

**Meno, adresa a telefónny kontakt na znalca :**

Ing. Jozef Fajnor, znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností

---

**Zadávatel' znaleckého posudku :** HLAVNÉ MESTO SR BRATISTAVA  
Primaciálne nám. č. 1  
814 99 BRATISLAVA

**Číslo spisu (objednávka) :** objednávka č. OTS1200810 SNM/12/034/MR bola daná písomne  
dňa 11.4.2012.

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo : 22/2012

**Vo veci :** Pozemky parc.č.: 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2402, 2403, 2446 a 2447  
(podľa LV č. 2689)  
Kráľova hora, Bratislava  
katastrálne územie Devín

Predmetom znaleckého posudku je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností - pozemkov parc.č.: 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2402, 2403, 2446 a 2447 a všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov v dobe trvania nájmu 30 rokov. Hodnotené pozemky sú zapísané v LV č. 2689, katastrálne územie Devín a nachádzajú sa mimo zastavané územie mesta, v mestskej časti Devín, v lokalite Kráľova hora, v hlavnom meste SR Bratislave.

**Počet strán posudku** : písaný text : 15 strán  
prílohy : 11 strán  
znalecká doložka : 1 strana

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

V Bratislave, dňa 12.4.2012

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1.1 Úloha znalca :

Úlohou znalca je, v zmysle písomnej objednávky č. OTS1200810 SNM/12/034/MR, danej vlastníkom dňa 11.4.2012, rokovania a osobnej obhliadky nehnuteľností, vykonanej pri šetrení na tvare miesta dňa 12.4.2012, vypracovať znalecký posudok o všeobecnej hodnote nehnuteľnosti (ďalej len VŠH) - pozemkov parc.č.: 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2402, 2403, 2446 a 2447, zapísaných v LV č. 2689, katastrálne územie Devín, ako znaleckého odhadu ceny, ktorú by bolo možné dosiahnuť pri predaji rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností v bežnom obchodnom styku k dátumu ohodnotenia. Ďalej predmetom znaleckého posudku je stanoviť všeobecnú hodnotu nájmu dotknutých pozemkov na dobu nájmu 30 rokov. Hodnotené pozemky sa nachádzajú vo svahovitom teréne, mimo zastavané územie mesta, v mestskej časti Devín, v lokalite Kráľova Hora, v hlavnom meste SR Bratislave.

**1.2 Dátum vyžiadania posudku** : 11. apríl 2012

**1.3 Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný** : 12. apríl 2012

**1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosti hodnotia** : 12. apríl 2012

## 1.5 Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :

### 1.5.1 Dodané zadávateľom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2689, katastrálne územie Devín, vytvorený cez internetový portál Katastrálneho úradu v Bratislave, zo dňa 21.4.2012
- Kópia z katastrálnej mapy na parc.č.: 2388 až 2392, 2402, 2403, 2446 a 2447, katastrálne územie Devín - informatívna, vytvorená cez internetový portál Katastrálneho úradu v Bratislave, zo dňa 8.12.2011
- Územno-plánovacia informácia č. MAGS ORM 59653/11 - 417826, vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, oddelením územného rozvoja mesta, zo dňa 16.12.2011
- Tabuľka s rozpisom plôch a ich využitia v rámci hodnotených pozemkov, daná vlastníkom
- Objednávka č. OTS1200810 SNM/12/034/MR, daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava (IČO : 00603481), zo dňa 11.4.2012

### 1.5.2 Obstarané znalcom :

- 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, 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 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. 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.

### 1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa :

V súvislosti s vypracovaním znaleckého posudku a ohodnotením nehnuteľností, boli na znalca vznesená špeciálna požiadavka a to, stanoviť ku všetkým hodnoteným pozemkom tiež všeobecnú hodnotu nájmu na dobu 30 rokov.

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 a vyhlášky č. 254/2010 Z.z. MS SR zo dňa 18.5.2010), 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 diferenciácie

**Základnou metódou pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov je metóda polohovej diferenciácie, 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 :

$$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} \times k_{PD} \quad \{EUR/m^2\}$$

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \times V\dot{S}H_{MJ} \quad \{EUR\}$$

kde :  $V\dot{S}H_{MJ}$  - jednotková všeobecná hodnota pozemku (v EUR/m<sup>2</sup>)

$V H_{MJ}$  - jednotková východisková hodnota pozemku, stanovená podľa tabuliek

$k_{PD}$  - koeficient všeobecnej situácie sa stanoví sa podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \times k_V \times k_D \times k_P \times k_J \times k_Z$$

kde :  $k_S$  - koeficient všeobecnej situácie

$k_V$  - koeficient intenzity využitia

$k_D$  - koeficient dopravných spojení

$k_P$  - koeficient polohy (obchodnej, obytnej, priemyselnej)

$k_J$  - koeficient druhu pozemku

$k_Z$  - koeficient povýšenia/poníženia pozemku

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

M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>

#### 1.2 Vlastnícke a evidenčné údaje :

LV č. 2689, katastrálne územie Bratislava - Devín

A. Majetková podstata : PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Pozemok - parc.č. 2388	orná pôda	41 052,00 m <sup>2</sup>	(extravilán)
- parc.č. 2389	Zastavané plochy a nádvoría	2 379,00 m <sup>2</sup>	(extravilán)
- parc.č. 2390	ostatné plochy	4 807,00 m <sup>2</sup>	(extravilán)
- parc.č. 2391	orná pôda	79 660,00 m <sup>2</sup>	(extravilán)
- parc.č. 2392	trvalý trávnatý porast	39 901,00 m <sup>2</sup>	(extravilán)
- parc.č. 2402	ostatné plochy	584,00 m <sup>2</sup>	(extravilán)
- parc.č. 2403	orná pôda	32 755,00 m <sup>2</sup>	(extravilán)
- parc.č. 2446	orná pôda	738,00 m <sup>2</sup>	(extravilán)
- parc.č. 2447	orná pôda	3 893,00 m <sup>2</sup>	(extravilán)

B. Vlastník : KRÁĽOVA HORA, spol. s r.o., Lamačská cesta č. 3, 841 04 Bratislava (1/1)

- C. Ťarchy : 1. Záložné právo v prospech Poštová banka, a.s. (IČO:31 340 890) na pozemky parc.č.: 2389, 2390, 2391, 2392, 2402, 2403, 2446, 2447, podľa V-10538/09 zo dňa 08.06.2009 vz.158/09
2. Záložné právo v prospech J & T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky v SR Bratislava, (IČO 35964693) na pozemky parc.č.: 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2402, 2403, 2446, 2447, podľa V-15784/09 zo dňa 30.07.2009
3. Záložné právo v prospech Poštová banka, a.s. (IČO: 31 340 890) na pozemok parc.č. 2388, podľa V-10538/09 zo dňa 08.06.2009, dohoda záložných veriteľov o zmene poradia záložných práv rozhodujúcich na ich uspokojenie, podľa V-4373/10 zo dňa 09.03.2010.

Iné údaje : Bez zápisu.

Poznámka : Bez zápisu.

### 1.3 Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti :

Miestna obhliadka hodnotených nehnuteľností - pozemkov parc.č.: 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2402, 2403, 2446 a 2447, zapísaných v LV č. 2689, katastrálne územie Devín, bola vykonaná dňa 12.4.2012 bez prítomnosti zainteresovaných. Pozemky sa nachádzajú v hlavnom meste SR v Bratislave, mimo jeho zastavané územie, v mestskej časti Devín, vo svahovitom teréne, v lokalite Kráľova hora. V čase obhliadky neboli pozemky zastavané.

Prístup k pozemkom je po spevnenej asfaltovej komunikácii, dostupnosť pešo je už obtiažnejšia, dostupnosť automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou a dobrá je aj dostupnosť prostriedkov MHD (autobusov a električiek) je už nevyhovujúca. V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, zemného plynu a telefónu), no treba ich dotiahnuť na pomerne veľkú vzdialenosť. V čase obhliadky boli hodnotené pozemky bez napojenia na inžinierske siete.

### 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 a katastrálnej mapy) bolo vykonané medzi predloženými dokladmi navzájom a potom tiež so skutočnosťou, avšak len na základe informatívnych dokladov (LV a katastrálnej mapy), vytvorených cez internetový portál Katastrálneho úradu (doklady nepoužiteľné na právne úkony). Porovnanie použitého LV s LV použiteľným na právne úkony nebolo vykonané, nakoľko originál LV nebol zadávateľom predložený. Za predpokladu, že údaje na vytvorenom LV zodpovedajú skutočnosti, je možné konštatovať, že nehnuteľnosti - pozemky sú v LV riadne zapísané parcelnými číslami, že sú právne vysporiadané a že vlastníctvo uvedené v LV je v súlade so skutočnosťou.

### 1.6 Vymenovanie ohodnocovaných nehnuteľností (podľa LV č. 2689) :

- 1.6.1 pozemky parc.č.: 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2402, 2403, 2446 a 2447 (v celosti)

### 1.7 Vymenovanie nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia : žiadne.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a./ Analýza polohy nehnuteľností :

Poloha nehnuteľností - pozemkov je pre zamýšľaný zámer funkčného využitia vhodná, pozemky sa nachádzajú v Bratislave, mimo zastavané územie mesta, v mestskej časti Devín, v lokalite Kráľova hora. Terén je svahovitý a prístup k pozemkom je po spevnenej komunikácii. Dostupnosť je obtiažnejšia pešo, dobrá automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou a vzdialenosť k prostriedkom MHD (autobusom a električkám) je už nevyhovujúca. V dotknutej lokalite je ešte možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, zemného plynu), no treba ich do lokality dotiahnuť zo zastavanej časti mesta. Pozemky

parc.č.: 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2402, 2403, 2446 a 2447 sú zapísané v LV č. 2689 a nachádzajú sa v Bratislave, v katastrálnom území Devín.

