

**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 20732970, Mobil : +421 903 503148  
E-mail : fajnorjozef@gmail.com

---

**Zadávatel' znaleckého posudku :** HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA  
Primaciálne námestie č. 1  
814 99 Bratislava

**Číslo spisu (objednávka) :** objednávka č. OTS1703347-SNM/17/098/SBe bola daná písomne  
dňa 24.10.2017.

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo : 79/2017

**Vo veci :** Pozemok C-KN parc.č. 4691/35 (podľa LV č. 1748)  
Muchovo námestie, Bratislava - Petržalka  
katastrálne územie Petržalka

Predmetom znaleckého posudku je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - C-KN pozemku parc.č. 4691/35, zapísaného na LV č. 1748 katastrálne územie Petržalka, nachádzajúceho sa v zastavanom území mesta, v mestskej časti Petržalka, na Muchovom námestí na rohu ulíc Jantárová cesta a Farského, v hlavnom meste SR Bratislave.

**Počet strán posudku** : písaný text : 8 strán  
prílohy : 16 strán  
znalecká doložka : 1 strana

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

V Bratislave, dňa 22.11.2017

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1.1 Úloha znalca :

Úlohou znalca je, v zmysle objednávky č. OTS1703347-SNM/17/098/SBe danej písomne dňa 24.10.2017, rokovania a osobnej obhliadky nehnuteľností, vykonanej pri šetrení na tvare miesta dňa 22.11.2017, vypracovať znalecký posudok o všeobecnej hodnote nehnuteľnosti (ďalej len VŠH) - C-KN pozemku parc.č. 4691/35, zapísaného na LV č. 1748 katastrálne územie Petržalka, 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 Bratislave, v zastavanom území mesta a mestskej časti Petržalka, na Muchovom námestí na rohu ulíc Jantárová cesta a Farského.

**1.2 Dátum vyžiadania posudku** : 24. október 2017

**1.3 Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný** : 22. november 2017

**1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosti hodnotia** : 22. november 2017

## 1.5 Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :

### 1.5.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka č. OTS1703347-SNM/17/098/SBe, daná Hlavným mestom SR Bratislava, zo dňa 24.10.2017

### 1.5.2 Obstarané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1748 - čiastočný, katastrálne územie Petržalka, vytvorený cez internetový katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, zo dňa 19.10.2017
- Kópia z katastrálnej mapy na C-KN parc.č. 4691/35 (informatívna), katastrálne územie Petržalka, vytvorená cez internetový katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, zo dňa 23.11.2017
- Podklady a informácie získané pri šetrení na tvare miesta
- Informácie o budúcom funkčnom využití dotknutých pozemkov podľa stránky <http://www.bratislava.sk/uzemny-plan-hlavneho-mesta-slovenskej-republiky-bratislavy/d-80478>
- 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, MS SR, zo dňa 4.12.2008, Vyhlášky č. 254/2010 Z.z. MS SR zo dňa 18.5.2010 a -Vyhláška MS SR č. 213/2017 Z.z., zo dňa 24.8.2017).

## 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
- Vyhláška MS SR č. 213/2017 Z.z., ktorou sa mení Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z., z 24.8.2017
- Zákon č. 382/2004 Z.z. "O znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov", zo dňa 26.5.2004
- Zákon č. 93/2006 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa Zákon č. 382/2004 Z.z. "O znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov", zo dňa 2.2.2006
- 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., ktorá 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., ktorá mení a dopĺňa Vyhl. MS SR č. 490/2004 Z.z., z 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.
- Indexy vývoja cien v stavebníctve s koeficientom vývoja cien v 4. štvrtroku 2017 pre ÚSI Žilina

### 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, Vyhlášky č. 254/2010 Z.z. MS SR zo dňa 18.5.2010 a Vyhláška MS SR č. 213/2017 Z.z., zo dňa 24.8.2017), za použitia programového vybavenia HYPO 15.70 a vyhotovený bude v štyroch rovnopisoch (3x pre zadávateľa a 1x na založenia do archívu znalca) a 1x v elektronickej podobe na CD nosiči.

