

Ing. Igor Kropáč, Homolova č. 12, 841 02 Bratislava
znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností

Zadávateľ : Hlavného mesto SR Bratislava
Primaciálne námestie č. 1
814 99 Bratislava I

Číslo spisu (objednávky) : 24.03.2014

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 52/2014

Vo veci :

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku p. č. 11281/23 a p. č. 11281/24 v okrese Bratislava III, obec Bratislava - m. č. Nové Mesto, k. ú. Nové Mesto pre účel prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti

Počet strán (z toho príloh) : 51 (38)
Počet odovzdaných vyhotovení : 2

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku p. č. 11281/23 a p. č. 11281/24 v okrese Bratislava III, obec Bratislava – m. č. Nové Mesto, k. ú. Nové Mesto

2. Dátum vyžiadania posudku : 24.03.2014

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok : 09.06.2014

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 20.04.2014

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1. Dodané objednávateľom :

5.1.1. Objednávka znaleckého posudku

5.1.2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1 – čiastočný zo dňa 05.06.2014 – kópia vytvorená cez katastrálny portál

5.1.3. Kópia z katastrálnej mapy C KN zo dňa 05.06.2014 – kópia vytvorená cez katastrálny portál

5.1.4. Geometrický plán č. 42/2014 na odstránenie stavieb p. č. 11281/1, /2, /3, /4 a oddelenie pozemkov p. č. 11281/23, /24, /25 zo dňa 04.04.2014 s právoplatnosťou zo dňa 16.04.2014 – originál

5.1.5. Územnoplánovacia informácia k nehnuteľnosti v majetku hlavného mesta vydaná Magistrátom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy oddelenie územného rozvoja mesta na pozemok p. č. 11281/1, -2, -3, -4, -15, -16, -17 zo dňa 19.02.2014 – kópia

5.1.6. Rozhodnutie č. ÚKaSP2013/573/Vim-44 o povolení stavebných objektov SO 004 NFŠ Zariadenie viažúce sa na funkciu, SO 005 NFŠ Nákupná pasáž – maloobchodné zariadenia viažúce sa na funkciu, služobné byty a malé ubytovacie zariadenia cestovného ruchu na pozemkoch p. č. 11281/1, 2, 3, 4, 5, 6, 15, 16, 17, 15125, 21956 a 23013/1 v k. ú. Nové Mesto, ktoré sú súčasťou stavby: "Národný futbalový štadión, parkovanie a doplnkové funkcie – zmena 1, na ul. V. Tegelhoffa 4, Bratislava" zo dňa 10.05.2013 – kópia

5.1.7. Projektová dokumentácia objektov SO 004 a SO 005

5.1.8. Situácia

5.2. Obstarané znalcom :

5.2.1. Ponuky realitných kancelárií použité pri porovnávacej metóde výpočtu všeobecnej hodnoty pozemku

5.2.2. Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis :

Príloha č. 3 k vyhláške MS Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov

7. Ďalšie použité právne predpisy :

Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene doplnení niektorých predpisov

Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov

Vyhláška MS SR č. 500/2005, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Vyhláška MF SR č. 546/2003 Z. z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MF SR č. 58/1993 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Slovenskej národnej rady č. 317/1992 Zb. o dani z nehnuteľností v znení neskorších predpisov
STN 7340 55 – Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov
Zdrojom koeficientu vyjadrujúceho vývoj cien je Štatistický úrad SR

8. Osobitné požiadavky zadávateľa :

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku p. č. 11281/23 a p. č. 11281/24, k. ú. Nové Mesto

9. Účel znaleckého posudku :

Prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metodiky : Príloha č. 3 k vyhláske Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemku je v znaleckom posudku použitá metóda polohovej diferenciacie a metóda porovnávacia. Výnosová metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemku v znaleckom posudku nie je použitá, pretože pozemok v čase hodnotenia neprináša objektívny výnos formou prenájmu inému subjektu.