#### **b./ Analýza využitia nehnuteľností :**

Hodnotený pozemok sa nachádza mimo zastavané územie mesta, v neobývanej časti mestskej časti Devín, v zóne lesoparku. V čase obhliadky boli všetky hodnotené pozemky nezastavané a užívané boli len ako prírodný zarastený priestor. V LV sú pozemky druhovo klasifikované od ornej pôdy, cez trvalé trávnaté porasty až po ostatné plochy a zastavané plochy a nádvoría. Súčasnú využítie časti pozemkov je podstatne nižšie ako je ich budúce možné využitie v zmysle územno-plánovacej informácie, predloženej k ohodnoteniu (ÚPI č. MAGS ORM 59653/11 - 417826), ktorá rozdeľuje dotknuté územie do troch základných celkov a to :

**- do územia s funkčným využitím pre občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu** (číslo funkcie 201 a kód D), teda plochy slúžiace predovšetkým pre umiestnenie stavieb a zariadení administratívy, verejnej správy, školstva, kultúry, zdravotníctva, cirkvi, zariadení obrany a bezpečnosti, ubytovania cestovného ruchu, sociálnej starostlivosti, verejného stravovania, obchodu a služieb celomestského a nadmestského významu, vedy a výskumu a požiarnej ochrany.

- funkčné využitie prevládajúce : objekty a zariadenia celomestského a nadmestského významu, verejné stravovanie, odborné liečebné ústavy, detské ozdravovne a liečebne a liečebné ústavy

- funkčné využitie prípustné : objekty a zariadenia pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území.

- funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu : podiel bytov v území 10 až 30% celkových nadzemných podlažných plôch.

- funkčné využitie neprípustné funkčné využitie : podľa tabuľky (rodinné domy, distribučné a veľkoobchodné centrá, autokempingy a turistické ubytovne, záhradníctva a skleníkové hospodárstvo, výroba a služby všetkých druhov, priemyselné parky, skladové areály, športové haly, plavárne, telocvične, kúpaliská, záhradkárske a chatové oblasti, zber odpadu, odpočívadlá....), teda činnosti, ktoré by svojou prevádzkou výrobným alebo technickým zariadením rušili svojimi negatívnymi účinkami prevádzku stavieb a zariadení v ich okolí.

**- do územia s funkčným využitím pre rekreáciu v prírodnom prostredí** (číslo funkcie 1003), teda územie slúžiace oddychu, pohybu v prírode a športovým aktivitám, ktoré podstatne nenarušujú prírodný charakter územia (pobytové lúky, prírodné kúpaliská, vodné plochy, areály voľného času, ihriská prírodného charakteru...).

- funkčné využitie prevládajúce : prírodné prostredie, zeleň, krajinná zeleň, vodné plochy, vybavenosť pre rekreáciu a športové aktivity (turistika, cykloturistika a pobyt pri vode)

- funkčné využitie prípustné : cyklistické trasy, pešie trasy, jazdecké trasy, zariadenia vybavenosti a hygienické zariadenia pre obsluhu územia a stabilizujúca zeleň.

- funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu : drobné zariadenia stravovania, rýchle občerstvenie, autokempingy.

- funkčné využitie neprípustné funkčné využitie : všetky formy trvalého bývania (okrem bytov v objektoch určených na inú funkciu - služobných bytov), záhradkárske osady a chatové osady.

**- do územia s funkčným využitím les, ostatný lesný a pôdny fond** (číslo funkcie 1001), teda územie slúžiace predovšetkým na hospodárske, rekreačné, vodohospodárske, ekostabilizačné, hygienické a iné funkcie, plochy s porastmi alebo bez nich, manipulačné priestory a pod...

- funkčné využitie prevládajúce : lesné porasty, lesné škôlky, pobytové lúky, náučné chodníky, turistické trasy

- funkčné využitie prípustné : služobné byty, hygienické zariadenia.

- funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu : drobná architektúra a mobiliár, cyklistické trasy a pod....

- funkčné využitie neprípustné funkčné využitie : všetky formy trvalého bývania (okrem bytov v objektoch určených na inú funkciu - služobných bytov), záhradkárske osady a chatové osady.

Zmena súčasného využitia je možná a je predpokladaná a aj pravdepodobná, územie je definované ako rozvojové, čo znamená, že v rámci takéhoto územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu.

Časťou pozemkov východnej strany lokality Kráľova hora prechádza trasa elektrického vedenia s príslušným ochranným pásmom energetických zariadení. Všetky predmetné parcely sa nachádzajú v chránenej krajinskej oblasti Malých Karpát s II stupňo, ochrany.

Zmena súčasného využitia je pravdepodobná a predpokladaná a súčasné využívanie pozemku nemá rušivý vplyv na svoje okolie.

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

Riziká spojené s plným využívaním hodnotených pozemkov môžu plynúť so skutočnosťou, že na pozemkoch viaznu ťarchy - záložné práva :

1. Záložné právo v prospech Poštová banka, a.s. (IČO: 31 340 890) na pozemky parc.č.: 2389, 2390, 2391, 2392, 2402, 2403, 2446, 2447, podľa V-10538/09 zo dňa 08.06.2009 vz.158/09
2. Záložné právo v prospech J & T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky v SR Bratislava, (IČO 35964693) na pozemky parc.č.: 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2402, 2403, 2446, 2447, podľa V-15784/09 zo dňa 30.07.2009
3. Záložné právo v prospech Poštová banka, a.s. (IČO: 31 340 890) na pozemok parc.č. 2388, podľa V-10538/09 zo dňa 08.06.2009, dohoda záložných veriteľov o zmene poradia záložných práv rozhodujúcich na ich uspokojenie, podľa V- 4373/10 zo dňa 09.03.2010.

Iné riziká neboli zistené a 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 DIFERENCIÁCIOU

##### 2.1.1.1.1 OBČIANSKA VYBAVENOSŤ

Predmetom ohodnotenia sú pozemky v zmysle predloženej tabuľky ploch - parc.č. 2389 klasifikovaná ako zastavané plochy a nádvoria o výmere 39,00m<sup>2</sup>, parc.č. 2390 klasifikovaná ako ostatné plochy o výmere 3762m<sup>2</sup>, parc.č. 2391 klasifikovaná ako orná pôda o výmere 45722,00m<sup>2</sup> a parc.č. 2392 klasifikovaná ako trvalý trávnatý porast o výmere 35507m<sup>2</sup>, zapísané sú v LV č. 2689 (ako identické parcely s reálnymi výmerami), katastrálne územie Devín a nachádzajúce sa mimo zastavané územie mesta Bratislava, v lokalite Kráľova hora.

Terén je svahovitý, prístup k pozemkom je po spevnenej komunikácii a dostupnosť je obtiažnejšia pešo, dobrá automobilovou dopravou (osobnou aj nákladnou), dostupnosť k prostriedkom MHD (autobusom a električkám) je nevyhovujúca. V danej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, zemného plynu), avšak treba ich dotiahnuť z obývanej časti mesta.

Pre správne ohodnotenie pozemkov 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 odzrkadľujú odborné posúdenie znalca a znalosti trhu. Ostatné koeficienty len vyjadrujú objektívne skutočnosti, charakteristické pre dotknuté pozemky. 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 odzrkadľovať atraktivitu pozemku 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 tiarch a rôznych technických alebo právnych závad dotknutého pozemku. Avšak najdôležitejším aspektom vplyvajúcim na hodnotu pozemkov je možnosť ich budúceho využitia. Konkrétne v tomto prípade, dotknuté pozemky boli v čase obhliadky využité len ako voľná príroda, čiastočne zalesnená, avšak ich budúce využitie v zmysle ÚPI je podstatne vyššie - **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu.**

Nakoľko však v danej lokalite nebol nájdený žiaden porovnateľný pozemok, pre porovnanie bude braný pozemok z katastrálneho územia a mestskej časti a upravený o skutočnosti, vplyvajúce na jeho hodnotu, predovšetkým, výskyt mimo zastavané územie mesta, potom z dôvodu presného vymedzenia budúceho možného využitia deklarovaného v ÚPI, ďalej z dôvodu absencie prevažnej časti inžinierskych sietí.

