



ÚEOS - Komercia, a.s.
Ružová dolina 27, 824 69 Bratislava 26, Slovenská republika

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I.
v oddiele: Sa, vo vložke 465/B

Znalec: ÚEOS - Komercia, a.s.
Ružová dolina 27
824 69 Bratislava 26

Zadávatel': Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne námestie č. 1
814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): Objednávka č.: OTS1402291 SNM/14/115/SBa

ZNALECKÝ POSUDOK

77/2014

vo veci:

stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov registra „C“ v k.ú. Karlova Ves, zapísaných na LV č. 46: parc. č. 3888/26 - vodné plochy vo výmere 88 m², parc. č. 3888/34 - vodné plochy vo výmere 635 m², parc. č. 3888/197 - vodné plochy vo výmere 12 m², parc. č. 3888/198 - vodné plochy vo výmere 7 m², parc. č., 3888/207 - vodné plochy vo výmere 392 m², parc. č. 3888/208 - vodné plochy vo výmere 35 m², parc. č. 3888/34 - vodné plochy vo výmere 88 m², parc. č. 3888/40 - zastavané plochu a nádvoría vo výmere 13 105 m² vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, účel: prevod nehnuteľnosti

Počet strán (z toho príloh): 37 (26)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3

Bratislava, 26.09. 2014

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Úlohou znalca je stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností pozemkov registra „C“ v k.ú. Karlova Ves, zapísaných na LV č. 46: parc. č. 3888/26 - vodné plochy vo výmere 88 m², parc. č. 3888/34 - vodné plochy vo výmere 635 m², parc. č. 3888/197 - vodné plochy vo výmere 12 m², parc. č. 3888/198 - vodné plochy vo výmere 7 m², parc. č. 3888/207 - vodné plochy vo výmere 392 m², parc. č. 3888/208 - vodné plochy vo výmere 35 m², parc. č. 3888/34 - vodné plochy vo výmere 88 m², parc. č. 3888/40 - zastavané plochu a nádvorie vo výmere 13 105 m² vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy.

2. Dátum vyžiadania posudku: Objednávka č.: OTS1402291 SNM/14/115/SBa, pôvodný dátum na objednávke 22.08.2014, doručená e-mailom 24.09.2014.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 22.09.2014

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 26.09.2014

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom v zmysle § 5 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku:

- Objednávka č.: OTS1402291 SNM/14/115/SBa.
- Územnoplánovacia informácia na pozemok parc. č. 3888/40, k.ú. Karlova Ves, zámer žiadateľa majetkoprávne vysporiadanie, vydal magistrát hlavného mesta, č. MAGS ORM 55499/14-318107, 11.09.2014.
- Územnoplánovacia informácia na pozemky parc. č. 3888/26, 34, 197, 198, 207, 208, zámer žiadateľ predaj pozemkov registra „C“, vydal magistrát hlavného mesta č. MAG ORM 44359/14-43905, 04.04.2014.

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z KN, výpis z LV č. 46, vytvorený cez katastrálny portál 06.08.2014.
- Informatívne mapy lokality, vytvorené cez katastrálny portál 11.08.2014.
- Ortofotomapy lokality.
- Fotodokumentácia.

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 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. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška 74/2011 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.
- Zborník prednášok zo seminára k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení vyhlášok MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č. 47/2009 Z.z. a č. 254/2010 Z.z..
- Ilavský-Nič-Majdúch: Ohodnocovanie nehnuteľností, Vydavateľstvo MIPress Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neurčené.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Prevod nehnuteľnosti, realizovaný podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ako prípad osobitného zreteľa.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Posudok je vypracovaný podľa prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Všeobecnú hodnotu pozemkov možno vypočítať:

- porovnávacou metódou, keď hlavné faktory porovnávania sú: ekonomické, polohové a fyzické,
- výnosovou metódou a to kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas neobmedzeného obdobia podľa vzťahu $V\dot{S}H_{POZ} = OZ/k$,
- metódou polohovej diferenciacie, kedy sa vypočíta podľa vzťahu: $V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ}$.

V predmetnom znaleckom posudku je použitá metóda polohovej diferenciacie. Pre použitie porovnávej metódy a výnosovej metódy neboli k dispozícii dostatok preukázateľných a hodnoverných podkladov.

