k<sub>S</sub></b>	9. najlepšie miesta pre obchod v mestách nad 100 000 obyvateľov	1,90
<b>Koeficient intenzity využitia:</b>		
<b>k<sub>V</sub></b>	6. obchodné domy a administratívne budovy s nadštandardným vybavením, viacpodlažné obchody (5 – 7 podlaží a 1 – 2-podzemné podlažia), veľmi vysoké využitie pozemku	1,15
<b>Koeficient dopravných vzťahov:</b>		
<b>k<sub>D</sub></b>	6.pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, MHD s hustou premávkou	1,05
<b>Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy:</b>		
<b>k<sub>P</sub></b>	2. obchodná poloha a byty	1,50
<b>Koeficient technickej infraštruktúry pozemku:</b>		
<b>k<sub>I</sub></b>	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
<b>Koeficient zvyšujúcich faktorov:</b>		
<b>k<sub>Z</sub></b>	4. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
<b>Koeficient redukujúcich faktorov:</b>		
<b>k<sub>R</sub></b>	11. iné faktory (napr. : tvar a výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,70

**Koeficient polohovej diferenciácie** :  $1,90 * 1,15 * 1,05 * 1,50 * 1,50 * 3,00 * 0,70 = 10,8403$   
**Jednotková hodnota pozemku** :  $10,8403 * 66,39 \text{ EUR/m}^2 = 719,69 \text{ EUR/m}^2$   
 =====

#### 2.1.1.1.1 RAJSKÁ ULICA

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
21758/2	zastavaná plocha a nádvorie	30	30,00	1/1	30,00 m <sup>2</sup>

**Koeficient polohovej diferenciácie** :  $1,90 * 1,15 * 1,05 * 1,50 * 1,50 * 3,00 * 0,70 = 10,8403$   
**Jednotková hodnota pozemku** :  $10,8403 * 66,39 \text{ EUR/m}^2 = 719,69 \text{ EUR/m}^2$   
**Všeobecná hodnota pozemku** :  $30,00 \text{ m}^2 * 719,69 \text{ EUR/m}^2 = 21\ 590,70 \text{ EUR}$   
 =====

### 2.1.1.1.2 ŠPITÁLSKA ULICA

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
8590/86	zastavaná plocha a nádvorie	30	30,00	1/1	30,00 m <sup>2</sup>

Koeficient polohovej diferenciacie :  $1,90 * 1,15 * 1,05 * 1,50 * 1,50 * 3,00 * 0,70 = 10,8403$

Jednotková hodnota pozemku :  $10,8403 * 66,39 \text{ EUR/m}^2 = 719,69 \text{ EUR/m}^2$

Všeobecná hodnota pozemku :  $30,00 \text{ m}^2 * 719,69 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{21\ 590,70 \text{ EUR}}$

### 2.1.2 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej difer. VŠH pozemkov = **21 590,70 EUR**

## III. ZÁVER

### 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

**Nehnutelnosť** :

POZEMKY v zmysle GP č. 5/2016 - pozemok parc.č. 8590/86, zapísaný na LV č. 2655 ako pôvodná parc.č. 8590/80 a pozemok parc.č. 21758/2, bez založeného listu vlastníctva, oba pozemky v katastrálnom území Staré Mesto

**Vlastníci** :

1. POZEMOK parc.č. 8590/86 :

SK CENTRE. a.s., Rajská ulica č. 2, 811 08 Bratislava (IČO : 35882981) (1/1)

2. POZEMOK parc.č. 21758/2 :

LIST VLASTNÍCTVA K DANEJ NEHNUTEĽNOSTI NEZALOŽENÝ

**Účel znal.posudku** :

Zamýšľaný právny úkon - prevod vlastníckeho práva zámennou zmluvou a zápis do operátu KN.

**Pozemky** :

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m <sup>2</sup> )
RAJSKÁ ULICA	21758/2	30,00
ŠPITÁLSKA ULICA	8590/86	30,00

### 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

V znaleckom posudku bol prevedený výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľností - pozemkov parc.č.: 8590/86 (podľa LV č. 2655) a 21758/2 (bez založeného LV) v zmysle GP č. 5/2016 v katastrálnom území Staré Mesto, metódou polohovej diferenciacie. Vypočítaná hodnota za 1m<sup>2</sup> bola porovnaná s cenami pozemkov v dotknutej lokalite a hodnota bola upravená na základe špecifik konkrétnych hodnotených pozemkov, popísaných v ich popise. Použitie porovnávacej metódy v plnom význame nebolo vykonané. 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 diferenciáciou:	
Všeobecná hodnota pozemku parc.č. 21758/2:	21 590,70 EUR
Všeobecná hodnota pozemku parc.č. 8590/86:	21 590,70 EUR

=====

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

=====

**3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY**

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
<b>POZEMKY</b>	
RAJSKÁ ULICA - parc.č. 21758/2 (30 m <sup>2</sup> )	21 590,70
ŠPITÁLSKA ULICA - parc.č. 8590/86 (30 m <sup>2</sup> )	21 590,70
<b>VŠH pozemkov</b>	<b>21 590,70</b>
<b>Zaokrúhlene</b>	<b>21 600,00</b>

**Slovom :** Dvadsaťjedentisícšesťsto Eur

=====

**4. MIMORIADNE RIZIKÁ**

Riziká spojené s využitím nehnuteľností - pozemkov parc.č.: 8590/86 a 21758/2 (v zmysle GP č. 5/2016, katastrálne územie Staré Mesto) neboli v čase obhliadky evidentné, na pozemkoch neviaznu žiadne ťarchy ani vecné bremená a riziká nehrozia ani z možných obmedzení prísunu dostupných energií v dostatočnom množstve a kvalite a ani z prípadného obmedzenia užívania nehnuteľností (prístupu a príjazdu). Všetky práva k užívaniu nehnuteľností sú zachované a ošetrené sú dostatočne technicky aj právne.

V Bratislave, 14.2.2017

Pečiatka :

Podpis : -----  
Ing. Jozef Fajnor



## IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností na p.č. 21758, k. ú. Staré Mesto, vytvorený dňa 10.2.2017 (1 strana)
- Výpis z LV č. 2655 na p.č. 8590/80, k. ú. Staré Mesto, vytvorený dňa 10.2.2017 (1 strana)
- Kópia z katastrálnej mapy na p.č.: 21758 a 8590/80, k. ú. Staré Mesto, vytvorená dňa 10.2.2017 (1 strana)
- GP č. 5/2016 na oddelenie pozemkov p.č.: 8590/86 a 21758/1 a /2 + výkaz výmer, k. ú. Staré Mesto, overený pod č. 367/2016 dňa 13.5.2016 (4 strany)
- ÚPI č. MAGS OUIIC 55129/16-366764, vydaná dňa 8.11.2016 (2 strany)
- Územný plán zóny Dunajská - Blok č. 17/9 - Regulatívy priestorového usporiadania + grafické prílohy (5 strán)
- Stanovisko technickej infraštruktúry č.j.: MAGS OSRMT 55 370/2016-366 765 a MAGS ONM 48 227/2016, zo dňa 10.10.2016 (1 strana)
- Situácia širších vzťahov - vyznačenie lokality v mape mesta (1 strana)
- Objednávka č. OTS1700436 - SNM/17/015/SBe, daná dňa 7.2.2017 (1 strana)

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, pre základný odbor stavebníctvo - odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné č. znalca 910716. Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým č. 9/2017 znaleckého denníka č. 1/2017, znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 9/2017.

Podpis znalca :