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 internetovom portáli "www.reality.sk" a po vylúčení extrémnych cien na spodnej a na hornej cenovej hranici (ceny sa pohybujú v rozmedzí od 150,- do 250,- EURO/m<sup>2</sup>), odborným posúdením a zhodnotením všetkých uvedených skutočností, v tomto prípade predovšetkým obmedzenej možnosti

využitia pozemkov pre podnikateľské účely, určujem hodnotu koeficientu zvyšujúcich faktorov na 2 a hodnotu koeficientu znižujúcich faktorov na 0,9. Ostatné koeficienty sú viac-menej jednoznačné.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
2389	zastavaná plocha a nádvorie	39	39,00	1/1	39,00 m <sup>2</sup>
2390	ostatná plocha	3762	3762,00	1/1	3762,00 m <sup>2</sup>
2391	orná pôda	45722	45722,00	1/1	45722,00 m <sup>2</sup>
2392	trvalý tráv. porast	35507	35507,00	1/1	35507,00 m <sup>2</sup>
<b>Spolu výmera</b>					<b>85 030,00 m<sup>2</sup></b>

Obec : Bratislava  
 Východisková hodnota : 66,39 EUR/m<sup>2</sup>

Označenie koeficientu	Názov a hodnotenie	Hodnota koeficientu
<b>Koeficient všeobecnej situácie :</b>		
k <sub>S</sub>	5. obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00
<b>Koeficient intenzity využitia :</b>		
k <sub>V</sub>	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
<b>Koeficient dopravných vzťahov :</b>		
k <sub>D</sub>	3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
<b>Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy :</b>		
k <sub>P</sub>	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
<b>Koeficient technickej infraštruktúry pozemku :</b>		
k <sub>I</sub>	2. stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
<b>Koeficient zvyšujúcich faktorov :</b>		
k <sub>Z</sub>	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	2,00
<b>Koeficient znižujúcich faktorov :</b>		
k <sub>R</sub>	8. ochranné pásma zo zákona, stavebná uzávera	0,90

Koeficient polohovej diferenciácie :  $1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,20 * 2,00 * 0,90 = 2,3328$

Jednotková hodnota pozemku :  $2,3328 * 66,39 \text{ EUR/m}^2 = 154,87 \text{ EUR/m}^2$

Všeobecná hodnota pozemku :  $85 030,00 \text{ m}^2 * 154,87 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{13 168 596,10 \text{ EUR}}$

## VYHODNOTENIE

Názov	VŠH [EUR]
parc. č. 2389	6 039,93
parc. č. 2390	582 620,94
parc. č. 2391	7 080 966,14
parc. č. 2392	5 498 969,09
<b>Spolu</b>	<b>13 168 596,10</b>

### 2.1.1.1.2 REKREÁCIA

Predmetom ohodnotenia sú pozemky v zmysle predloženej tabuľky ploch - parc.č. 2388 klasifikovaná ako orná pôda o výmere 41052m<sup>2</sup>, parc.č. 2389 klasifikovaná ako zastavané plochy a nádvoria o výmere 1496,00m<sup>2</sup>, parc.č. 2390 klasifikovaná ako ostatné plochy o výmere 1045m<sup>2</sup> a parc.č. 2391 klasifikovaná ako orná pôda o výmere 33938,00m<sup>2</sup>, zapísané sú v LV č. 2689 (ako identické parcely s reálnymi výmerami), katastrálne územie Devín a nachádzajúce sa mimo zastavané územie mesta Bratislava, v lokalite Kráľova hora.

Terén je svahovitý, prístup k pozemkom je po spevnenej komunikácii a dostupnosť je obtiažnejšia pešo, dobrá automobilovou dopravou (osobnou aj nákladnou), dostupnosť k prostriedkom MHD (autobusom a električkám) je nevyhovujúca. V danej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, zemného plynu), avšak treba ich dotiahnuť z obývanej časti mesta.

Pre správne ohodnotenie pozemkov 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 odzrkadľujú odborné posúdenie znalca a znalosti trhu. Ostatné koeficienty len vyjadrujú objektívne skutočnosti, charakteristické pre dotknuté pozemky. Pre určenie koeficientov je nutné sa zamerať na rozhodujúce skutočnosti podhľadu 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 odzrkadľovať atraktivitu pozemku 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 tiarch a rôznych technických alebo právnych závad dotknutého pozemku. Avšak najdôležitejším aspektom vplyvajúcim na hodnotu pozemkov je možnosť ich budúceho využitia. Konkrétne v tomto prípade, dotknuté pozemky boli v čase obhliadky využité len ako voľná príroda, čiastočne zalesnená, avšak ich budúce využitie v zmysle ÚPI je vyššie - rekreácia v prírodnom prostredí.

Nakoľko však v danej lokalite nebol nájdený žiaden porovnateľný pozemok, pre porovnanie bude braný pozemok z katastrálneho územia a mestskej časti a upravený o skutočnosti, vplývajúce na jeho hodnotu, predovšetkým, výskyt mimo zastavané územie mesta, potom z dôvodu presného vymedzenia budúceho možného využitia deklarovaného v ÚPI, ďalej z dôvodu absencie prevažnej časti inžinierskych sietí.

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 internetovom portáli "www.reality.sk" a po vylúčení extrémnych cien na spodnej a na hornej cenovej hranici (ceny sa pohybujú v rozmedzí od 150,- do 250,- EURO/m<sup>2</sup>), odborným posúdením a zhodnotením všetkých uvedených skutočností, v tomto prípade predovšetkým obmedzenej možnosti využitia pozemkov pre podnikateľské účely, určujem hodnotu koeficientu zvyšujúcich faktorov 1,55 a hodnotu koeficientu redukujúcich faktorov 0,8. Ostatné koeficienty sú viac-menej jednoznačné.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
2388	orná pôda	41052	41052,00	1/1	41052,00 m <sup>2</sup>
2389	zastavaná plocha a nádvorie	1496	1496,00	1/1	1496,00 m <sup>2</sup>
2390	ostatná plocha	1045	1045,00	1/1	1045,00 m <sup>2</sup>
2391	orná pôda	33938	33938,00	1/1	33938,00 m <sup>2</sup>
<b>Spolu výmera</b>					<b>77 531,00 m<sup>2</sup></b>

Obec : Bratislava  
 Východisková hodnota : 66,39 EUR/m<sup>2</sup>  
 =====

Označenie koeficientu	Názov a hodnotenie	Hodnota koeficientu
<b>Koeficient všeobecnej situácie :</b>		
k <sub>s</sub>	5. obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia,	1,00



	prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	
<b>Koeficient intenzity využitia :</b>		
$k_V$	1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 – 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí	0,90
<b>Koeficient dopravných vzťahov :</b>		
$k_D$	3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
<b>Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy :</b>		
$k_P$	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,00
<b>Koeficient technickej infraštruktúry pozemku :</b>		
$k_I$	2. stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny)	1,00
<b>Koeficient povyšujúcich faktorov :</b>		
$k_Z$	3. obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente $k_S$	1,55
<b>Koeficient redukujúcich faktorov :</b>		
$k_R$	8. ochranné pásma zo zákona, stavebná uzávera	0,80

**Koeficient polohovej diferenciácie :**  $1,00 * 0,90 * 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,55 * 0,80 = 1,0044$

**Jednotková hodnota pozemku :**  $1,0044 * 66,39 \text{ EUR/m}^2 = 66,68 \text{ EUR/m}^2$

**Všeobecná hodnota pozemku :**  $77\,531,00 \text{ m}^2 * 66,68 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{5\,169\,767,08 \text{ EUR}}$

## VYHODNOTENIE

Názov	VŠH [EUR]
parc. č. 2388	2 737 347,36
parc. č. 2389	99 753,28
parc. č. 2390	69 680,60
parc. č. 2391	2 262 985,84
<b>Spolu</b>	<b>5 169 767,08</b>

### 2.1.1.1.3 ORNÁ PÔDA, TRVALÉ TRÁVNATÉ PORASTY

Predmetom ohodnotenia sú pozemky v zmysle predloženej tabuľky ploch - parc.č. 2389 klasifikovaná ako zastavané plochy a nádvoria o výmere  $844,00\text{m}^2$ , parc.č. 2392 klasifikovaná ako trvalý pravnatý porast o výmere  $4394\text{m}^2$ , parc.č. 2402 klasifikovaná ako ostatné plochy o výmere  $584\text{m}^2$ , parc.č. 2403 klasifikovaná ako orná pôda o výmere  $32755,00\text{m}^2$ , parc.č. 2446 klasifikovaná ako orná pôda o výmere  $738,00\text{m}^2$  a parc.č. 2447 klasifikovaná ako orná pôda o výmere  $3893,00\text{m}^2$ , zapísané sú v LV č. 2689 (ako identické parcely s reálnymi výmerami), katastrálne územie Devín a nachádzajúce sa mimo zastavané územie mesta Bratislava, v lokalite Kráľova hora.

Terén je svahovitý, prístup k pozemkom je po spevnenej komunikácii a dostupnosť je obtiažnejšia pešo, dobrá automobilovou dopravou (osobnou aj nákladnou), dostupnosť k prostriedkom MHD (autobusom a električkám) je nevyhovujúca. V danej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, zemného plynu), avšak treba ich dotiahnuť z obývanej časti mesta.

Pre správne ohodnotenie pozemkov je nutný citlivý prístup k posúdeniu predovšetkým koeficientu redukujúcich faktorov (je v intervale 0,2 až 0,99) a koeficientu povyšujúcich 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 odzrkadľujú odborné posúdenie znalca a znalosti trhu.

Ostatné koeficienty len vyjadrujú objektivne skutočnosti, charakteristické pre dotknuté pozemky. 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 odzrkadľovať atraktivitu pozemku 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 tiarch a rôznych technických alebo právnych závad dotknutého pozemku. Avšak najdôležitejším aspektom vplyvujúcim na hodnotu pozemkov je možnosť ich budúceho využitia. Konkrétne v tomto prípade, dotknuté pozemky boli v čase obhliadky využité len ako voľná príroda, čiastočne zalesnená a ich budúce využitie v zmysle ÚPI je prakticky identické so súčasným využitím - les a ostatný lesný a pôdny fond. Nakoľko však v danej lokalite nebol nájdený žiaden porovnateľný pozemok, pre porovnanie bude braný pozemok z katastrálneho územia a mestskej časti a upravený o skutočnosti, vplyvajúce na jeho hodnotu, predovšetkým, výskyt mimo zastavané územie mesta, potom z dôvodu presného vymedzenia budúceho možného využitia deklarovaného v ÚPI, ďalej z dôvodu absencie prevažnej časti inžinierskych sietí.

