

Doc. Ing. Michal H O L Í K, PhD., znalec v odbore **Stavebníctvo**, odvetvia Pozemné stavby, Dopravné stavby a **Odhad hodnoty nehnuteľností**, ☒ Mozartova 23, 811 02 Bratislava, ☎ 2072 3840, 📠 0903 633 489, E - mail : holik.michal@gmail.com

Zadávatel' znaleckého posudku : **Hlavné mesto SR Bratislava**, Primaciálne nám. č. 1, 814 99 Bratislava

Číslo uznesenia (objednávky) : **OTS1401767** **SNM/14/80/SB**

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 39 / 2014

vo veci **stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností** – pozemku parcelné čísla **5206/41, 5206/42, 5209/12, 5210/13, 5210/14**, katastrálne územie **Petržalka**, obec Bratislava – mestská časť Petržalka, okres Bratislava V.

Počet strán posudku (z toho príloh) : **37 (24)**

Počet odovzdaných vyhotovení : **3**

V Bratislave 15.07.2014

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca :

Stanovenie **všeobecnej hodnoty nehnuteľností**, ktoré sú bližšie špecifikované na titulnej strane znaleckého posudku

2. Účel znaleckého posudku :

Stanovenie **všeobecnej hodnoty nehnuteľností** ako podkladu pre prevod nehnuteľností v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb, § 9a, ods. 8 písmeno b.

3. Dátum vyžiadania posudku:

26.05.2014 – písomná objednávka

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre zistenie stavebnotechnického stavu) :

20.06.2014

5. Dátum ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje :

14.07.2014 – deň ukončenia prác na znaleckom posudku

6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

6.1 Dodané zadávateľom :

- *Objednávka znaleckého posudku č. OTS1401767, SNM/14/80/SB, HM SR Bratislava, 24.06.2014*
- *Územnoplánovacia informácia č. j.: MAGS ORM 48494/14-266804/14, MAG 267861/2014, MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY, oddelenie územného rozvoja mesta, 15.05.2014*
- *Geometrický plán na oddelenie pozemku p. č. 5206/41, plán č. 6/2014, vyhotoviteľ GEOASPEKT s.r.o. Bratislava, 15.05.2014, plán č. 6/2014, úradne overený Okresným úradom v Bratislave, Katastrálny odbor, pod. č. 1302/2014 dňa 13.06.2014*
- *Geometrický plán na oddelenie pozemkov p.č. 5206/42, 5209/12, 5210/13,14, plán č. 7/2014, vyhotoviteľ GEOASPEKT s.r.o. Bratislava, 10.06.2014, plán č. 7/2014, úradne overený Okresným úradom v Bratislave, Katastrálny odbor, pod. č. 1303/2014 dňa 16.06.2014*
- *Kópia z katastrálnej mapy, bez autorizácie*
- *Schéma lokality, kde sa nachádzajú ohodnocované pozemky*

6.2 Obstarané znalcom :

- *Obhliadka nehnuteľností, zhotovenie fotodokumentácie*
- *Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z LV č. 2644, vytvorený cez katastrálny portál, ÚGKaK SR, 11.07.2014*

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z LV č. 4724, vytvorený cez katastrálny portál, ÚGKaK SR, 15.07.2014
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál, ÚGKaK SR, 10.07.2014
- Informácie z webovských stránok: www.nehnuteľnosti.sk, www.bratislava.sk, www.googlemaps.com a ďalších
- Územný plán HM SR Bratislavy, časť zmeny a doplnky 02 schválený uznesením Mestského zastupiteľstva č. 400/2011 zo dňa 15.12.2011
- Informácie od vlastníka pozemku parcelné číslo 5206/16, k. ú. Petržalka o pripravovanom projekte

7. Použitý právny predpis :

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku uverejnená v čiaske 209 Zbierky zákonov Slovenskej republiky 1.09.2004 v znení neskorších predpisov

8. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra :

1. Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 490, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch, prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov uverejnená v čiaske 208 Zbierky zákonov Slovenskej republiky 1.09.2004 v znení neskorších predpisov
2. Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku z 23.08.2004
3. Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov
4. Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Ústav súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline, 2001
5. Výpočtový program HYPO, KROS, spol. s r.o. Žilina, upgrade 12.50
6. Ilavský, M., Nič, M., Majdúch, D.: Ohodnocovanie nehnuteľností, MIPress Bratislava, 2012

9. Osobitné požiadavky zadávateľa :

Neboli na znalca vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a. Výber použitej metodiky :

Metódy a postupy stanovenia všeobecnej hodnoty majetku stanovuje Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, konkrétne príloha č. 3.

