

**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. OTS1300677 SNM/13/47/MR bola daná písomne  
dňa 26.3.2013.

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo : 17/2013

**Vo veci :** Pozemok parc.č. 1434/4 bez príslušenstva  
(v zmysle GP č. 26/2011 a podľa LV č. 847)  
Saratovská ulica, Bratislava  
katastrálne územie Dúbravka

Predmetom znaleckého posudku je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku parc.č. 1434/4 (v zmysle GP č. 26/2011), zapísaného v liste vlastníctva č. 847 ako pôvodná parc.č. 1434, katastrálne územie Dúbravka, nachádzajúceho sa pri Saratovskej ulici, v mestskej časti Dúbravka, 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 29.4.2013

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1.1 Úloha znalca :

Úlohou znalca je v zmysle písomnej objednávky č. OTS1300677 SNM/13/47/MR, rokovania a osobnej obhliadky nehnuteľností, vykonanej pri šetrení na tvare miesta dňa 26.4.2013, vypracovať znalecký posudok o všeobecnej hodnote nehnuteľností (ďalej len VŠH) -

pozemku parc.č. 1434/4 (v zmysle GP č. 26/2011), zapísaného v liste vlastníctva č. 847 (ako pôvodná parc.č. 1434), katastrálne územie Dúbravka, 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 až veľmi mierne svahovitom teréne, v Bratislave, v mestskej časti Dúbravka, pri Saratovskej ulici.

**1.2 Dátum vyžiadania posudku** : 26. apríl 2013

**1.3 Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný** : 29. apríl 2013

**1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosti hodnotia** : 26. apríl 2013

## 1.5 Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :

### 1.5.1 Dodané zadávateľom :

- Kópia z katastrálnej mapy na parc.č. 1434, katastrálne územie Dúbravka (bez identifikačných údajov)
- Geometrický plán č. 26/2011 na oddelenie pozemku parc.č. 1434/4 + výkaz výmer, katastrálne územie Dúbravka, mapový list č. Stupava 1-7/41, overený Katastrálnym úradom v Bratislave, Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu, pod č. 2311/2011, zo dňa 15.11.2011
- Územno-plánovacia informácia č. MAGS ORM 43341/13-54448 MAG 264891/2013 daná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, oddelením územného rozvoja mesta, dňa 22.4.2013
- Vyjadrenie o existencii elektrických vedení, dané spoločnosťou Západoslovenská energetika, a.s., dňa 16.8.2011
- Situačný náčrt k Vyjadreniu o existencii elektrických vedení, dané dňa 16.8.2011
- Stanovisko Referátu generelov technickej infraštruktúry OUP, zo dňa 21.3.2013
- Situačný náčrt k Stanovisku Referátu generelov technickej infraštruktúry OUP, zo dňa 21.3.2013
- Objednávka č. OTS1300677 SNM/13/47/MR, daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava (IČO : 00603481), zo dňa 26.3.2013

### 1.5.2 Obstarané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 847 - čiastočný, katastrálne územie Dúbravka, vytvorený cez internetový portál Katastrálneho úradu, dňa 4.5.2013
- Situácia širších vzťahov s vyznačením lokality na mape mesta
- 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 nehnuteľnosti neboli na znalca kladené žiadne špeciálne požiadavky.

Znalecký posudok bude vypracovaný v zmysle vyhlášky MS SR č. 605/2008 Z.z. a č. 245/2010 Z.z., 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 :

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

**kde :**  $V\check{S}H_{MJ}$  - 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

$k_I$  - koeficient druhu pozemku

$k_Z$  - koeficient zvyšujúcich faktorov

$k_R$  - koeficient redukujuúcich (ponižujúcich) faktorov

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

$M$  - výmera pozemku v m<sup>2</sup>

**1.2 Vlastnícke a evidenčné údaje :**

1. LV č. 847 - čiastočný, katastrálne územie Bratislava - Dúbravka
  - A. Majetková podstata : PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape  
Pozemok - parc.č. 1434 Zastavané plochy a nádvoría 4614,00 m<sup>2</sup> (intravilán)
  - B. Vlastník : 1. HLAVNÉ MESTO SR BRATISLAVA, Primaciálne nám.č. 1, Bratislava (1/1)  
(IČO : 00603481)
  - C. Ťarchy : 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. 1434/4 (v zmysle GP č. 26/2011), zapísaného v liste vlastníctva č. 847 (ako pôvodná parc.č. 1434), katastrálne územie Dúbravka, bola vykonaná dňa 26.4.2013 bez prítomnosti zainteresovaných. Nehnuteľnosť sa nachádza v hlavnom meste SR Bratislave, v mestskej časti Dúbravka, v rovinnom až veľmi mierne svahovitom teréne zastavaného územia mesta, pri Saratovskej ulici.