Lokalita Kráľova hora spadá do jeho záujmovej oblasti rekreácie a oddychu k hlavnému mestu a ohodnotenie pozemkov v zmysle ornej pôdy, nezodpovedá hodnotám pozemkov predávaných v iných podobných lokalitách. Východisková cena pozemku v zmysle stanovenia podľa bonity pôdy by bola 0,22 EURO/m<sup>2</sup>, čo nezodpovedá skutočným cenám porovnateľných poľnohospodárskych pozemkov, ktoré sa po vylúčení extrémnych hodnôt pohybujú v rozmedzí od 2,00 až 3,50 EURO/m<sup>2</sup> (zdroj : ponuky poľnohospodárskej pôdy v okolí hlavného mesta podľa internetového portálu "www.reality.sk" a "www.trh.sk"). Pre výpočet VŠH pozemku budem preto vychádzať z ceny pozemku za 1m<sup>2</sup> v Bratislave (66,39,- EURO), vo výške 25% ceny, čo vyjadruje východziu cenu pre danú lokalitu 16,598 EURO/m<sup>2</sup>, ktorú následne upravujem zodpovedajúcimi koeficientmi polohovej diferenciácie, vyplývajúcimi z mesta, ku ktorému sa spádovosť pripisuje.

Odborným posúdením a zhodnotením všetkých uvedených skutočností, v tomto prípade predovšetkým obmedzenej možnosti využitia pozemkov pre podnikateľské účely, určujem hodnotu koeficientu zvyšujúcich faktorov na 1 a hodnotu koeficientu redukujúcich faktorov na 0,3. Ostatné koeficienty sú viac-menej jednoznačné.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
2389	zastavaná plocha a nádvorie	844	844,00	1/1	844,00 m <sup>2</sup>
2392	trvalý tráv. porast	4394	4394,00	1/1	4394,00 m <sup>2</sup>
2402	ostatná plocha	584	584,00	1/1	584,00 m <sup>2</sup>
2403	orná pôda	32755	32755,00	1/1	32755,00 m <sup>2</sup>
2446	orná pôda	738	738,00	1/1	738,00 m <sup>2</sup>
2447	orná pôda	3893	3893,00	1/1	3893,00 m <sup>2</sup>
<b>Spolu výmera</b>					<b>43 208,00 m<sup>2</sup></b>

Obec :

Bratislava

Východisková hodnota :

25,00% z 66,39 EUR/m<sup>2</sup> = 16,60 EUR/m<sup>2</sup>

Označenie koeficientu	Názov a hodnotenie	Hodnota koeficientu
<b>Koeficient všeobecnej situácie :</b>		
$k_s$	5. obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00
<b>Koeficient intenzity využitia :</b>		
$k_v$	1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 – 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím,	0,90

	poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí	
<b>Koeficient dopravných vzťahov :</b>		
$k_D$	3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
<b>Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy :</b>		
$k_P$	5. poľnohospodárska poloha	0,90
<b>Koeficient technickej infraštruktúry pozemku :</b>		
$k_I$	1. bez tech. infraštruktúry (vlastné zdroje)	0,85
<b>Koeficient zvyšujúcich faktorov :</b>		
$k_Z$	2. pozemky na chránených územiach	1,00
<b>Koeficient redukujúcich faktorov :</b>		
$k_R$	8. ochranné pásma zo zákona, stavebná uzávera	0,30

Koeficient polohovej diferenciácie :  $1,00 * 0,90 * 0,90 * 0,90 * 0,85 * 1,00 * 0,30 = 0,1859$   
 Jednotková hodnota pozemku :  $0,1859 * 16,60 \text{ EUR/m}^2 = 3,09 \text{ EUR/m}^2$   
 Všeobecná hodnota pozemku :  $43\,208,00 \text{ m}^2 * 3,09 \text{ EUR/m}^2 = 133\,512,72 \text{ EUR}$

## VYHODNOTENIE

Názov	VŠH [EUR]
parc. č. 2389	2 607,96
parc. č. 2392	13 577,46
parc. č. 2402	1 804,56
parc. č. 2403	101 212,95
parc. č. 2446	2 280,42
parc. č. 2447	12 029,37
<b>Spolu</b>	<b>133 512,72</b>

### 2.2.2 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej difer. VŠH pozemkov = 18 471 875,90 EUR

## 3. NÁJOM POZEMKOV - KRÁĽOVA HORA

### 3.1. OBČIANSKA VYBAVENOSŤ

VŠH  $\text{m}^2$  pozemku polohovou diferenciáciou : 154,870 EUR  
 Obdobie predpokladanej návratnosti investície : 30  
 Diskontná sadzba : 1,00%  
 Daň z príjmu : 19%  
 Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie : 1,19  
 Počet MJ pozemku : 85 030,00

Výpočet nájmu na  $\text{m}^2$  :  $154,870 * ((1 + 0,0100) ^ 30 * 0,0100) / ((1 + 0,0100) ^ 30 - 1) * 1,19$   
 Nájom za rok na  $\text{m}^2$  : 7,141 EUR /  $\text{m}^2$  / rok  
 Nájom za rok spolu :  $7,141 \text{ EUR / m}^2 / \text{rok} * 85\,030,00 \text{ m}^2 = 607\,199,23 \text{ EUR / rok}$

### 3.2. REKREÁCIA

VŠH m <sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou :	66,680 EUR
Obdobie predpokladanej návratnosti investície :	30
Diskontná sadzba :	1,00%
Daň z príjmu :	19%
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie :	1,19
Počet MJ pozemku :	77 531,00

Výpočet nájmu na m<sup>2</sup>:  $66,680 * ((1 + 0,0100) ^ 30 * 0,0100) / ((1 + 0,0100) ^ 30 - 1) * 1,19$

Nájom za rok na m<sup>2</sup> : 3,075 EUR / m<sup>2</sup> / rok

Nájom za rok spolu : 3,075 EUR / m<sup>2</sup> / rok \* 77 531,00 m<sup>2</sup> = 238 407,83 EUR / rok

=====

### 3.3. ORNÁ PÔDA, TRVALÉ TRÁVNATÉ PORASTY

VŠH m <sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou :	3,090 EUR
Obdobie predpokladanej návratnosti investície :	30
Diskontná sadzba :	1,00%
Daň z príjmu :	19%
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie :	1,19
Počet MJ pozemku :	43 208,00

Výpočet nájmu na m<sup>2</sup>:  $3,090 * ((1 + 0,0100) ^ 30 * 0,0100) / ((1 + 0,0100) ^ 30 - 1) * 1,19$

Nájom za rok na m<sup>2</sup> : 0,142 EUR / m<sup>2</sup> / rok

Nájom za rok spolu : 0,142 EUR / m<sup>2</sup> / rok \* 43 208,00 m<sup>2</sup> = 6 135,54 EUR / rok

=====

## III. ZÁVER

### 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

**Nehnutelnosť** :

Pozemky parc.č.: 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2402, 2403, 2446 a 2447, zapísané v LV č. 2689, katastrálne územie Bratislava - Devín.

**Vlastníci** :

1. KRÁĽOVA HORA, spol. s r.o., Lamačská cesta č. 3, 841 04 Bratislava .....1/1

**Účel znal.posudku** :

Zamýšľaný právny úkon - prevod vlastníckeho práva.

**Pozemky** :

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m <sup>2</sup> )
OBČIANSKA VYBAVENOSŤ	2389	39,00
OBČIANSKA VYBAVENOSŤ	2390	3 762,00
OBČIANSKA VYBAVENOSŤ	2391	45 722,00
OBČIANSKA VYBAVENOSŤ	2392	35 507,00
REKREÁCIA	2388	41 052,00
REKREÁCIA	2389	1 496,00
REKREÁCIA	2390	1 045,00
REKREÁCIA	2391	33 938,00
ORNÁ PÔDA, TRVALÉ TRÁVNATÉ PORASTY	2389	844,00
ORNÁ PÔDA, TRVALÉ TRÁVNATÉ PORASTY	2392	4 394,00

ORNÁ PÔDA, TRVALÉ TRÁVNATÉ PORASTY	2402	584,00
ORNÁ PÔDA, TRVALÉ TRÁVNATÉ PORASTY	2403	32 755,00
ORNÁ PÔDA, TRVALÉ TRÁVNATÉ PORASTY	2446	738,00
ORNÁ PÔDA, TRVALÉ TRÁVNATÉ PORASTY	2447	3 893,00

## 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

V znaleckom posudku bol prevedený výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľností - pozemkov parc.č.: 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2402, 2403, 2446 a 2447, zapísaných v LV č. 2689, katastrálne územie Devín, metódou polohovej diferenciacie. Vypočítaná hodnota za 1m<sup>2</sup> bola porovnaná s cenami pozemkov v dotknutej lokalite (viď príloha) a hodnota bola upravená na základe špecifik konkrétnych hodnotených pozemkov, popísaných v ich popise. Použitie porovnávacej metódy v plnom význame nebolo vykonané. Nebola použitá kombinovaná 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:	18 471 875,90 EUR