Znalec pri stanovení **všeobecnej hodnoty pozemkov** sa postupuje podľa bodu E tejto prílohy. Všeobecná hodnota pozemkov sa stanovuje týmito metódami:

a. porovnávacia metóda

b. výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)

c. metóda polohovej diferenciacie

Pre získanie podkladov pre aplikáciu porovnávacej metódy sa nepodarilo získať podklady – realizované kúpne zmluvy – ako „ podporné podklady „ - boli však vo všeobecnosti použité vlastné poznatky z praxe, ponukové ceny, ktoré sa nachádzajú v realitných časopisoch, resp. na webových stránkach realitných kancelárií.

Vzhľadom na charakter pozemkov, ktoré nie sú predmetom nájomného vzťahu nebude použitá výnosová metóda.

V súvislosti s tým, že najčastejšie býva v znaleckej praxi aplikovaná **metóda polohovej diferenciacie**, bude táto metóda použitá pri stanovení všeobecnej hodnoty všetkých pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia.

Pri metóde polohovej diferenciacie sa postupuje podľa bodu E.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. a vtedy je jednotková všeobecná hodnota pozemku upravená koeficientom polohovej diferenciacie, ktorý zohľadňuje špecifiká polohy pozemkov.

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \text{ [€]},$$

kde

M – výmera pozemku v m²,

VŠH_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{MJ} = V\dot{H}_{MJ} \cdot k_{PD} \text{ [€/m}^2\text{]},$$

kde

VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky uvedenej v prílohe č. 3

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_P \cdot k_I \cdot k_Z \text{ [-]},$$

k_S	- koeficient všeobecnej situácie	(0,50 - 2,00)
k_V	- koeficient intenzity využitia	(0,90 - 2,00)
k_D	- koeficient dopravných vzťahov	(0,80 - 1,20)
k_P	- koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy	(0,90 - 2,00)
k_I	- koeficient technickej infraštruktúry	(0,80 - 1,50)
k_Z	- koeficient zvyšujúcich faktorov	(1,01 - 3,00)
k_R	- koeficient reduktujúcich faktorov	(0,20 - 0,99)

Uvedené je v súlade s ustanoveniami Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z., ktorá uvádza, že pri výpočte všeobecnej hodnoty môže byť použitých aj viacero metód súčasne.

Vlastný výpočet je vykonaný výpočtovým programom HYPO, upgrade 12.01, verzia 2014

b. Vlastnícke a evidenčné údaje :

- List vlastníctva č. 2644 (vybrané údaje) :

A. MAJETKOVÁ PODSTATA:

p. č. 5206/40	1980 m ²	zastavané plochy a nádvoría	22	1
p. č. 5209/11	1169 m ²	zastavané plochy a nádvoría	22	1
p. č. 5210/11	2091 m ²	zastavané plochy a nádvoría	22	1

B. VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:

Účastník právneho vzťahu : **Vlastník**

- 1 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

C. ŤARCHY:

Netýkajú sa predmetu ohodnotenia bližšie pozri časť „C“ LV v prílohe znaleckého posudku

- List vlastníctva č. 4724 (vybrané údaje) :

A. MAJETKOVÁ PODSTATA:

p. č. 5206/16	13844 m ²	zastavané plochy a nádvoría	22	1
---------------	----------------------	-----------------------------	----	---

B. VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:

Účastník právneho vzťahu : **Vlastník**

- 1 FUXTON, s.r.o., Dvořákovo nábrežie 10, Bratislava, PSČ 811 02, SR

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

C. ŤARCHY:

Záložné právo v prospech J&T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky na pozemky registra C KNparc.č. 5206/16,, podľa V-4696/14 zo dňa 5.3.2014 bližšie pozri časť „C“ LV v prílohe znaleckého posudku

c. Údaje o obhliadke predmetu posúdenia :

Miestnu obhliadku vykonal znalec osobne dňa 9.07.2014 v popoludňajších hodinách, kedy na základe poskytnutých podkladov a vlastných poznatkov o území jednoznačne identifikoval polohu ohodnocovaných pozemkov.