Dotknutý pozemok nebol v čase obhliadky zastavaný, no cez pozemok vedie podzemné vedenie VN (2 x 22kV) a k vedeniam prislúcha ochranné pásmo. Súčasným využitím pozemku ako zelenej zatravnenej plochy je podstatne nižšie ako jeho budúce možné využitie v zmysle územno-plánovacej informácie, kde je uvažované funkčné využitie - zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti (kód 501).

Prístup k pozemku je po spevnenej asfaltovej komunikácii a dostupnosť je výborná pešo, dobrá automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou a výborná je aj dostupnosť prostriedkov MHD (autobusov a električiek). 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 a teplotodu.

**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. 847, katastrálnej mapy a geometrického plánu č. 26/2011) bolo vykonané medzi sebou navzájom a tiež so skutočnosťou, avšak v prípade LV a katastrálnej mapy len podľa informatívnych dokladov z internetového portálu Katastrálneho úradu (dokladov nepoužitelných na právne úkony). Porovnanie použitého listu vlastníctva s listom vlastníctva použitelným 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. 847 a v zmysle GP č. 26/2011) :**

- 1.6.1 pozemok parc.č. 1434/4 (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 Dúbravka, pri Saratovskej ulici, v rovinnom až veľmi mierne svahovitom teréne, v prevažne obytnej a čiastočne obchodnej časti mesta.

Prístup k pozemku je výborný po spevnenej asfaltovej komunikácii pešo, automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou a tiež vzdialenosť k prostriedkom MHD (autobusom a električkám) je ideálna. V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, zemného plynu, telefónu, teplotodu a káblovej televízie).

**b./ Analýza využitia nehnuteľností :**

Hodnotený pozemok (pôvodná parc.č. 1434) je v súčasnosti využívaný len ako zelená zatravnená verejná plocha, nie je zastavaný žiadnou stavbou trvalého ani krátkodobého charakteru, je druhovo klasifikovaný ako zastavané plochy a nádvoría a jeho súčasné využitie je podstatne nižšie ako jeho budúce možné využitie v zmysle územno-plánovacej informácie (ÚPI č. MAGS ORM 43341/13-54448 MAG 264891/2013), ktorá bola k ohodnoteniu predložená a ktorá **dotknuté územie posudzuje ako územie s funkčným využitím zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti (kód 501), ako stabilizované územie.**

Na území je možné 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.

Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70% z 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 a vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu.

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 stabilizované, čo znamená, že v takomto území územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pri čom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

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

Riziká spojené s plným využívaním hodnoteného pozemku plynú predovšetkým zo skutočnosti, že parcelou č. 1434/4 prechádza podzemné vedenie elektriny VN (2 x 22kV), ku ktorému prislúcha ochranné pásmo elektrických vedení a zariadení v zmysle §36 zákona č. 656/2004 Z.z. o energetike. Iné riziká 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. 1434/4 (v zmysle GP č. 26/2011), zapísaného v liste vlastníctva č. 847 ako pôvodné parc.č. 1434, katastrálne územie Dúbravka. Hodnotený pozemok je v LV a aj v GP klasifikované ako zastavané plochy a nádvorie, výmera hodnoteného pozemku v zmysle GP je 300m<sup>2</sup>. Pozemok sa nachádza v Bratislave, v mestskej časti Dúbravka, pri Saratovskej ulici.

Lokalitu z hľadiska umiestnenia možno hodnotiť ako zaujímavú a pre dané funkčné využitie vhodnú, možno ju charakterizovať ako obytno-obchodnú, v zastavanom území mesta, v centre sídliska, medzi bytovými domami. Terén je rovinatý až veľmi mierne svahovitý, prístup k pozemku je po spevnených asfaltových komunikáciách a dostupnosť je výborná pešo, automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou a výborná je aj dostupnosť k prostriedkom MHD (autobusom a električkám). V danej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, zemného plynu, teplovodu, 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 východiskovým 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 (dobrá 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 tiarch a rôznych technických alebo právnych závad dotknutého pozemku). Hodnotený pozemok bol v čase obhliadky nezastavaný a slúžil len ako zelená zatravnená plocha. Jeho využitie v zmysle priloženej ÚPI je vyššie, ako je súčasné využitie, pozemok je súčasťou stabilizovaného územia so zmiešaným funkčným využitím bývania a občianskej vybavenosti. Dôležitým obmedzujúcim a hodnotu znižujúcim faktorom je skutočnosť, že pozemkom prechádza podzemné vedenie elektriny VN (2 x 22kV), ku ktorému prislúcha ochranné pásmo elektrických vedení a zariadení.