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

## 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
<b>POZEMKY</b>	
OBČIANSKA VYBAVENOSŤ - parc.č. 2389 (39 m <sup>2</sup> )	6 039,93
OBČIANSKA VYBAVENOSŤ - parc.č. 2390 (3 762 m <sup>2</sup> )	582 620,94
OBČIANSKA VYBAVENOSŤ - parc.č. 2391 (45 722 m <sup>2</sup> )	7 080 966,14
OBČIANSKA VYBAVENOSŤ - parc.č. 2392 (35 507 m <sup>2</sup> )	5 498 969,09
REKREÁCIA - parc.č. 2388 (41 052 m <sup>2</sup> )	2 737 347,36
REKREÁCIA - parc.č. 2389 (1 496 m <sup>2</sup> )	99 753,28
REKREÁCIA - parc.č. 2390 (1 045 m <sup>2</sup> )	69 680,60
REKREÁCIA - parc.č. 2391 (33 938 m <sup>2</sup> )	2 262 985,84
ORNÁ PÔDA, TRVALÉ TRÁVN. PORASTY - parc.č. 2389 (844 m <sup>2</sup> )	2 607,96
ORNÁ PÔDA, TRVALÉ TRÁVN. PORASTY - parc.č. 2392 (4 394 m <sup>2</sup> )	13 577,46
ORNÁ PÔDA, TRVALÉ TRÁVN. PORASTY - parc.č. 2402 (584 m <sup>2</sup> )	1 804,56
ORNÁ PÔDA, TRVALÉ TRÁVN. PORASTY - parc.č. 2403 (32 755 m <sup>2</sup> )	101 212,95
ORNÁ PÔDA, TRVALÉ TRÁVN. PORASTY - parc.č. 2446 (738 m <sup>2</sup> )	2 280,42
ORNÁ PÔDA, TRVALÉ TRÁVN. PORASTY - parc.č. 2447 (3 893 m <sup>2</sup> )	12 029,37
<b>Spolu pozemky (205 769,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>18 471 875,90</b>
<b>Spolu VŠH</b>	<b>18 471 875,90</b>
<b>Zaokrúhlene</b>	<b>18 470 000,00</b>

**Slovom : Osemnásťmiliónovštyristosedemdesiatisíc Eur**

=====

#### 4. REKAPITULÁCIA NÁJMU POZEMKOV

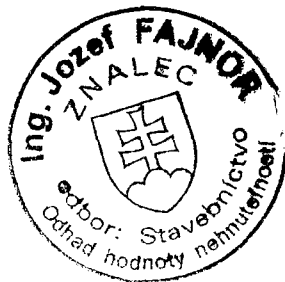
Parcela	Nájom/m <sup>2</sup> [EUR]	Nájom [EUR]
2389	7,141	278,50
2390	7,141	26 864,44
2391	7,141	326 500,80
2392	7,141	253 555,49
2388	3,075	126 234,90
2389	3,075	4 600,20
2390	3,075	3 213,38
2391	3,075	104 359,35
2389	0,142	119,85
2392	0,142	623,95
2402	0,142	82,93
2403	0,142	4 651,21
2446	0,142	104,80
2447	0,142	552,81
<b>Spolu</b>		<b>851 742,59</b>

#### 5. MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká spojené s plným využívaním hodnotených pozemkov môžu plynúť so skutočnosťou, že na pozemkoch viaznu ťarchy - záložné práva - v prospech Poštová banka, a.s. (IČO: 31 340 890) na pozemky parc.č.: 2389, 2390, 2391, 2392, 2402, 2403, 2446, 2447, podľa V-10538/09 zo dňa 08.06.2009 vz.158/09, ďalej v prospech J & T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky v SR Bratislava, (IČO 35964693) na pozemky parc.č.: 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2402, 2403, 2446, 2447, podľa V-15784/09 zo dňa 30.07.2009 a nakoniec v prospech Poštová banka, a.s. (IČO:31 340 890) na pozemok parc.č. 2388, podľa V-10538/09 zo dňa 08.06.2009, dohoda záložných veriteľov o zmene poradia záložných práv rozhodujúcich na ich uspokojenie, podľa V- 4373/10 zo dňa 09.03.2010. Iné riziká neboli zistené a všetky práva k užívaniu nehnuteľností zostanú zachované a ošetrené sú dostatočne technicky aj právne.

V Bratislave, 17.4.2012

Pečiatka :



Podpis : \_\_\_\_\_

Ing. Jozef Fajnor

## IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, z LV č. 2689, k, ú. Devín, vytvorený dňa 21.4.2012 (2 strany)
- Kópia z katastrálnej mapy na p.č.: 2388 až 2392, 2402, 2403, 2446 a 2447, k. ú. Devín - informatívna, vytvorená dňa 8.12.2011 (1 strana)
- Územno-plánovacia informácia č. MAGS ORM 59653/11 - 417826, vydaná dňa 16.12.2011 (6 strán)
- Tabuľka s rozpisom ploch a ich využitia v rámci hodnotených pozemkov, daná vlastníkom (1 strana)
- Objednávka č. OTS1200810 SNM/12/034/MR, daná vlastníkom dňa 11.4.2012 (1 strana)

## VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Bratislava IV

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BA-m.č. DEVÍN

Dátum vyhotovenia 21.04.2012

Katastrálne územie: Devín

Čas vyhotovenia: 19:14:44

## VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2689

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

## PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
2388	41052	Orná pôda	1	2		101
2389	2379	Zastavané plochy a nádvorcia	22	2		101
2390	4807	Ostatné plochy	37	2		101
2391	79660	Orná pôda	1	2		101
2392	39901	Trvalé trávne porasty	7	2		101
2402	584	Ostatné plochy	37	2		101
2403	32755	Orná pôda	1	2		101
2446	738	Orná pôda	1	2		101
2447	3893	Orná pôda	1	2		101

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

- 1 - Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu  
 22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť  
 7 - Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast  
 37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Druh chránenej nehnuteľnosti:

- 101 - Chránená krajinná oblasť

Umiestnenie pozemku:

- 2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

## ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

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

1 / 1

IČO:

Titul nadobudnutia

Uznesenie Okr. súdu Bratislava IV č. Er 554/01 zo dňa 27.1.2003 o schválení príklepu pri dražbe - Vz 168/04

## ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 1 Záložné právo v prospech J & T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky v SR Bratislava, IČO 35964693 na pozemky parc.č. 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2402, 2403, 2446, 2447, podľa V-15784/09 zo dňa 30.07.2009  
 1 Záložné právo v prospech Poštová banka, a.s.(IČO:31 340 890) na pozemok parc.č.2388, podľa V-10538/09 zo dňa 08.06.2009, dohoda záložných veriteľov o zmene poradia záložných práv rozhodujúcich na ich uspokojenie, podľa V- 4373/10 zo dňa 09.03.2010.  
 1 Záložné právo v prospech J&T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky (IČO 35964693) na pozemky registra C KN parc.č. 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2402, 2403, 2446, 2447, podľa V-5168/12 zo dňa 23.03.2012

Iné údaje:

Bez zápisu.



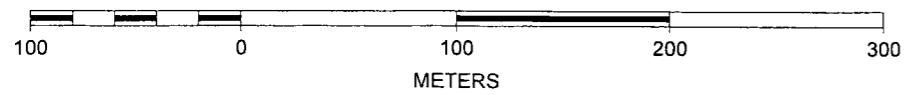
GKÚ Bratislava  
**Informatívna kópia z mapy**  
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava IV  
Obec: BA-m.č. DEVÍN  
Katastrálne územie: Devín

8. decembra 2011 9:44



SCALE 1 : 3 540



**FORMAT, spol. s r.o.**  
**Handlovská 19**  
**852 89 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
 MAGS ORM 59653/11-417826                      Ing. Mosná/59356508                      16.12.2011

Vec: **Územnoplánovacia informácia**

žiadateľ:	FORMAT spol. s r.o., Handlovská 19, 852 89 Bratislava
žiadosť zo dňa:	12.12.2011
pozemok parc. číslo:	2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2402, 2403, 2446 a 2447 – podľa Vami priloženej mapky
katastrálne územie:	Devín
blížšia lokalizácia pozemku v území:	lokalita Kráľova hora
zámer žiadateľa:	<b>neuvedený</b>

1) Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je časť lokality Kráľova hora - zo západoužnej strany cca 1/3 územia, funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód D 201** (tabuľka C.2.201 v prílohe listu).

Charakteristika: Plochy občianskej vybavenosti slúžiace predovšetkým pre umiestňovanie stavieb a zariadení administratívy, verejnej správy, kultúry, cirkvi, zariadení obrany a bezpečnosti, ubytovania cestovného ruchu, verejného stravovania, obchodu a služieb celomestského a nadmestského významu, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti, vedy a výskumu, školstva a požiarnej ochrany.