## 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 a Vyhláška MS SR č. 213/2017 Z.z., zo dňa 24.8.2017).

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 :

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

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

**kde :**  $VŠH_{MJ}$  - jednotková všeobecná hodnota pozemku (v €/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 zvyšujúcich faktorov  
 $k_R$  - koeficient redukujúcich (ponižujúcich) faktorov

$VŠH_{POZ}$  - všeobecná hodnota pozemku

$M$  - výmera pozemku v m<sup>2</sup>

#### 1.2 Vlastnícke a evidenčné údaje :

LV č. 1748 - čiastočný, katastrálne územie Bratislava - Petržalka

A. Majetková podstata : PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape  
Pozemok - parc.č. 4691/35 Zastavané plochy a nádvoría 603,00 m<sup>2</sup> (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 : Bez zápisu.

Poznámka : Bez zápisu.

**1.3 Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti :**

Miestna obhliadka hodnoteného pozemku C-KN parc.č. 4691/35 (podľa LV č. 1748) katastrálne územie Petržalka, bola vykonaná dňa 22.11.2017 bez prítomnosti zainteresovaných. Pozemok sa nachádza v hlavnom meste SR Bratislave, v zastavanom území mesta, v mestskej časti Petržalka, v rovinnom teréne, na Muchovom námestí, na rohu ulíc Jantárová cesta a Farského. V čase obhliadky bol využívaný ako verejné priestranstvo v celej svojej ploche zastavaný inžinierskou líniovou stavbou - parkoviskom. Prístup k pozemku je po spevnených asfaltových a betónových komunikáciách a dostupnosť je veľmi dobrá pešo aj automobilovou (osobnou a nákladnou) dopravou a vyhovujúca 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 navyše teplovodu, telefónu a 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. 1748 a katastrálnej mapy) 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 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 C-KN p.č. 4691/35 katastrálne územie Petržalka je v LV riadne zapísaný parcelným číslom, že je právne vysporiadaný a že vlastníctvo uvedené v LV je v súlade so skutočnosťou.

**1.6 Vymenovanie ohodnocovaných nehnuteľností (podľa LV č. 1748 k. ú. Petržalka) :**

1.6.1 pozemok C-KN parc.č. 4691/35 (v celosti)

**1.7 Vymenovanie nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia : žiadne.****2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY****a./ Analýza polohy nehnuteľností :**

Poloha nehnuteľnosti (pozemku) v území mesta je zaujímavá, pozemok sa nachádza v zastavanom území mesta a lokalizovaný je ako rohová parcela na rohu ulíc Jantárová cesta a Farského, v území využívanom predovšetkým pre bývanie v bytových domoch a obchod, čiastočne aj pre administratívu, v mestskej časti Petržalka, katastrálnom území Petržalka. Okolitý terén je rovinný, prístup k pozemku je po spevnených asfaltových a betónových komunikáciách a dostupnosť je veľmi dobrá pešo aj automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou a vzdialenosť k prostriedkom MHD (autobusom) je taktiež vyhovujúca. V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie a zemného plynu), navyše na teplovod, telefón a káblóvu televíziu.

**b./ Analýza využitia nehnuteľností :**

V čase obhliadky bolo územie, na ktorom sa nachádza aj hodnotený pozemok (C-KN p.č. 4691/35, k. ú. Petržalka), využívaný ako verejné priestranstvo mesta a mestskej časti v celej svojej ploche zastavaný inžinierskou líniovou stavbou - parkoviskom. Funkčné využitie dotknutého pozemku (v zmysle Územného plánu mesta - vid'

<http://www.bratislava.sk/uzemny-plan-hlavneho-mesta-slovenskej-republiky-bratislavy/d-80478j>) je občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu (č. funkcie 201) v stabilizovanom území a v najbližšom okolí je ešte občianska vybavenosť lokálneho významu (č. funkcie 202) a hlavne viacpodlažná zástavba (č. funkcie 101).