V rámci miestnej obhliadky bola vykonaná fotografická dokumentácia, ktorej časť sa nachádza v prílohovej časti znaleckého posudku; zvyšok ostáva archivovaný u znalca.

d. Porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so skutkovým stavom :

Toto je irelevantné – ide o stanovenie VŠH pozemkov a nie stavieb.

e. Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným stavom :

Na základe porovnania majetkovej dokumentácie vo forme LV, kópie z katastrálnej mapy a skutkového stavu zisteného pri obhliadke **konštatujem súlad**

f. Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia :

1. *Pozemky parcelné číslo 5206/41, 5206/42, 5209/12, 5210/13 a 14*

g. Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré sú nie sú predmetom ohodnotenia :

Nie sú také

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a. Analýza polohy nehnuteľností :

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v katastrálnom území **Petržalka**, obec Bratislava – mestská časť Petržalka, konkrétne sú situované v území, ktoré je z južnej strany a západnej strany ohraničené Bosákovou ulicou, zo severnej strany Vargovou ulicou a zo západnej strany Jantárovou cestou.

Lokalita, v ktorej sa nachádzajú ohodnocované pozemky je v súčasnosti nezastavanou oblasťou – ide o zatrávnené územie s ojedinelými trvalými porastmi, územie je rovinaté, v jeho časti sa nachádza skládka panelov. Podľa označenia v južnej časti tohto územia vedie káblové vedenie 110 KV.



Zo strany Bosákovej ulice sa nachádza objekt predajne ALBERO, zo strany územia medzi Bosákovou a Mlynarovičovou ulicou sa nachádzajú bytové domy.

V tesnej blízkosti – do 5 minút pešej chôdze sa nachádzajú zastávky autobusovej MHD ako aj občianska vybavenosť či už zo strany Mánesovho námestia, alebo Šustekovej ulice

Pre všetky tieto atribúty, no najmä pre potenciál územia, ktorý je daný územno plánovacou informáciou, ktorá bude uvedená v ďalšom bode a po komplexnom zhodnotení, považujem polohu nehnuteľností ako **veľmi dobrú**.

b. Analýza využitia nehnuteľností :

Ako je uvedené v objednávke znaleckého posudku predmetom znaleckého posudku je stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov, u ktorých sa uvažuje so zámenou pre realizáciu vstupu električky zo Starého mesta na územie Petržalky. **Územný plán HM SR Bratislavy – rok 2007** v znení zmien a doplnkov stanovuje pre dotknuté územie funkčné využitie územia **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201 S a zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501 S.**

Pre územie bol schválený Územný plán zóny celomestské centrum – časť Petržalka, územie medzi Starým mostom a Prístavným mostom v znení zmien a doplnkov.

Územnoplánovacia informácia je prílohou znaleckého posudku a preto nie je potrebné opakovať jej doslovné znenie, je však možné uviesť, že sa jedná o územie o ploche 16 305 m², časť územia je limitovaná ochranným pásmom nosného systému MHD ako i účinkami hluku z dopravy po Jantárovej ceste a po Bosákovej ulici, regulatívy rozvoja pozemku umožňujú bývanie vo viacpodlažných bytových budovách 6 – 24 podlažných so vstavanou občianskou vybavenosťou, nebytové budovy a rôzne druhy vybavenosti: ubytovanie, verejné stravovanie, kultúra, osвета, verejná administratívna vybavenosť, školstvo, vzdelávanie, zdravotníctvo, sociálne služby, telesné zotavenie a športové aktivity, duchovný rozvoj, aktivity cirkvi a ďalšie.