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 150,- do 280,- EUR/m<sup>2</sup>. Odborným posúdením a zhodnotením všetkých uvedených skutočností, určujem hodnotu koeficientu zvyšujúcich faktorov na 1,35 a hodnotu redukujúcich faktorov na 0,85. Ostatné koeficienty sú viackrát jednoznačné.

#### 2.2.1.1.1 Saratovská ulica

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
1434/4	zastavaná plocha a nádvorie	300	300,00	1/1	300,00 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>		
<b>k<sub>s</sub></b>	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	1,30
<b>Koeficient intenzity využitia:</b>		
<b>k<sub>v</sub></b>	4. nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy,	1,05

	viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením	
<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	1,30
<b>Koeficient technickej infraštruktúry pozemku:</b>		
$k_I$	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
<b>Koeficient povyšujúcich faktorov:</b>		
$k_Z$	4. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,35
<b>Koeficient redukujúcich faktorov:</b>		
$k_R$	11. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,85

**Koeficient polohovej diferenciacie** :  $1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 1,35 * 0,85 = 2,8507$   
**Jednotková hodnota pozemku** :  $2,8507 * 66,39 \text{ EUR/m}^2 = 189,26 \text{ EUR/m}^2$   
**Všeobecná hodnota pozemku** :  $300,00 \text{ m}^2 * 189,26 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{56\ 778,00 \text{ EUR}}$

## 2.2.2 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej difer.  
**VŠH pozemkov = 56 778,00 EUR**

## III. ZÁVER

### 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

**Nehnutelnosť** :  
 Pozemok parc.č. 1434/4 (v zmysle GP č. 26/2011), zapísaný v LV č. 847 ako pôvodná parc.č. 1434, katastrálne územie Dúbravka (v celosti).

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

**Účel znal.posudku** :  
 Zamýšľaný právny úkon - prevod vlastníctva.

**Pozemky** :

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m <sup>2</sup> )
Saratovská ulica	1434/4	300,00

### 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

V znaleckom posudku bol prevedený výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku parc.č. 1434/4 (v zmysle GP č. 26/2011) katastrálne územie Dúbravka, 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 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 diferenciáciou:	
Všeobecná hodnota pozemkov:	56 778,00 EUR

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

## 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
<b>POZEMKY</b>	
Saratovská ulica - parc. č. 1434/4 (300 m <sup>2</sup> )	56 778,00
<b>Spolu VŠH</b>	<b>56 778,00</b>
<b>Zaokrúhlene</b>	<b>56 800,00</b>

Slovom : Päťdesiatšesťtisícosemsto Eur

## 4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká spojené s budúcim využitím hodnoteného pozemku plynú predovšetkým zo skutočnosti, že pozemkom (parc.č. 1434/4) prechádza podzemné vedenie elektriny VN (2 káble x 22kV), ku ktorému prislúcha ochranné pásma elektrických vedení a zariadení. Iné riziká 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, 4.5.2013

Pečiatka :

Podpis : -----

Ing. Jozef Fajnor



## IV. PRÍLOHY

- Výpis z LV č. 847 - čiastočný, k. ú. Dúbravka, vytvorený dňa 4.5.2013 (7 strán)
- Kópia z katastrálnej mapy na parc.č. 1434, katastrálne územie Dúbravka (bez identifikačných údajov) (1 strana)
- GP č. 26/2011 na oddelenie pozemku p.č. 1434/4 + výkaz výmer, k. ú. Dúbravka, overený pod č. 2311/2011, dňa 15.11.2011 (2 strany)
- ÚPI č. MAGS ORM 43341/13-54448 MAG 264891/2013, daná dňa 22.4.2013 (3 strany)
- Vyjadrenie o existencii elektrických vedení, dané spol. Západoslovenská energetika, a.s., dňa 16.8.2011 (1 strana)
- Situačný náčrt k Vyjadreniu o existencii elektrických vedení, dané dňa 16.8.2011 (1 strana)
- Stanovisko Referátu generelov technickej infraštruktúry OUP, zo dňa 21.3.2013 (1 strana)
- Situačný náčrt k Stanovisku Referátu generelov technickej infraštruktúry OUP, zo dňa 21.3.2013 (1 strana)
- Situácia širších vzťahov s vyznačením lokality na mape mesta (1 strana)
- Objednávka č. OTS1300677 SNM/13/47/MR, daná dňa 26.3.2013 (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. 17/2013 znaleckého denníka č. 1/2013, znalečné a náhradu nákladov účtujem podľa dokladu č. 17/2013.

Podpis znalca :