Praktický výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov sa v posudku vykonáva pomocou výpočtového programu HYPO verzia 11.61, ktorý vychádza z Metodiky výpočtu VŠH nehnuteľností a stavieb, ÚSI Žilina (ISBN 80-7100-827-3).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Pozemky sa nachádzajú v k.ú. Karlova Ves, obec Bratislava – mestská časť Karlova Ves, okres Bratislava IV.

LV č. 46, k.ú. Karlova Ves, vytvorený cez katastrálny portál

Pozemky, parcely registra „C“

| Parc. č. | Výmera v m ² | Druh pozemku | Spôsob využitia | Umiestnenie pozemku |
|----------|-------------------------|------------------|-----------------|---------------------|
| 3888/26 | 88 | Vodné plochy | 11 | 1 |
| 3888/34 | 635 | Vodné plochy | 11 | 1 |
| 3888/40 | 13 105 | Zastavané plochy | 21 | 1 |
| 3888/197 | 12 | Vodné plochy | 11 | 1 |
| 3888/198 | 7 | Vodné plochy | 11 | 1 |
| 3888/207 | 392 | Vodné plochy | 11 | 1 |
| 3888/208 | 35 | Vodné plochy | 11 | 1 |

Spôsob využitia: 11 - Vodný tok prirodzený (rieka, potok)
21 - Pozemok na ktorom je postavená inžinierska stavba – diaľnica a rýchlostná komunikácia a jej súčasť

Umiestnenie pozemku: 1 - v zastavanom území obce

Vlastník: Hlavné mesto SR Bratislava, spoluvlastnícky podiel 1/1

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 22.9.2014, pričom bola zhotovená aj fotodokumentácia.

d) Technická dokumentácia, porovnanie súladu dokumentácie so skutočným stavom:

Technická dokumentácia nebola poskytnutá.

e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Údaje KN existujú v podobe výpisov z KN, informatívnej kópie z mapy. Údaje katastra nehnuteľností sú v súlade so skutočnosťou.

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

Pozemky, zapísané na LV č. 46, k.ú. Karlova Ves. Parcely KN registra „C“

Druh pozemku – vodné plochy

parc. č. 3888/26 vo výmere 88 m²

parc. č. 3888/34 vo výmere 635 m²

parc. č. 3888/197 vo výmere 12 m²

parc. č. 3888/198 vo výmere 7 m²

parc. č. 3888/207 vo výmere 392 m²

parc. č. 3888/208 vo výmere 35 m².

Druh pozemku zastavané plochy a nádvoría

parc. č. 3888/40 vo výmere 13 105 m².

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

Stavby na ohodnocovaných pozemkoch.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú na východnom okraji k.ú. Karlova Ves, v Mlynskej doline. Na parcele č. 3888/40 je vybudovaná diaľnica D2 smerujúca od/na Most Lafranconi a do/z tunela Sitiny. Vedľa diaľnice sú postavené cestné komunikácie na/z Patrónky. Na parcele sú okrem komunikácie tiež svahovité zatravnené plochy ochranného územia, ktoré sú oplotené. Ide o dôležitú cestnú dopravnú tepnu a komunikácie sú značne frekventované (osobné aj nákladné autá). Z východnej strany je svah s trvalými porastmi (stromy a náletové dreviny) a zo západnej strany je pozdĺž celého úseku diaľnice areál Zoologickej záhrady v Bratislave. Vedľa cestnej komunikácie vedie verejný chodník. Po komunikácii premávajú autobusové linky MHD.

Pozemky druhu vodná plocha sa nachádzajú tiež v Mlynskej Doline, zo západnej aj východnej strany stávajúcej diaľnice. Štyri parcely sú v v blízkosti vstupu pre verejnosť do zoologickej záhrady. Koryto potoka je otvorené, potok je regulovaný a brehy sú upravené a vymurované lomovým kameňom. Prístup k pozemkom je zo severnej strany z Patrónky a z južnej strany od Botanickej ulice.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Na parcele č. 3888/40 je postavená diaľnica smerujúca do a z tunela Sitina a komunikácie na a z Patrónky. Iné využitie pozemkov nie možné. Na parcelách druhu pozemku vodná plocha preteká potok Vydrica v regulovanom koryte a upravenými brehmi. Iné využitie pozemkov nie je možné.