Z uvedeného vyplýva, že budúce využitie pozemku má značný potenciál a dôjde k podstatnému zhodnoteniu dnes nevyužitého územia.

c. Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Podľa výpisu z listu vlastníctva č. 2644 na ohodnocovaných pozemkoch, ani na pozemkoch, z ktorých boli oddelené geometrickými plánmi nie sú zapísané žiadne tarchy, ktoré by obmedzovali jeho súčasné, resp. budúce využitie. Podľa výpisu z LV č. 4724 je na pozemku parc. č. 5206/16 zapísaná tarcha záložného práva v prospech J&T BANKY, a.s. Pretože od tohto pozemku dochádza na základe GP č. 6/2014 k oddeleniu pozemku p. č. 5206/41, ktorý má byť predmetom zámeny je podľa názoru znalca potrebný k tomuto kroku súhlas záložného veriteľa.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 nezastavaný pozemok p.č. 5206/41 vo vlastníctve FUXTON, a.s.

Predmetom posúdenia a následného ohodnotenia je pozemok pôdorysne nepravidelného približne trojuholníkového tvaru, s prevažujúcim rozmerom dĺžkovým, ktorý je zo západnej strany ohraničený Jantárovou cestou, z južnej strany chodníkom Bosákovej ulice, z východnej strany zatrávnenou plochou, kde by v budúcnosti mala byť realizovaná zástavba celomestského centra Petržalka.

Tvar pozemku vyplýva z realizácie nosného systému MHD – električky, ktorá bude prechádzať cez Starý most. Pozemok v zmysle ÚPI sa nachádza v území občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu – číslo funkcie 201 S, tvar pozemku vyplýva z ich budúceho využitia pre vedenie nosného systému MHD zo Starého mosta.

Ide o lokalitu približne rovinatej výškovou konfigurácie v blízkosti ktorej sa nachádzajú kompletne inžinierske siete. V blízkosti pozemku sa nachádzajú zastávky autobusovej MHD ako i občianska vybavenosť.

Ďalšie bližšie charakteristiky pozemku, ako aj grafické zobrazenie polohy pozemku sa nachádzajú na strane 6 - 7 znaleckého posudku.

Koeficient povyšujúcich faktorov stanovujem v hodnote $k_z = 1,75$, pretože v zmysle priloženej ÚPI dôjde k budúcnosti k podstatnému zhodnoteniu územia, koeficient redukujúcich faktorov k_r stanovujem v hodnote $k_r = 0,70$, kde zohľadňujem najmä tvar pozemku, ochranné pásmo nosného systému MHD ako i negatívne účinky z dopravy na Jantárovej ceste a Bosákovej ulici.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
5206/41	zastavaná plocha a nádvorie	1443,00	1/1	1443,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

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	1,20
k_v koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,40

k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,30
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov		1,75
k_R koeficient redukujúcich faktorov	4. rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach	0,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,40 * 1,30 * 1,75 * 0,70$	2,6754
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,6754$	177,62 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{POZ} = M * VSH_{MJ} = 1\,443,00 \text{ m}^2 * 177,62 \text{ €/m}^2$	256 305,66 €

2.1.1.1.2 nezastavané pozemok p. č. 5206/42, 5209/12, 5210/13 a 5210/14 vo vlastníctve HM SR

Predmetom posúdenia a následného ohodnotenia sú pozemky spoločne vytvárajúce útvar pôdorysne nepravidelného geometrického tvaru, s prevažujúcim rozmerom dĺžkovým, ktorý je situovaný šikmo – v smere SV – JZ medzi dvomi ramenami Bosákovej ulice a ktorý vznikol na základe oddelenia geometrickým plánom č. 7/2014 z pôvodných pozemkov 5206/40, 5209/11 a 5210/11.

Pozemky sú vodorovnej výškovej konfigurácie, nezastavané, zatrávnené, v mieste sa nachádzajú označenia káblového vedenia 110 kV. Oproti pozemkom cez Bosákovú ulicu sa nachádza objekt ALBERO, na ktorý nadväzuje polyfunkčný objekt, z druhej strany Bosákovej ulice sa nachádzajú bytové domy. Pozemky v zmysle ÚPI sa nachádzajú v zmiešanom území bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501 S a tvar pozemkov vyplýva z ich budúceho využitia pre parkovanie motorových vozidiel pri plánovanom bytovom objekte.