Výpočet východiskovej hodnoty pozemku je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v katalógu USI Žilina a programového vybavenia Hypo verzia 11.61.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 1 - čiastočný

A - Majetková podstata

Parcely registra "C"

p. č. 11281/17 23315 m2 zastavané plochy a nádvoria 25 1

spôsob využívania pozemku - 25 - pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba a jej súčasti

umiestnenie pozemku - 1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B - Vlastníci a iné oprávnené osoby

Vlastník

1 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99, SR 1/1

titul nadobudnutia - podľa LV č. 1 (príloha č. 2)

Nájomca

2 Národný futbalový štadión, a. s., Lamačská cesta 3, Bratislava, PSČ 841 04, SR

titul nadobudnutia - zmluva o nájme č. 08-83-1084-07-00

k vlastníkovi č. 1 je nájomný vzťah na pozemky p. č. 11281/1, 11281/2, 11281/3, 11281/4, 11281/17 do 12.2.2058

C - Ľarchy

bez zápisu k hodnotenej nehnuteľnosti

Iné údaje - k vlastníkovi č. 1 je nájomný vzťah na pozemky p. č. 11281/1, 11281/2, 11281/3, 11281/4, 11281/17 do 12.2.2058

poznámka - bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia :

Obhliadka nehnuteľnosti a fotodokumentácia bola vykonaná dňa 20.04.2014. Hodnotené parcely predstavujú voľné plochy pripravené pre výstavbu objektov SO 004 a SO 005 (viď stavebné povolenie a projektová dokumentácia - príloha č. 6 a č. 7).

d) Technická dokumentácia :

K vypracovaniu znaleckého posudku bolo predložené stavebné povolenie (príloha č. 6 - bez vyznačenia právoplatnosti), čiastočná projektová dokumentácia (príloha č. 7 - neoverená v stavebnom konaní), geometrický plán č. 42/2014 na odstránenie stavieb a oddelenie pozemkov (príloha č. 4).

e) Údaje z katastra nehnuteľností :

Hodnotené parcely č. 11281/23 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 2315 m2 a p. č. 11281/24 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 1383 m2 vznikli oddelením od pôvodnej parcely č. 11281/17 - zastavané plochy a nádvoria geometrickým plánom č. 42/2014 (príloha č. 4). Tento stav ešte nie je zapísaný liste vlastníctva č. 1 (príloha č. 2) ani zakreslený v kópii z

katastrálnej mapy (príloha č. 3). Parcely sú hodnotené v zmysle vyššie uvedeného geometrického plánu overeného katastrálnym úradom.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom hodnotenia :

pozemok p. č. 11281/23 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 2315 m², k. ú. Nové Mesto

pozemok p. č. 11281/24 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 1383 m², k. ú. Nové Mesto

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom hodnotenia :

neboli zistené

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti :

Nehnuteľnosť – pozemok – sa nachádza na území hlavného mesta SR Bratislavy miestna časť Nové Mesto v ohraničení ulíc Bajkalská, V. Tegelhoffa, Príkopová a Kalinčiakova. Je súčasťou lokality Tehelné pole s funkčným využitím šport, telovýchova a voľný čas. V blízkom okolí sú športové areály, bytové domy, polyfunkčné objekty, autobusová stanica, objekty občianskeho vybavenia. Lokalita je vybavená kompletnou infraštruktúrou mestského a nadmestského významu. V blízkom dosahu je jazero Kuchajda a štrkovecké jazero, v širšom okolí povodie Dunaja a pohorie Malé Karpaty. Charakter terénu nehnuteľnosti a jej blízkeho okolia je rovinatý. Pozemok je prístupný po spevnených komunikáciách s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete. Nehnuteľnosť je zatažená bežným hlukom z priľahlejestskej dopravnej komunikácie Bajkalská ulica. Dostupnosť pracovných príležitostí na území hlavného mesta Bratislavy je v rozsahu 5 – 50 minút jazdy mestskou hromadnou dopravou, prípadne autom. Dopravné napojenie na diaľnicu D1 je vo vzdialenosti cca 2,5 km.

Hodnotený pozemok predstavuje voľnú plochu pripravenú pre výstavbu objektov SO 004 a SO 005.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti :

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy (príloha č. 5), rok 2007, v znení zmien a doplnkov podľa záväznej časti stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely funkčné využitie územia: šport, telovýchova a voľný čas, stabilizované územie, č. funkcie 401, t. j. územia prevažne areálového charakteru s využitím pre šport a telesnú výchovu tvorené krytými športovými zariadeniami, športovými otvorenými ihriskami a zariadeniami, špecifickými zariadeniami športu slúžiacimi pre organizovanú telovýchovu, výkonnostný šport, amatérsky šport a územia slúžiace športovým aktivitám vo voľnom čase. Súčasťou územia je dopravné a technické vybavenie a plochy líniovej a plošnej zelene.