Územný plán v stabilizovanom území ponecháva nezmenené súčasné funkčné využitie, z čoho vyplýva, že súčasné využitie hodnoteného pozemku (parkovisko) je aj jeho budúcim využitím. Pozemok je v liste vlastníctva druhovo klasifikovaný ako zastavané plochy a nádvoria a vzhľadom na jeho terajšie

konkrétne využitie, nie je možné považovať ho za plnohodnotne stavebný. Zmena súčasného využitia pozemku nie je predpokladaná a ani pravdepodobná. Súčasnú vyžívanie hodnoteného pozemku nemá rušivý vplyv na svoje okolie.

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

Riziká spojené s plným využitím dotknutého pozemku neboli v čase obhliadky zistené, na pozemku 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.

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

Predmetom ohodnotenia je C-KN pozemok parc.č. 4691/35, zapísaný na LV č. 1748 v katastrálnom území Petržalka, druhovo klasifikovaný ako zastavané plochy a nádvorja. Pozemok sa nachádza v Bratislave, v mestskej časti Petržalka, na Muchovom námestí, na rohu ulíc Jantárová cesta a Farského. Poloha pozemku z hľadiska umiestnenia v meste je zaujímavá, pozemok sa nachádza v zastavanom území mesta a lokalizovaný je ako rohová parcela na rohu dvoch hlavných ulíc mestskej časti, v území využívanom predovšetkým pre bývanie v bytových domoch a obchod, čiastočne aj pre administratívu. V čase obhliadky bol hodnotený pozemok využívaný ako verejné priestranstvo, v celej svojej ploche zastavaný inžinierskou líniovou stavbou - parkoviskom v území s funkčným využitím (v zmysle Územného plánu mesta - vid'

<http://www.bratislava.sk/uzemny-plan-hlavneho-mesta-slovenskej-republiky-bratislavy/d-80478>) pre občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu (č. funkcie 201) v stabilizovanom území. Funkčné využitie pozemkov v najbližšom okolí je občianska vybavenosť lokálneho významu (č. funkcie 202) a viacpodlažná zástavba (č. funkcie 101). Územný plán v stabilizovanom území ponecháva nezmenené súčasné funkčné využitie, čo znamená, že súčasné využitie hodnoteného pozemku (parkovisko) je aj jeho budúcim využitím, zmena súčasného využitia pozemku nie je predpokladaná a ani pravdepodobná a súčasné vyžívanie hodnoteného pozemku nemá rušivý vplyv na svoje okolie. Okolité terén je rovinný, prístup k pozemku je po spevnených asfaltových a betónových komunikáciách a dostupnosť je veľmi dobrá pešo aj automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou a vzdialenosť k prostriedkom MHD (autobusom) je taktiež vyhovujúca. V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie a zemného plynu), navyše na teplovod, telefón a káblovú televíziu.

Pre správne ohodnotenie pozemku 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 odrážajú odborné posúdenie znalca a znalosti trhu. Ostatné koeficienty len vyjadrujú objektívne skutočnosti, charakteristické pre dotknutý pozemok. 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 odrážať 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 ťarch a rôznych technických alebo právnych závad a obmedzení dotknutého pozemku.

Porovnaním s cenami iných pozemkov s porovnateľným funkčným využitím 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 110,- až 220,- €/m<sup>2</sup>. Odborným posúdením a zhodnotením všetkých uvedených skutočností, určujem hodnotu koeficientu zvyšujúcich faktorov 1,05 a hodnotu redukujúcich faktorov (z dôvodu súčasného, ale tiež budúceho možného využitia - verejné priestranstvo a komunikácie) 0,8. Ostatné koeficienty sú viac-menej jednoznačné.