V blízkosti pozemku sa nachádzajú zastávky autobusovej MHD ako i občianska vybavenosť.

Ďalšie bližšie charakteristiky územia v ktorom sa nachádzajú ohodnocované pozemky, ako aj grafické zobrazenie polohy pozemku sa nachádzajú na strane 6 - 7 znaleckého posudku.

Koeficient zvyšujúcich faktorov stanovujem v hodnote $k_Z = 1,75$, pretože v zmysle priloženej ÚPI dôjde k budúcnosti k podstatnému zhodnoteniu územia, koeficient redukujúcich faktorov k_R stanovujem v hodnote $k_R = 0,65$, kde zohľadňujem najmä tvar pozemkov, ako i negatívne účinky z dopravy na Bosákovej ulici.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
5206/42	zastavaná plocha a nádvorie	882,00	1/1	882,00
5209/12	zastavaná plocha a nádvorie	207,00	1/1	207,00

5210/13	zastavaná plocha a nádvorie	74,00	1/1	74,00
5210/14	zastavaná plocha a nádvorie	594,00	1/1	594,00
Spolu výmera				1 757,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

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	1,20
k_v koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,40
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,30
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov		1,75
k_R koeficient redukujúcich faktorov	4. rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach	0,65

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,40 * 1,30 * 1,75 * 0,65$	2,4843
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,4843$	164,93 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 1\,757,00 \text{ m}^2 * 164,93 \text{ €/m}^2$	289 782,01 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 5206/42	145 468,26
parcels č. 5209/12	34 140,51
parcels č. 5210/13	12 204,82
parcels č. 5210/14	97 968,42
Spolu	289 782,01

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE:

Názov : Pozemky parcelné čísla 5206/41, 5206/42, 5209/12, 5210/13, 5210/14, 6793/1

Adresa : lokalita medzi Jantárovou cestou a Bosákovou ulicou, Petržalka

Vlastník : Hlavné mesto SR Bratislava spoluvlastnícky podiel 1/1

FUXTON, s.r.o. Bratislava spoluvlastnícky podiel 1/1

Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 2644 a 4724, k. ú. Petržalka

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 546 087,67 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
nezastavaný pozemok vo vlastníctve HM SR - parc. č. 5206/42 (882 m ²)	145 468,26
nezastavaný pozemok vo vlastníctve HM SR - parc. č. 5209/12 (207 m ²)	34 140,51
nezastavaný pozemok vo vlastníctve HM SR - parc. č. 5210/13 (74 m ²)	12 204,82
nezastavaný pozemok vo vlastníctve HM SR - parc. č. 5210/14 (594 m ²)	97 968,42
nezastavané pozemky vo vlastníctve HM SR Bratislava c e l k o m	289 782,01
nezastavaný pozemok vo vlastníctve FUXTON, s.r.o.	256 305,66
Spolu VŠH	546 087,67
Zaokrúhlená VŠH spolu	546 100,00

Všeobecná hodnota je výsledná **objektívizovaná hodnota nehnuteľností** a stavieb, ktorá je **znaleckým odhadom** ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohádzkou

V Bratislave 15.07.2014

Doc. Ing. Michal H O L Í K, PhD.

IV. PRÍLOHY

- *Fotografická dokumentácia*
- *Objednávka znaleckého posudku*
- *Výpis z katastra nehnuteľností - LV č.2644 - časť*
- *Výpis z katastra nehnuteľností - LV č. 4724*
- *Geometrický plán č. 6/2014*
- *Geometrický plán č. 7/2014*
- *Kópia z katastrálnej mapy s vyznačením pozemkov z ktorých došlo k oddeleniu pozemkov*
- *Územnoplánovacia informácia - Magistrát HM SR Bratislavy*
- *Schéma plánovanej zástavby v lokalite celomestského centra - časť Petržalka, územie medzi Starým a Prístavným mostom*

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

*Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor **Stavebníctvo** a odvetvie **Pozemné stavby**, Dopravné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľnosti.*

*Evidenčné číslo znalca **911129**.*

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 39/2014 znaleckého denníka č. 19

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu číslo 2014039