Funkčné využitie prevládajúce:

- využitie pre objekty a zariadenia celomestského a nadmestského významu
- verejnú stravovanie
- odborné liečebné ústavy, detské ozdravovne, liečebne, liečebné ústavy

Funkčné využitie prípustné:

- objekty a zariadenia pre obyvateľstvo bývajúc v spádovom území

Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu:

- podiel bytov v území 10 až 30% celkových nadzemných podlažných plôch

Funkčné využitie neprípustné:

- v území možno prevádzkovať iba také činnosti, ktoré svojou prevádzkou, výrobným alebo technickým zariadením nerušia svojimi negatívnymi účinkami prevádzku stavieb a zariadení v ich okolí.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako rozvojové územie. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Laurinská 7, II. poschodie, č. dverí 208

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 62 35	02/59 35 64 46	VÚB 6327-012/0200	603 481	www.bratislava.sk	orm@bratislava.sk

### Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vonkajšie mesto – mestské časti: Devín

Kód	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	Priem. podl.	IZP max.	KZ min.
D	0,9	201	Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu	obchod, kult. areál, zariadenia	2	0,45	0,15
				zástavba mestského typu	3	0,30	0,20
				zástavba rozvoľnená	4	0,23	0,25

**Poznámka:**

*index podlažných plôch (IPP)* udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

*index zastavaných plôch (IZP)* udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

*koefficient zelene (KZ)* udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

2) Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je časť lokality Kráľova hora - zo severnej a východnej strany, funkčné využitie územia:

**rekreácia v prírodnom prostredí, kód 1003 (tabuľka C.2.1003 v prílohe listu).**

Charakteristika: Územia slúžiace oddychu, pohybu v prírode a športovým aktivitám, ktoré podstatne nenarušujú prírodný charakter územia – pobytové lúky, prírodné kúpaliská – vodné plochy, areály voľného času, ihriská prírodného charakteru.

Funkčné využitie prevládajúce:

- prírodné prostredie – zeleň, krajinná zeleň, vodné plochy, vybavenosť pre rekreáciu a športové aktivity (turistika, cykloturistika, pobyt pri vode)

Funkčné využitie prípustné:

- cyklistické trasy, pešie trasy, jazdecké trasy, zariadenia vybavenosti a hygienické zariadenia pre obsluhu územia a stabilizujúca zeleň

Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu:

- drobné zariadenia stravovania, rýchle občerstvenie, autokempingy

Funkčné využitie neprípustné:

- všetky formy trvalého bývania (okrem bytov v objektoch určených na inú funkciu)
- záhradkárске osady a lokality
- chatové osady.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako rozvojové územie.

3) Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je časť lokality Kráľova hora - z južnej vnútornej strany lokality, funkčné využitie územia: **les, ostatný lesný pôdny fond, kód 1001 (tabuľka C.2.1001 v prílohe listu).**

Charakteristika: Územia slúžiace predovšetkým na hospodárske, rekreačné, vodohospodárske, ekostabilizačné, hygienické a iné funkcie, plochy s alebo bez porastov, priestory manipulačné a pod.

Funkčné využitie prevládajúce:

- lesné porasty, lesné škôlky, pobytové lúky, náučné chodníky, turistické trasy

Funkčné využitie prípustné:

- služobné byty, hygienické zariadenia

Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu:

- drobná architektúra a mobiliár, cyklistické trasy a pod.

Funkčné využitie neprípustné:

- všetky formy trvalého bývania (okrem bytov v objektoch určených na inú funkciu – služobné)
- záhradkárске osady a lokality
- chatové osady.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako rozvojové územie.

Lokalita sa nachádza v území, kde sa požaduje spracovať územný plán zóny.

Upozorňujeme, že časťou pozemkov z východnej strany lokality Kráľova hora prechádza trasa elektrického vedenia 2x110 kV spolu s vymedzeným ochranným pásmom energetických zariadení.

Upozorňujeme, že predmetné parcely sa nachádzajú v CHKO Malé Karpaty – jedná sa o chránené územie prírody, v ktorej platí II. stupeň ochrany. Obmedzenia činnosti v jednotlivých stupňoch ochrany definuje zákon NR SR č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny.

Vzhľadom na skutočnosť, že pre dané územie nie je spracovaný územný plán zóny, resp. územnoplánovací podklad na zonálnej úrovni riešenia, ktoré by stanovovali využitie pozemkov, je potrebné v následnej príprave overiť, či záujmový pozemok je zastaviteľný, aká je miera jeho zastavania a aké sú celkové podmienky jeho využitia. Rovnako je potrebné overiť možnosti napojenia na verejné technické vybavenie územia a na verejné dopravné vybavenie a preveriť, či uvažovaný zámer podlieha posudzovaniu vplyvov na životné prostredie podľa ustanovení zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Informujeme Vás, že hlavné mesto obstaralo zmeny a doplnky územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 – zmeny a doplnky 02. Dokument je zverejnený na adrese <http://www.bratislava.sk>

Upozorňujeme, že predmetom územnoplánovacej informácie nie sú majetkovoprávne vzťahy k pozemku. Územnoplánovacia informácia na ten istý pozemok môže byť vydaná viacerým žiadateľom.

Územnoplánovacia informácia č. j. MAGS ORM 59653/11-41 7826 zo dňa 16.12.2011 platí jeden rok odo dňa jej vydania, ak nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia alebo jej zmeny a doplnky, na základe ktorých bola vydaná.

S pozdravom

Ing. Mária Kullmanová  
vedúca oddelenia

**Magistrát hlavného mesta SR  
Bratislava**  
Oddelenie územného rozvoja mesta  
Primaciálne nám. č. 1  
PO BOX 192  
814 99 Bratislava  
-2-

Prílohy: fotokópia tabuľky C.2.201. 1003 a 1001  
Co: Magistrát - archív

## CHARAKTERISTIKA JEDNOTLIVÝCH FUNKČNÝCH PLOCH Návrh využitia územia (plôch)

C.2.

<b>A - charakteristika</b>	Plochy občianskej vybavenosti slúžiace predovšetkým pre umiestňovanie stavieb a zariadení administratívy, verejnej správy, kultúry, cirkvi, zariadení obrany a bezpečnosti, ubytovania cestovného ruchu, verejného stravovania, obchodu a služieb celomestského a nadmestského významu, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti, vedy a výskumu, školstva a požiarnej ochrany
<b>B. Funkčné využitie</b>	<p><b>prevládajúce</b> ●</p> <p>- využité pre objekty a zariadenia celomestského a nadmestského významu</p> <p><b>pripustné</b> ■</p> <p>- objekty a zariadenia pre obyvateľstvo býajúce v spádovom území</p> <p><b>pripustné – v obmedzenom rozsahu</b> ▼</p> <p>Podiel bytov v území 10 až 30% celkových nadzemných podlažných plôch</p>
<b>C – dopln. ustanovenie</b>	<b>nepripustné X</b>

201

### LEGENDA

201	obč. vybavenosť celomest. a nadmest. významu
202	občianska vybavenosť lokálneho charakteru

## GRAFICKÉ VYJADRENIE PRVKU

201		občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu

X	Rodinná domby	●	Zariadenia požiarnej ochrany, zariadenia polície
▼	Bytové domy do 4. nadzemného podlažia	▼	Materské školy
▼	Bytové domy nad 4. nadzemné podlažia	■	Základné školy a základné umelecké školy
■	Byty v objektoch určených na inú funkciu ( služobné )	●	Stredné školy, špeciálne školy
●	Obchodné centrá regionálne	●	Vysoké školy a vysokoškolské areály
●	Nákupné strediská, obchodné domy	●	Ubytovacie a stravovacie zariadenia školstva
X	Distribučné a veľkoobchodné centrá	●	Objekty a areály vedy a výskumu
●	Hypermarkety, hobbymarkety	■	Ambulancie, lokálne, ADOS, výdajne zdravot. pomôcok, stacionárne
■	Supermarkety, diskentý	●	Polikliniky
■	Malobchodné zariadenia pre obsluhu základnej funkcie územia	●	Nemocnice NsP, FNsP
●	Verejné stravovanie	●	Vysokošpecializované odborné liečebné ústavy
■	Verejné stravovanie malého rozsahu, rýchle občerstvenie, bufety	●	Odborné lieč. ústavy, detské oštravovne, liečebne, lieč. ústavy
▼	Stravovanie pre zamestnancov	●	Zar. zdravotníctva – záchraná služba, dializačné strediská
●	Ubytovacie zariadenia cestovného ruchu (CR)	■	Stacionárne soc. služieb, chránené dielne, chránené bývanie
●	Malé ubytovacie zariadenia CR, malé hotely, penzióny	●	Domovy sociálnych služieb
X	Autokempingy, turistické ubytovne	●	Domovy dôchodcov, domovy penzióny dôchodcov
▼	Ubytovacie zariadenia viažuce na funkciu	●	Detské domovy, krízové stred., ZOS, SOS, postúnska starosť.
●	Kongresové centrá	▼	Dobrá výroba a služby - nerušiaca
●	Väzňácke a výstavňé areály	▼	Výrobné a nevýrobné služby pre obsluhu územia
●	Kulturné zariadenia	X	Záhradníctva, skleníkové hospodárstvo
●	Zábavné zariadenia	X	Areály veľkých a stredných priemyselných podnikov
▼	Kulturné zariadenia v doplnkovom rozsahu	X	Výroby a služby všetkých druhov
▼	Obradné sióny	X	Priemyselné parky
●	Kostoly a modlitebne	X	Skladové areály, distribučné centrá, logistické parky
■	Cirkvi a jej ostatné zariadenia	X	Skladové areály súvisiace s výrobou
●	Administratívne budovy	X	Slavebné dvory a zariadenia
●	Premajimateľné administratívne priestory	X	Národné štadióny, štadióny – otvorené, kryté
●	Objekty ústred. orgánov štátnej správy a štátnej reprezentácie	X	Sportové areály – kryté a otvorené
●	Objekty verejnej správy krajského a miestneho významu	X	Sportové haly, plavárne, kolkárne
●	Zariadenia obrany	▼	Telocvičňa, ihnská, fitness, posilňovne