V zmysle stavebného povolenia (príloha č. 6) a projektovej dokumentácie bude na pozemku p. č. 11281/23 stavba SO 004 NFŠ zariadenie viažúce sa na funkciu a prevádzky slúžiace správe a organizácii športového areálu, sedemnástposchodová budova elipsového tvaru o celkovej ploche 18610 m². Lahký sklenený obvodový plášť spolupôsobí s vnútornou dispozíciou miestností, ktoré obiehajú po obvode budovy.

V zmysle stavebného povolenia (príloha č. 6) a projektovej dokumentácie bude na pozemku p. č. 11281/24 stavba SO 005 NFŠ nákupná pasáž – maloobchodné zariadenia viažúce sa na funkciu budú mať úžitkovú plochu 16 960 m², obytnú plochu 7360 m², zastavanú plochu 5253 m² a sú riešené maloobchodnými prevádzkami v počte 36, ktoré budú ponúkať rôzny športový sortiment a prevádzky kaviarenskeho a reštauračného charakteru. Služobné byty v počte 314 budú mať úžitkovú plochu 20 054 m², zastavanú plochu 2 256 m² a obytnú plochu 14 663 m².

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Na hodnotených parcelách je v zmysle stavebného povolenia plánovaná výstavba objektov SO 004 a SO 005. Všeobecná hodnota týchto parciel je stanovená za predpokladu dokončenia a prevádzkovania týchto objektov v zmysle stavebného povolenia.

Podľa znalcov dostupných informácií nie sú s využívaním hodnotených parciel spojené ďalšie riziká.

2.1 POZEMKY**2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU****2.1.1.1.1 Zastavané plochy a nádvorcia p. č. 11281/23, k. ú. Nové Mesto****POPIS**

Pozemok p. č. 11281/23 - zastavané plochy a nádvorcia predstavuje voľnú plochu pripravenú na výstavbu objektu SO 005. Pozemok sa nachádza na Bajkalskej ulici v obci Bratislava miestna časť Nové Mesto. Má rovinný charakter. Je prístupný po spevnenej komunikácii s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete. Celková plocha pozemku je 2315 m².

Parcela č.	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
11281/23	zastavaná plocha a nádvorie	2315	2315,00	1/1	2315,00

Obec:= 66,39 €/m²Bratislava **Východisková hodnota:**V_{HMJ}

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	7. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,50
k _V koeficient intenzity využitia	7. využitie ako v položke 6, ale exkluzívne miesta v centrách miest	1,70
k _D 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	1,15
k _P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,20
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50

k_z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,70
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,70 * 1,15 * 1,20 * 1,50 * 1,70 * 1,00$	8,9735
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39$ $\text{€/m}^2 * 8,9735$	595,75 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 2\,315,00$ $\text{m}^2 * 595,75 \text{ €/m}^2$	1 379 161,25 €

2.1.1.1.2 Zastavané plochy a nádvorcia p. č. 11281/24, k. ú. Nové Mesto

POPIS

Pozemok p. č. 11281/24 - zastavané plochy a nádvorcia predstavuje voľnú plochu pripravenú na výstavbu objektu SO 004. Pozemok sa nachádza v blízkosti Kalinčiakovej ulice v obci Bratislava miestna časť Nové Mesto. Má rovinný charakter. Je prístupný po spevnenej komunikácii s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete. Celková plocha pozemku je 1383 m².

Parcela č.	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
11281/24	zastavaná plocha a nádvorie	1383	1383,00	1/1	1383,00

Obec:

Bratislava **Východisková hodnota:**

$V_{H_{MJ}}$

= 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	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	1,50
k_v koeficient intenzity využitia	7. využitie ako v položke 6, ale exkluzívne miesta v centrách miest	1,50
k_D 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	1,15
k_p koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20

k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej výhodiskovej hodnote	1,60
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,50 * 1,15 * 1,20 * 1,50 * 1,60 * 1,00$	7,4520
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39$ $\text{€/m}^2 * 7,4520$	494,74 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 1\,383,00$ $\text{m}^2 * 494,74 \text{ €/m}^2$	684 225,42 €