V územnoplánovacej informácii je uvedené:

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, kde sa nachádzajú ohodnocované parcely stanovuje funkčné využitie územia: ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130, stabilizované územie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na výpise z LV nie sú uvedené žiadne ťarchy na ohodnocované pozemky.

2.1 POZEMKY**2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciacie podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov, príloha č. 3, delia na skupiny. Hodnotený pozemok je zaradený do skupiny uvedenej pod bodom E.3.1.1. Patria sem pozemky na zastavanom území obce, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo

zastavaného územia obcí (vyhláška č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností), pozemky v zriadených záhradkárskych osadách (zákon č. 64/1997 Z.z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vysporiadanie vlastníctva k nim v znení neskorších predpisov) a pozemky mimo zastavaného územia obce určené na stavbu (§43h zákona č. 50/1976 Zb. - stavebný zákon v znení neskorších predpisov).

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} \text{ (Eur), kde:}$$

M - výmera pozemku v m²,
 V \dot{S} H_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} \text{ (Eur/m}^2\text{),}$$

kde:

VH_{MJ} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je stanovená podľa tabuľky s klasifikáciou obcí vo vyhláške č. 254/2010 (ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z.z.)

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

$$k_{PD} = k_S * k_V * k_D * k_P * k_I * k_Z * k_R$$

kde:

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 pozemku (0,80 - 1,50),
 k_Z - koeficient povyšujúcich faktorov (1,01 - 3,00),
 k_R - koeficient redukujuúcich faktorov (0,20 - 0,99).

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

Pozemky, k.ú. Karlova Ves, vodné plochy

Ohodnocované pozemky sú situované v zastavanom území hlavného mesta SR Bratislavy, na východnej strane k.ú. Karlova Ves blízko hranice s k.ú. Staré Mesto. Pozemky druhu vodná plocha sa nachádzajú v Mlynskej doline, zo západnej aj východnej strany stávajúcej diaľnice. Štyri parcely sú v blízkosti vstupu pre verejnosť do zoologickej záhrady. V blízkosti sú zastávky MHD, cesta do centra mesta do 10 minút. Koryto potoka Vydrica je otvorené, potok regulovaný a brehy sú upravené a vymurované lomovým kameňom. Prístup k lokalite s pozemkami je zo severnej strany z Patrónky a z južnej strany od Botanickej ulice. Funkčné využitie: ostatná ochranná a izolačná zeleň, stabilizované územie.

Podľa územnoplánovacej informácie funkčné využitie územia: ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130. Podmienky funkčného využitia plôch: Územie plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V území je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem. Prevládajúci spôsob využitia funkčných plôch: zeleň líniová a plošná, prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami.

Pozemky boli ohodnotené podľa kritérií jednotlivých koeficientov. Charakteristiky pre určenie koeficientu polohovej diferenciacie vyplývajú z polohy pozemkov, súčasného využitia pozemkov a jednak je zohľadnená regulácia funkčného využitia plôch v zmysle platného ÚP hl. m. Bratislavy. Pri aplikácii jednotlivých koeficientov polohovej diferenciacie sú zohľadnené všetky okolnosti, ktoré na všeobecnú hodnotu majú vplyv

a sú v čase hodnotenia, pre dané miesto a čas známe. Uvažované je s redukujúcim faktorom (tvar pozemku, možná zástavba). Vzhľadom na príbuznú polohu, vybavenosť a účel využitia je pre všetky parcely stanovená rovnaká všeobecná hodnota. **Pozemky majú byť následne prevedené na Slovenský vodohospodársky podnik.**

| Parcela | Druh pozemku | Vzorec | Spolu výmera [m ²] | Podiel | Výmera [m ²] |
|---------------------|--------------|--------|--------------------------------|--------|--------------------------|
| 3888/26 | vodná plocha | 88 | 88,00 | 1/1 | 88,00 |
| 3888/34 | vodná plocha | 635 | 635,00 | 1/1 | 635,00 |
| 3888/197 | vodná plocha | 12 | 12,00 | 1/1 | 12,00 |
| 3888/198 | vodná plocha | 7 | 7,00 | 1/1 | 7,00 |
| 3888/207 | vodná plocha | 392 | 392,00 | 1/1 | 392,00 |
| 3888/208 | vodná plocha | 35 | 35,00 | 1/1 | 35,00 |
| Spolu výmera | | | | | 1 169,00 |