X	Kúpaliská
X	Lyžiarske svahy a bobové dráhy
▼	Zariadenia nehradičného športu
■	Zariadenia športu a telovýchovy viazanej na účelové objekty
X	Areály voľného času
X	Pobytové lúky, náučné chodníky, turistické trasy
X	Drobné zariadenia pre vedecko - výskumné účely
X	Záhradnícke osady a lokality
X	Chalové osady
■	Zeleň líniová a plošná
X	Vegetácia / zeleň krajinná a ekostabilizačná
■	Drobná architektúra a mobiliár
▼	Cyklistické trasy
■	Pešie komunikácie
X	Technické zariadenia pre faunu a pestovanie rastlinného materiálu
■	Drobné zariadenia, vybavenosti a hygienické zar. pre obsluhu územia
X	Kompostárne a zariadenia na zhromažďovanie BRKO
X	Zariadenia na separovaný zber odpadov
X	Zariadenia na spracovanie, úpravu a nakladanie s odpadmi
X	Zariadenia na separovaný zber odpadov miestneho významu bez NO
X	Priestupné odpadovúdi
■	ČSPH bez spríevodných prevádzok
▼	ČSPH so spríevodnými prevádzkami
▼	Odstavné štálie a parkoviská
▼	Parkinggaráže
■	Komunikácie vozidlové
▼	Zariadenia a vedenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia
X	Tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu

<b>A - charakteristika</b>	Územia slúžiace oddychu, pohybu v prírode a športovým aktivitám, ktoré podstatne nenarušujú prírodný charakter územia - pobytové lúky, prírodné kúpaliská - vodné plochy, areály voľného času, ihriská prírodného charakteru
<b>B. Funkčné využitie</b>	<p><b>prevládajúce</b> ●</p> <p>- prírodné prostredie - zeleň, krajinná zeleň, vodné plochy, vybavenosť pre rekreáciu a športové aktivity ( turistika, cykloturistika, pobyt pri vode )</p> <p><b>prípustné</b> ■</p> <p>- Cyklistické trasy, pešie trasy, jazdecké trasy, zariadenia vybavenosti a hygienické zariadenia pre obsluhu územia a stabilizujúca zeleň</p> <p><b>prípustné - v obmedzenom rozsahu</b> ▼</p> <p>- drobné zariadenia stravovania, rýchle občerstvenie, autokempingy</p> <p><b>neprípustné</b> X</p> <p>- pozri nižšie uvedené tabuľku</p>
<b>C - dopln. ustanovenie</b>	

LEGENDA

1001	les, osiatny lesný pôdny fond
1002	krajinná zeleň
1003	rekreácia v prírodnom prostredí

GRAFICKÉ VYJADRENIE PRVKU

1003	rekreácia v prírodnom prostredí

X	Rodinné domy	X	Zariadenia požiarnej ochrany, zariadenia polície
X	Bytové domy do 4. nadzemného podlažia	X	Materské školy
X	Bytové domy nad 4. nadzemné podlažia	X	Základné školy a základné umelecké školy
X	Byty v objektoch určených na inú funkciu ( služobné )	X	Stredné školy, špeciálne školy
X	Obchodné centrá regionálne	X	Vysoké školy a vysokoškolské areály
X	Nákupné strediská, obchodné domy	X	Ubytovacie a stravovacie zariadenia školstva
X	Distribučné a veľkoobchodné centrá	X	Objekty a areály vedy a výskumu
X	Hypermarkety, hobbymarkety	X	Ambulancie, lekárne, ADOS, výdajne zdravot. pomôcok, stanovišťa
X	Supermarkety, diskonty	X	Politikáry
X	Malooobchodné zariadenia pre obsluhu základnej funkcie územia	X	Nemocnice NsP, FNsP
X	Verejnú stravovacie	X	Vysokospecializované odborné liečebné ústavy
▼	Verejnú stravovacie malejho rozsahu, rýchle občerstvenie, bufety	X	Odborné lieč. ústavy, detské ošetrovacie, liečebné, lieč. ústavy
X	Stravovanie pre zamestnancov	X	Zar. zdravotníctva - zdravotná služba, dializačné strediská
X	Ubytovacie zariadenia cestovného ruchu (CR)	X	Stacionárne soc. služieb, chránené dielne, chránené bývanie
X	Malé ubytovacie zariadenia CR, malé hotely, penzióny	X	Domovy sociálnych služieb
▼	Autokempingy, turistické ubytovne	X	Domovy dôchodcov, domovy penzióny dôchodcov
X	Ubytovacie zariadenia viažuce na funkciu	X	Deliské domovy, krízové stred., ZOS, SOS, peslunská starostiv.
X	Kongresové centrá	X	Drobná výroba a služby - nenúšiacia
X	Vetštrné a výstavné areály	X	Výrobné a nevýrobné služby pre obsluhu územia
X	Kultúrne zariadenia	X	Záhradníctvo, skleníkové hospodárstvo
X	Zábavné zariadenia	X	Areály veľkých a stredných priemyselných podnikov
X	Kultúrne zariadenia v doplnkovom rozsahu	X	Výroby a služby všetkých druhov
X	Obradné sieni	X	Priemyselné parky
X	Kostoly a modlitebne	X	Skladové areály, disibučné centrá, logistické parky
X	Cirkovy a jej ostatné zariadenia	X	Skladové areály súvisiace s výrobou
X	Administratívne budovy	X	Stavbné dvory a zariadenia
X	Pronajímateľné administratívne priestory	X	Národné štadióny, štadióny - otvorené, kryté
X	Objekty ústred. orgánov štátnej správy a štátnej reprezentácie	X	Športové areály - kryté a otvorené
X	Objekty verejnej správy krajského a miestneho významu	X	Športové haly, plavárne, kolkárne
X	Zariadenia obrany	X	Telocvične, ihriská, fitness, posilňovne

■	Kúpaliská
▼	Lyžiarske svahy a bobové dráhy
▼	Zariadenia netradičných športov
●	Zariadenia športu a telovýchovy viazané na účelové objekty
●	Areály voľného času
●	Pobytové lúky, náručné chodníky, turistické trasy
▼	Drobné zariadenia pre vedecko - výskumné účely
X	Záhradníckarske osady a lokality
X	Chalové osady
●	Zeleň líniová a plošná
●	Vegetácia / zeleň krajinná a ekostabilizačná
■	Drobná architektúra a mobilita
■	Cyklistické trasy
■	Pešie komunikácie
X	Technické zariad. pre faunu a pestovanie rastlinného materiálu
■	Drobné zariad. vybavenosti a hygienické zar. pre obsluhu územia
X	Kompostárne a zariadenia na zhodnocovanie BRKO
X	Zariadenia na separovanie zber odpadov
X	Zariadenia na spracovanie, úpravu a nakladanie s odpadmi
X	Zariadenia na separovanie zber odpadov miestneho významu bez NO
X	Prírodné odpočívadlá
X	ČSPH bez sprievodných prevádzok
X	ČSPH so sprievodnými prevádzkami
▼	Odstavné státnia a parkoviská
X	Parkinggaráže
X	Komunikácie vozidlôv
▼	Zariadenia a vedenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia
X	Tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu

# CHARAKTERISTIKA JEDNOTLIVÝCH FUNKČNÝCH PLOCH

## Návrh využitia územia (plôch)

C.2.

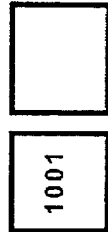
1001

<b>A - charakteristika</b>	Územia slúžiace predovšetkým na hospodárske, rekreačné, vodohospodárske, ekostabilizačné, hygienické a iné funkcie, plochy s alebo bez porastov, priestory manipulačné a pod.
<b>B. Funkčné využitie</b>	<p><b>prevládajúce</b> ●</p> <p>- lesné porasty, lesné škôľky, pobytové úľky, náučné chodníky, turistické trasy</p> <p><b>prípustné</b> ■</p> <p>- služobné byty, hygienické zariadenia</p> <p><b>prípustné – v obmedzenom rozsahu</b> ▼</p> <p>- drobná architektúra a mobiliár, cyklistické trasy a pod.</p> <p><b>nepripustné</b> X</p>
<b>C - dopln. ustanovenie</b>	

### LEGENDA

1001	les, ostatný lesný pôdny fond
1002	krajinná zeleň
1003	rekreácia v prírodnom prostredí