2.1.2 POROVNÁVACIA METÓDA

Počet MJ pozemkov: 3 698,00 m²

Zoznam porovnávaných pozemkov:

Pozemok Tomášikova - Rožňavská

Stavebný pozemok s výmerou 12421 m² so stavebným povolením na administratívne centrum do 19 poschodí na Tomášikovej - Rožňavskej ulici. Využitelnosť územia: prechodné ubytovanie, administratíva, obchod a služby. V blízkosti je centrála SLSP, bytový komplex Koloseo (700 bytov), nákupné centrum Polus s administratívnymi budovami, projekt Lake Side, dopravné spojenie s MHD, diaľnica D1 vo vzdialenosti 2 km, letisko - 2 km, železničná stanica Nové Mesto - 500 m, napojenie na všetky inžinierske siete.

Druh dokladu: ponuka z internetu **Identifikácia dokladu:** číslo inzerátu 1487743 **Dátum k dokladu:** 8. 6. 2014

Počet MJ pozemkov: 12 421,00 m²

Cena pozemku podľa dokladu: 4 844 190,00 € **Cena pozemku na MJ:** 390,00 €/m²

Pozemok Mlynská dolina

Pozemok v Mlynskej doline v susedstve budovy STV. Na pozemok je vydané stavebné povolenie na 4 podlažný polyfunkčný objekt so zastavanou plochou 982 m² s celkovou úžitkovou plochou 4525 m² + 934 m² terás a balkónov s dvomi podzemnými podlažiami s 53 parkovacími miestami. V objekte sú plánované administratívne priestory, obchodné priestory, reštaurácia s kapacitou 92 stoličiek a technické priestory. V blízkosti pozemku sú všetky inžinierske siete. Napojenie na mestský diaľničný systém - 200 m. Dobré napojenie na MHD.

Druh dokladu: ponuka z internetu **Identifikácia dokladu:** Inzerát
 RE0001586-12-000006 **Dátum k dokladu:** 6. 6. 2014
Počet MJ pozemkov: 1 708,00 m²
Cena pozemku podľa dokladu: 1 100 000,00 € **Cena pozemku na MJ:** 644,03 €/m²

Pozemok Račianská - Ovručská

Pozemok Račianská - Ovručská je v zmysle UPI určený na výstavbu viacpodlažného polyfunkčného domu. V dolnej časti s predajnými priestormi, v horných podlažiach s bytmi. Pozemok má rovinný charakter s prístupom po spevnených komunikáciách a s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete. Pozemok je v blízkom dosahu MHD a kompletnej infraštruktúry.

Druh dokladu: ponuka z internetu **Identifikácia dokladu:** ID
 26047 **Dátum k dokladu:** 8. 6. 2014
Počet MJ pozemkov: 841,00 m²
Cena pozemku podľa dokladu: 412 090,00 € **Cena pozemku na MJ:** 490,00 €/m²

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku

Koeficient pre úpravu východiskovej hodnoty pozemkov:

Analýza podmienok porovnateľných pozemkov a objektivizácia faktorov:

a) Ekonomické faktory (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby, úroková miera a pod.)

Ponukové ceny na predaj porovnateľných pozemkov v inzercii sú spravidla uverejňované na hornom intervale cenového rozpätia. Toto je priestor, aby pri dohadovacom konaní bol priestor na strane budúceho kupujúceho na zjednanie konečnej ceny. Uvedené navýšenie sa pohybuje v intervale od 10 do 20 %. Táto skutočnosť bola vo výpočte zohľadnená znížením úrovne ekonomických faktorov o - 10 %.

b) Polohové faktory (miesto, lokalita, atraktivita a pod.)

V tomto faktore je zohľadnený najmä vplyv vzdialenosti hodnoteného pozemku s porovnávanými pozemkami. Polohové podmienky u hodnoteného pozemku voči porovnávaným pozemkom sú uplatňované znížením polohových faktorov o - 5 %.

c) Fyzické faktory (infraštruktúra, stavebné využitie, svahovitost a pod.)

U hodnoteného pozemku je približne rovnaká možnosť napojenia na inžinierske siete a ostatnú infraštruktúru ako porovnávaných pozemkov.