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 Eur/m²

| Označenie a názov koeficientu | Hodnotenie | Hodnota koeficientu |
|--|--|---------------------|
| k _S koeficient všeobecnej situácie | 5. priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľ'ov | 1,10 |
| k _V koeficient intenzity využitia | 1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí | 0,90 |
| 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 | 5. poľnohospodárska poloha, rekreačná poloha | 0,90 |
| k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) | 1,20 |
| k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov | 1. nevyskytuje sa | 1,00 |
| k _R koeficient redukujúcich faktorov | 12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.) | 0,80 |

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|------------------------------------|--|--------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 1,10 * 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,00 * 0,80$ | 0,8554 |
| Jednotková hodnota pozemku | $VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 0,8554$ | 56,79 Eur/m ² |
| Všeobecná hodnota pozemku | $VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1\ 169,00 \text{ m}^2 * 56,79 \text{ Eur/m}^2$ | 66 387,51 Eur |

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

| Názov | Všeobecná hodnota pozemku v celosti [Eur] |
|----------------------|---|
| parcelsa č. 3888/26 | 4 997,52 |
| parcelsa č. 3888/34 | 36 061,65 |
| parcelsa č. 3888/197 | 681,48 |
| parcelsa č. 3888/198 | 397,53 |
| parcelsa č. 3888/207 | 22 261,68 |
| parcelsa č. 3888/208 | 1 987,65 |
| Spolu | 66 387,51 |

Pozemky, k.ú. Karlova Ves, zastavané plochy a nádvoría

Ohodnocovaná parcelsa je situovaná v zastavanom území hlavného mesta SR Bratislavy, na východnej strane k.ú. Karlova Ves blízko hranice s k.ú. Staré Mesto v Mlynskej Doline. Na parcele č. 3888/40 je postavená diaľnica D2 smerujúca do/z tunela Sitiny a na/z Most Lafranconi. Ide o dôležitú dopravnú tepnu mesta, keď diaľnica D2 smeruje do Maďarska a Rakúska a nadväzuje na ňu diaľnica D1 smerom na Trnavu. Vedľa diaľnice je vybudovaná komunikácia z/na Patrónku, ktorá z južnej strany ústi do Botanickej ulice. Okolo cestných komunikácií je vybudované oplotenie so zeleňou a s trávnatým svahom medzi cestou a plotom. Vedľa cestnej komunikácie je pozdĺž celej trasy vybudovaný verejný chodník. Po komunikácii premávajú autobusové linky MHD. Z východnej strany je diaľnica ohraničená svahom s trvalými porastmi a náletovými drevinami a zo západnej strany je vedľa celého úseku areál Zoologickej záhrady. Zo stavieb sa v lokalite nachádza pri mestskej komunikácii čerpacia stanica PHM s občerstvením. Funkčné využitie: ostatná ochranná a izolačná zeleň, stabilizované územie.

Podľa územnoplánovacej informácie funkčné využitie územia: ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130. Podmienky funkčného využitia plôch: Územie plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pre nepriaznivé účinkami susediacich prevádzok a zariadení dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V území je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem. Prevládajúci spôsob využitia funkčných plôch: zeleň líniová a plošná, prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami.

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov pre územie, ktorého súčasťou je aj časť pozemku parc. č. 3888/40: funkčné využitie: vyhradená zeleň, číslo funkcie 1120, stabilizované územie. Prevládajúce funkčné využitie plôch: areálová zeleň, plošná a líniová zeleň, botanické záhrady, zoologické záhrady.

Pozemky boli ohodnotený podľa kritérií jednotlivých koeficientov. Poloha je považovaná za zmiešanú: cestná komunikácia (uvažované ako priemyselná poloha) a ochranná zeleň. Technická infraštruktúra pozemku dobrá. Charakteristiky pre určenie koeficientu polohovej diferenciácie vyplývajú z polohy pozemkov, súčasného využitia pozemkov a jednak je zohľadnená regulácia funkčného využitia plôch v zmysle platného ÚP hl. m. Bratislavy. Pri aplikácii jednotlivých koeficientov polohovej diferenciácie sú zohľadnené všetky okolnosti, ktoré na všeobecnú hodnotu majú vplyv a sú v čase hodnotenia, pre dané miesto a čas známe. Uvažované je s redukujúcim faktorom (tvar pozemku, možná zástavba).