## GRAFICKÉ VYJADRENIE PRVKU



les, ostatný lesný pôdny fond



Rodinné domy	<input checked="" type="checkbox"/>	Zariadenia požiarnej ochrany, zariadenia polície
Bytové domy do 4. nadzemného podlažia	<input checked="" type="checkbox"/>	Materské školy
Bytové domy nad 4 nadzemné podlažia	<input checked="" type="checkbox"/>	Základné školy a základné umeloccké školy
Byty v objektoch určených na inú funkciu (služobné)	<input checked="" type="checkbox"/>	Stredné školy, špeciálne školy
Obchodné centrá regionálne	<input checked="" type="checkbox"/>	Vysoké školy a vysokoškolské areály
Nákupné strediská, obchodné domy	<input checked="" type="checkbox"/>	Ubytovacie a stravovacie zariadenia školstva
Distribučné a veľkoobchodné centrá	<input checked="" type="checkbox"/>	Objekty a areály vedy a výskumu
Hypermarkety, hobbymarkety	<input checked="" type="checkbox"/>	Ambulancie, lekárne, ADOŠ, výdajne zdrav. pomôcok, stacionárne
Supermarkety, diskonty	<input checked="" type="checkbox"/>	Polikliniky
Malooobchodné zariadenia pre obsluhu základnej funkcie územia	<input checked="" type="checkbox"/>	Nemocnice NsP, FNsP
Veřejné stravovanie	<input checked="" type="checkbox"/>	Vysokospecializované odborné liečebné ústavy
Veřejné stravovanie malého rozsahu, rýchle občerstvenie, bufety	<input checked="" type="checkbox"/>	Odborné lieč. ústavy, detské zdravotne, liečobne, lieč. ústavy
Stravovanie pre zamestnancov	<input checked="" type="checkbox"/>	Zar. zdravotníctva – záchranárská služba, dialyzačné strediská
Ubytovacie zariadenia cestovného ruchu (CR)	<input checked="" type="checkbox"/>	Stacionárne soc. služby, chránené dielne, chránené bývanie
Malé ubytovacie zariadenia CR, malé hotely, penzióny	<input checked="" type="checkbox"/>	Domovy sociálnych služieb
Autokampingy, turistické ubytovne	<input checked="" type="checkbox"/>	Domovy dôchodcov, domovy penzijných dôchodcov
Ubytovacie zariadenia viažuce na funkciu	<input checked="" type="checkbox"/>	Detstské domovy, krízové stred., ZOS, SOS, pestúnska starostiv
Kongresové centrá	<input checked="" type="checkbox"/>	Drobná výroba a služby - nerušiaca
Voltržné a výstavbné areály	<input checked="" type="checkbox"/>	Výrobné a nevýrobné služby pre obsluhu územia
Kultúrne zariadenia	<input checked="" type="checkbox"/>	Záhradníctva, skleníkové hospodárstvo
Zábavné zariadenia	<input checked="" type="checkbox"/>	Areály veľkých a stredných priemyselných podnikov
Kultúrne zariadenia v doplnkovom rozsahu	<input checked="" type="checkbox"/>	Výroby a služby všetkých druhov
Obradné miesta	<input checked="" type="checkbox"/>	Priemyselné parky
Kostoly a modlitebne	<input checked="" type="checkbox"/>	Skladové areály, distribučné centrá, logistické parky
Cirkvi a jej ostatné zariadenia	<input checked="" type="checkbox"/>	Skladové areály stavičnice s výrobou
Administratívne budovy	<input checked="" type="checkbox"/>	Slavebné dvory a zariadenia
Prerajmateľné administratívne priestory	<input checked="" type="checkbox"/>	Národné štadióny, štadióny - otvorené, kryté
Objekty ústred. orgánov štátnej správy a štátnej reprezentácie	<input checked="" type="checkbox"/>	Sportové areály - kryté a otvorené
Objekty verejnej správy krajského a miestneho významu	<input checked="" type="checkbox"/>	Sportové haly, plavárne, kolkárne
Zariadenia obrany	<input checked="" type="checkbox"/>	Telocvičňa, ihriská, fitness, posilovne

<input checked="" type="checkbox"/>	Kúpaliská	Kúpaliská
<input checked="" type="checkbox"/>	Lyžiarske svahy a bobové dráhy	Lyžiarske svahy a bobové dráhy
<input checked="" type="checkbox"/>	Zariadenia netradíčných športov	Zariadenia netradíčných športov
<input checked="" type="checkbox"/>	Zariadenia športu a telovýchovy viazané na účelové objekty	Zariadenia športu a telovýchovy viazané na účelové objekty
<input checked="" type="checkbox"/>	Areály voľného času	Areály voľného času
<input checked="" type="checkbox"/>	Pobytové úľky, náučné chodníky, turistické trasy	Pobytové úľky, náučné chodníky, turistické trasy
<input checked="" type="checkbox"/>	Drobné zariadenia pre vedecko - výskumné účely	Drobné zariadenia pre vedecko - výskumné účely
<input checked="" type="checkbox"/>	Záhradkárske osady a lokality	Záhradkárske osady a lokality
<input checked="" type="checkbox"/>	Chalové osady	Chalové osady
<input checked="" type="checkbox"/>	Zeleň liniová a plošná	Zeleň liniová a plošná
<input checked="" type="checkbox"/>	Vegetácia / zool. krajinná a ekostabilizačná	Vegetácia / zool. krajinná a ekostabilizačná
<input checked="" type="checkbox"/>	Drobná architektúra a mobiliár	Drobná architektúra a mobiliár
<input checked="" type="checkbox"/>	Cyklistické trasy	Cyklistické trasy
<input checked="" type="checkbox"/>	Pešie komunikácie	Pešie komunikácie
<input checked="" type="checkbox"/>	Technické zariad. pre faunu a pestovanie rastlinného materiálu	Technické zariad. pre faunu a pestovanie rastlinného materiálu
<input checked="" type="checkbox"/>	Drobné zariad. vybavenosti a hygienické zar. pre obsluhu územia	Drobné zariad. vybavenosti a hygienické zar. pre obsluhu územia
<input checked="" type="checkbox"/>	Kompozície a zariadenia na zhodnocovania BRKO	Kompozície a zariadenia na zhodnocovania BRKO
<input checked="" type="checkbox"/>	Zariadenia na separovanie zber odpadov	Zariadenia na separovanie zber odpadov
<input checked="" type="checkbox"/>	Zariadenia na spracovanie, úpravu a nakladanie s odpadmi	Zariadenia na spracovanie, úpravu a nakladanie s odpadmi
<input checked="" type="checkbox"/>	Zariad. na separovaný zber odpadov miestneho významu bez NO	Zariad. na separovaný zber odpadov miestneho významu bez NO
<input checked="" type="checkbox"/>	Priestupné odpovedi	Priestupné odpovedi
<input checked="" type="checkbox"/>	ČSPH bez sprievodných prevádzok	ČSPH bez sprievodných prevádzok
<input checked="" type="checkbox"/>	ČSPH so sprievodnými prevádzkami	ČSPH so sprievodnými prevádzkami
<input checked="" type="checkbox"/>	Odstavné státna a parkoviská	Odstavné státna a parkoviská
<input checked="" type="checkbox"/>	Parkinggaráže	Parkinggaráže
<input checked="" type="checkbox"/>	Komunikácie vozidlové	Komunikácie vozidlové
<input checked="" type="checkbox"/>	Zariadenia a vedúca technická vybavenosť pre obsluhu územia	Zariadenia a vedúca technická vybavenosť pre obsluhu územia
<input checked="" type="checkbox"/>	Tranzitná vedúca technická vybavenosť nadradeného významu	Tranzitná vedúca technická vybavenosť nadradeného významu

Devín

8. Kráľova hora

parcela	vymera/m2	druh pozemku	UPN
2388	41052	orná pôda	1003 - rekreacia v pp
2389	39	zastavané plochy	201 OV
	844	zastavané plochy	1001 - les
	1496	zastavané plochy	1003 - rekreacia v pp
2390	3762	ostatné plochy	201 OV
	1045	ostatné plochy	1003 - rekreacia v pp
2391	45722	orná pôda	201 OV
	33938	orná pôda	1003 - rekreacia v pp
	35507	trvalé trávne porasty	201 OV
2392	4394	trvalé trávne porasty	1001 - les
2402	584	ostatné plochy	1001 - les
2403	32755	orná pôda	1001 - les
2446	738	orná pôda	1001 - les
2447	3893	orná pôda	1001 - les

les: 43208

rekr.: 77531

OV: 85030



Objednávka číslo: OTS1200810

SNM/12/034/MR

<b>Odberteľ:</b> <b>Hlavné mesto SR Bratislava</b>  Primaciálne námestie č. 1 814 99 Bratislava IČO: 00603481 DIČ: 2020372596	<b>Dodávateľ:</b> <b>Fajnor Jozef, Ing.</b>  83101 Bratislava 37 IČO: 590613/6786 DIČ: IČ DPH:
Dodacia lehota: ihneď	

Objednávame u Vás vypracovanie znaleckého na ocenenie nájmu pozemkov špecifikovaných v znaleckom posudku č. 76/2011.  
Cena cca 200,- Eur.

Čís. r.	Názov položky	Počet	Jedn. cena	Cena celkom
1	Služby znalcov (expertiza)	1	200	200,00 EUR

Spolu: 200,00 EUR

Suma 200,00 EUR = 6 025,20 SKK (Konverzný kurz: 30,1260 SKK/EUR)

Hlavné mesto SR Bratislava nie je platcom DPH.

Schválil: Frindrichová Mária  
Vyhotovil: Rožňovcová Monika  
Telefón č.: (02)593 562 48  
Mobil č.:

Predbežnú finančnú kontrolu vykonal: Frindrichová Mária

V Bratislave dňa: 11.04.2012

Hlavné mesto SR Bratislava  
Oddelenie správy nehnuteľností  
Primaciálne nám. č.1  
814 99 Bratislava

zodpovedná osoba/  
pečiatka a podpis,

## 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. 22/2012 znaleckého denníka č. 1/2012, znalečné a náhradu nákladov účtujem podľa dokladu č. 22/2012.

Podpis znalca :