Odlišná je však možnosť ich stavebného využitia, ktorá je uplatňovaná znížením polohových faktorov od - 5 do - 10 %.

d) Faktor zastavanosti

Hodnotený pozemok p. č. 11281/23 bude v zmysle stavebného povolenia celý zastavaný stavbou SO 005 NFŠ Nákupná pasáž a služobné byty. Pozemok p. č. 11281/24 bude v zmysle stavebného povolenia celý zastavaný stavbou SO 004 NFŠ Zariadenie viažúce sa na funkciu. Faktor zastavanosti zohľadňuje predpokladanú zastavanosť stavbami porovnávaných pozemkov voči pozemku hodnotenému. Pre pozemky, ktoré nebudú celé zastavané stavbami, je uplatňované zvýšenie faktoru zastavanosti o 40 a 50 %.

Názov faktora	Pozemok Tomášikova - Rožňavská	Pozemok Mlynská dolina	Pozemok Račianska - Ovručská
---------------	--------------------------------	------------------------	------------------------------

Ekonomické faktory	-10,0000	-10,0000	-10,0000
Polohové faktory	0,0000	-5,0000	-5,0000
Fyzické faktory	0,0000	-5,0000	-10,0000
Faktor zastavanosti	40,0000	50,0000	0,0000
Spolu:	30,0000	30,0000	-25,0000
Zhrnutie:			
Ponuková cena [€]	4 844 190,00	1 100 000,00	412 090,00
Ponuková cena na MJ [€/m ²]	390,00	644,03	490,00
Ponuková cena upravená o vplyvy faktorov [€/m ²]	507,00	837,24	367,50
Priemerná porovnávací hodnota = VŠHMJ			570,58 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Všeobecná hodnota pozemkov stanovená metódou porovnávania	$V\check{S}H_{POZ} = 3698 \text{ m}^2 * 570,58 \text{ €/m}^2$	2 110 004,84
Spolu:		2 110 004,84

2.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciacie	2 063 386,67
Porovnávací metóda	2 110 004,84

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

VŠH pozemkov = 2 063 386,67 €

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY
podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky
č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších
predpisov

stanovená metódou polohovej diferenciácie

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky v k. ú. Nové Mesto	
zastavané plochy a nádvoría p. č. 11281/23 (2 315 m ²)	1 379 161,25
zastavané plochy a nádvoría p. č. 11281/24 (1 383 m ²)	684 225,42
Spolu VŠH	2 063 386,67
Zaokrúhlená VŠH spolu	2 060 000,00

Všeobecná hodnota pozemkov je spolu: **2 060 000,00 €**

Slovom: **Dvamiliónyšesťdesiat tisíc Eur**

V Bratislave
dňa 09.06.2014

Ing. Igor Kropáč
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého posudku
2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1 - čiastočný - kópia vytvorená cez katastrálny portál
3. Kópia z katastrálnej mapy C KN - kópia vytvorená cez katastrálny portál
4. Geometrický plán č. 42/2014 na odstránenie stavieb p. č. 11281/1,/2,/3,/4 a oddelenie pozemkov p. č. 11281/23, /24, /25
5. Územnoplánovacia informácia k nehnuteľnosti v majetku hlavného mesta vydaná Magistrátom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy oddelenie územného rozvoja mesta na pozemok p. č. 11281/1, -2, -3, -4, -15, -16, -17
6. Rozhodnutie č. ÚKaSP2013/573/Vim-44 o povolení stavebných objektov SO 004 NFŠ Zariadenie viažúce sa na funkciu, SO 005 NFŠ Nákupná pasáž - maloobchodné zariadenia viažúce sa na funkciu, služobné byty a malé ubytovacie zariadenia cestovného ruchu na pozemkoch p. č. 11281/1, 2, 3, 4, 5, 6, 15, 16, 17, 15125, 21956 a 23013/1 v k. ú. Nové Mesto, ktoré sú súčasťou stavby:" Národný futbalový štadión, parkovanie a doplnkové funkcie - zmena 1, na ul. V. Tegelhoffa 4, Bratislava"
7. Projektová dokumentácia objektov SO 004 a SO 005
8. Situácia
9. Fotodokumentácia
10. Ponuky realitných kancelárií použité pri porovnávacej metóde výpočtu všeobecnej hodnoty pozemku