2.1.1.1.2 Zastavané plochy

| Parcela | Druh pozemku | Vzorec | Spolu výmera [m ²] | Podiel | Výmera [m ²] |
|---------|-----------------------------|--------|--------------------------------|--------|--------------------------|
| 3888/40 | zastavané plochy a nádvoría | 13105 | 13105,00 | 1/1 | 13105,00 |

Obec:
Východisková hodnota:

Bratislava
 $VH_{MJ} = 66,39 \text{ Eur/m}^2$

| Označenie a názov koeficientu | Hodnotenie | Hodnota koeficientu |
|---|--|---------------------|
| k_S koeficient všeobecnej situácie | 5. priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov | 1,10 |
| k_V koeficient intenzity využitia | 1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí | 0,90 |
| 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 | 5. poľnohospodárska poloha, rekreačná poloha, priemyselná poloha | 0,90 |
| k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) | 1,20 |
| k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov | 1. nevyskytuje sa | 1,00 |
| k_R koeficient redukujúcich faktorov | 12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.) | 0,95 |

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|------------------------------------|--|--------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 1,10 * 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,00 * 0,95$ | 1,0157 |
| Jednotková hodnota pozemku | $V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 1,0157$ | 67,43 Eur/m ² |
| Všeobecná hodnota pozemku | $V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 13 \text{ 105,00 m}^2 * 67,43 \text{ Eur/m}^2$ | 883 670,15 Eur |

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Predmetom spracovania znaleckého posudku je stanovenie VŠH pozemkov parc. č. 3888/26, 3888/34, 3888/197, 3888/198, 3888/207, 3888/208, 3888/40 nachádzajúcich sa v k.ú. Karlova Ves, pre účel predaja pozemkov registra „C“ a majetkoprávneho vysporiadania. Stanovená VŠH pozemku zohľadňuje faktory polohy v lokalite, súčasné využitie pozemkov a jednak zohľadňuje reguláciu funkčného využitia plôch v zmysle platného Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy. Z možných metód, ktoré pripúšťa príloha č. 3 príslušného právneho predpisu pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckom posudku použila metóda polohovej diferenciacie.

Rekapitulácia :

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: **950 057,66 Eur**

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov | Všeobecná hodnota [Eur] |
|--|-------------------------|
| Stavby | |
| Pozemky | |
| Vodné plochy - parc. č. 3888/26 (88 m ²) | 4 997,52 |
| Vodné plochy - parc. č. 3888/34 (635 m ²) | 36 061,65 |
| Vodné plochy - parc. č. 3888/197 (12 m ²) | 681,48 |
| Vodné plochy - parc. č. 3888/198 (7 m ²) | 397,53 |
| Vodné plochy - parc. č. 3888/207 (392 m ²) | 22 261,68 |
| Vodné plochy - parc. č. 3888/208 (35 m ²) | 1 987,65 |
| Zastavané plochy - parc. č. 3888/40 (13 105 m ²) | 883 670,15 |
| Spolu VŠH | 950 057,66 |
| Zaokrúhlená VŠH spolu | 950 000,00 |

Slovom: **Deväťstopäťdesiatšesťtisíc Eur**

Znalecký posudok vypracovali, osobne môžu potvrdiť jeho správnosť a podať žiadané vysvetlenie:
 Ing. Vladimír Lenko – znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie
 Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: 370000 Stavebníctvo, odvetvie: 370901 Odhad
 hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 912023.

V Bratislave, dňa 26.09.2014

Za predstavenstvo a.s.:

Ing. Miroslav Vallo
 predseda predstavenstva

Ing. Anna Jursíková
 podpredsedníčka predstavenstva

IV. PRÍLOHY

| č. | Názov | Formát | Počet strán |
|----|---|--------|-------------|
| 1. | Objednávka | A4 | 1 |
| 2. | Výpis z LV č. 46, k.ú. Karlova Ves - vybrané strany | A4 | 6 |
| 3. | Informatívne kópie z mapy | A4 | 2 |
| | | A3 | 3 |
| 4. | Územnoplánovacia informácia na parc. č. 3888/26, 34. 197, 198, 207, 208 | A4 | 8 |
| 5. | Územnoplánovacia informácia na parc. č. 3888/40 | A4 | 2 |
| 6. | Ortofotmapy lokality | A4 | 3 |
| 7. | Fotodokumentácia | A4 | 1 |
| | Spolu | | 26 |