## 2.1.1.1.1 Muchovo námestie

| Parcela | Druh pozemku                | Vzorec | Spolu výmera [m <sup>2</sup> ] | Podiel | Výmera [m <sup>2</sup> ] |
|---------|-----------------------------|--------|--------------------------------|--------|--------------------------|
| 4691/35 | zastavané plochy a nádvoría | 603    | 603,00                         | 1/1    | 603,00                   |

Obec : Bratislava  
 Východisková hodnota :  $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$   
 =====

| Označenie a názov koeficientu                         | Hodnotenie   | Hodnota koeficientu |
|---|--|---------------------|
| $k_s$<br>koeficient všeobecnej situácie               | 6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v 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 | 1,60                |
| $k_v$<br>koeficient intenzity využitia                | 2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia   | 0,90                |
| $k_D$<br>koeficient dopravných vzťahov                | 6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou  | 1,05                |
| $k_F$<br>koeficient funkčného využitia územia         | 2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)  | 1,35                |
| $k_I$<br>koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)  | 1,45                |
| $k_z$<br>koeficient povyšujúcich faktorov             | 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote   | 1,05                |
| $k_R$<br>koeficient redukovujúcich faktorov           | 11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, nobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)   | 0,80                |

## VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov                              | Výpočet  | Hodnota                 |
|------------------------------------|--|-------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie | $k_{PD} = 1,60 * 0,90 * 1,05 * 1,35 * 1,45 * 1,05 * 0,80$              | 2,4862                  |
| Jednotková hodnota pozemku         | $VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,4862$           | 165,06 €/m <sup>2</sup> |
| Všeobecná hodnota pozemku          | $VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 603,00 \text{ m}^2 * 165,06 \text{ €/m}^2$ | 99 531,18 €             |

## 2.1.2 VÝBER VHODNEJ METÓDY

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

**VŠH pozemkov = 99 531,18 EUR**  
 =====

## III. ZÁVER

### 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

**Nehnuteľnosť** :  
Pozemok registra C-KN parc.č. 4691/35, zapísaný na LV č. 1748 v katastrálnom území Bratislava - Petržalka.

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

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

**Pozemky** :

| Druh pozemku     | Číslo parcely | Výmera (m <sup>2</sup> ) |
|------------------|---------------|--------------------------|
| Muchovo námestie | 4691/35       | 603,00                   |

### 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

V znaleckom posudku bol prevedený výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku C-KN p.č. 4691/35, zapísaného na LV č. 1748 katastrálne územie Petržalka 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 konkrétneho pozemku, popísaných v jeho popise. Použitie porovnávacej metódy v plnom význame nebolo vykonané. Nebola použitá ani výnosová metóda.

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 pozemkov:             | 99 531,18 EUR     |

=====

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

=====

### 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov   | Všeobecná hodnota [€] |
|---|-----------------------|
| <b>Pozemky</b>  |                       |
| Muchovo námestie - parc. č. 4691/35 (603 m <sup>2</sup> ) | 99 531,18             |
| <b>Spolu VŠH</b>  | <b>99 531,18</b>      |
| <b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>                              | <b>99 500,00</b>      |

**Slovom : Deväťdesiatdeväťtisícpäťsto Eur**

=====

## 4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká spojené s užívaním dotknutého pozemku neboli v čase obhliadky zistené, na pozemku 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 prízjazdu). Všetky práva k užívaniu nehnuteľností sú zachované a ošetrené sú dostatočne technicky aj právne.

V Bratislave, 24.11.2017

Pečiatka :

Podpis : -----

Ing. Jozef Fajnor

## IV. PRÍLOHY

- Výpis z LV č. 1748 - čiastočný, k. ú. Petržalka, vytvorený dňa 19.11.2017 (12 strán)
- Kópia z katastrálnej mapy na C-KN p.č. 4691/35 k. ú. Petržalka (informatívna), vytvorená dňa 23.11.2017 (1 strana)
- Situácia širších vzťahov - vyznačenie lokality v mape mesta (1 strana)
- Informácie o budúcom funkčnom využití dotknutých pozemkov podľa stránky (1 strana)  
<http://www.bratislava.sk/uzemny-plan-hlavneho-mesta-slovenskej-republiky-bratislavy/d-80478>
- Objednávka č. OTS1703347-SNM/17/098/SBe, daná Hl. m. SR Bratislava, dňa 24.10.2017 (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. 79/2017 znaleckého denníka č. 1/2017, znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 79/2017.

Podpis znalca :