

**Znalec:** Ing. Iveta ENGELMANOVÁ, Na pasekách 10, 831 06 Bratislava,  
tel.: 0902 492 382, e-mail: iveta.engelmanova@gmail.com, ev. č. znalca: 914857

**Zadávateľ:** Hlavné mesto SR Bratislava  
Primaciálne námestie č. 1  
814 99 Bratislava

**Číslo objednávky:** Objednávka č. OTS1601941 SNM/16/040/JT zo dňa 17.08.2016 (doručená dňa 22.08.2016)

# ZNALECKÝ POSUDOK

## 35/2016

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- novovytvorených pozemkov „KN C“ parc. č. 1809/3, 1809/4, 1809/5, k.ú. Vrakuňa ktoré vznikli na základe geometrického plánu č. 28/2016, k.ú. Vrakuňa, ktorý bol vyhotovený Ing. Rudolfom Baťom dňa 25.04.2016, autorizačne overeným Ing. Igorom Šašinkom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 1.7.2016 pod číslom 1322/2016 oddelením od pozemkov „KN E“ parc. č. 830/100 a 850/101, k.ú. Vrakuňa  
pre účel zamýšľaného prevodu vlastníckych práv

**Počet listov (z toho príloh):** 34(24)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3 + 1 CD + 1 archív znalca

V Bratislave 24.08.2016

# I. ÚVOD POSUDKU

## 1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- novovytvorených pozemkov „KN C“ parc. č. 1809/3, 1809/4, 1809/5, k.ú. Vračuňa ktoré vznikli na základe geometrického plánu č. 28/2016, k.ú. Vračuňa, ktorý bol vyhotovený Ing. Rudolfom Baťom dňa 25.04.2016, autorizačne overeným Ing. Igorom Šašinkom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny obor dňa 1.7.2016 pod číslom 1322/2016 oddelením od pozemkov „KN E“ parc. č. 830/100 a 850/101, k.ú. Vračuňa  
pre účel zamýšľaného prevodu vlastníckych práv

## 2. Dátum vyžiadania posudku: 17.08.2016

## 3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 17.08.2016

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 24.08.2016

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### 5.1 Dodané zadávateľom:

- Kópia Územnoplánovacej informácie č. MAGS OUIK 50297/16-325002 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania, oddelením usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 21.07.2016 na časť pozemku parc.č.1809, k.ú. Vračuňa, s prílohou – vyznačením parciel
- Geometrický plán č. 28/2016, k.ú. Vračuňa, ktorý bol vyhotovený Ing. Rudolfom Baťom dňa 25.04.2016, autorizačne overeným Ing. Igorom Šašinkom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 1.7.2016 pod číslom 1322/2016
- Objednávka č. OTS1601941 SNM/16/040/JT, daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava (IČO : 00603481), zo dňa 17.08.2016

Za pravdivosť poskytnutých údajov pre vypracovanie znaleckého posudku zodpovedá zadávateľ posudku.

### 5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 270– okres: Bratislava II, obec Bratislava, m.č. Vračuňa, k.ú. Vračuňa zo dňa 23.08.2016 vytvorený cez katastrálny portál - originál
- Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 23.08.2016 vytvorená cez katastrálny portál na parc. KN „E“ č. 850/101, 830/100, k.ú. Vračuňa – originál
- Údaje a informácie z internetu (kataster portál, mapy, reality, ŠÚ SR, JASPI WEB – MS SR, ...)
- 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 v platnom znení.
- 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 v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

- 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 platnom znení.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, vydavateľstvo MIPress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

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

Pre účely zamýšľaného prevodu vlastníckych práv k nehnuteľnosti.

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

### a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení. Taktiež bola použitá metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydaná Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v roku 2001 v platnom znení.

Podľa prílohy číslo 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky číslo 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota stavieb a pozemkov stanoví týmito metódami:

1. porovnávací metóda;
2. kombinovaná metóda (použije sa v prípade, že stavba je schopná dosahovať výnos);
3. výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
4. metóda polohovej diferenciacie.

### Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciacie

Na pozemky bola aplikovaná metóda polohovej diferenciacie podľa základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M * (VHMJ * kPD) [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
VHMJ - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku,  
kPD - koeficient polohovej diferenciacie.

Použitie ostatných metód na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku bolo vylúčené. Výnosová metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty nebola použitá, pretože neboli dodané podklady o prenájme daného pozemku a taktiež neboli k dispozícii nevyhnutné preskúmateľné podklady o prenájme porovnateľných pozemkov. K aplikácii metódy porovnávania neboli získané nevyhnutné relevantné preskúmateľné podklady (informácie o porovnateľných pozemkoch).

Vypočítaná hodnota podľa metódy polohovej diferenciacie bola porovnaná s dostupnými hodnotami cien pozemkov v danej lokalite a v čase ohodnotenia.

### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na listoch vlastníctva č. 270, k.ú. Vračuňa. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

#### List vlastníctva č. 270, k.ú. Vračuňa

(uvádzané sú len ohodnocované parcely)

#### ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

**PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu**

| Parcelné číslo | Výmera v m2 | Druh pozemku                | Pôvodné k.ú. | Počet č. UO | Umiest pozemku |
|----------------|-------------|-----------------------------|--------------|-------------|----------------|
| 830/100        | 408         | Orná pôda                   | 3            |             | 1              |
| 850/101        | 5703        | Zastavané plochy a nádvoria | 0            |             | 1              |

**ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY**

| Por. číslo                | Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo č. (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka | Spoluvlastnícky podiel |
|---------------------------|--|------------------------|
| Účastník právneho vzťahu: | Vlastník   |                        |

1 HLAVNE MESTO SR BRATISLAVA PRIMACIALNE NAM.1 IČO:  
Titul nadobudnutia : uvedené v prílohe

1/1

**Časť C: Ťarchy**

Bez zápisu.

Iné údaje: uvedené v prílohe ZP  
Poznámka: uvedené v prílohe ZP

**c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 17.08.2016.

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností bola vyhotovená znalcom dňa 17.08.2016 z verejnej komunikácie. Prístup na pozemok nebol objednávateľom zabezpečený.

**d) Technická dokumentácia:**

Nakoľko predmetom ohodnotenia nie je žiadna stavba, technická (projektová) dokumentácia nebola poskytnutá (nebola potrebná) a porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom nebolo vykonané.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Pri porovnaní právnej dokumentácie bol použitý list vlastníctva a snímka z katastrálnej mapy vytvorené cez katastrálny portál SR (umožňuje to Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z.z.), nakoľko list vlastníctva a katastrálna mapa použiteľné na právne úkony neboli zadávateľom poskytnuté. Údaje na poskytnutých dokumentoch sú v súlade so skutkovým stavom.

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

- novovytvorené pozemky „KN C“ parc. č. 1809/3, 1809/4, 1809/5, k.ú. Vračuňa ktoré vznikli na základe geometrického plánu č. 28/2016, k.ú. Vračuňa, ktorý bol vyhotovený Ing. Rudolfom Baťom dňa 25.04.2016, autorizačne overeným Ing. Igorom Šašinkom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 1.7.2016 pod číslom 1322/2016 oddelením od pozemkov „KN E“ parc. č. 830/100 a 850/101, k.ú. Vračuňa

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

Ostatné pozemky evidované na liste vlastníctva č. 270, k.ú. Vračuňa

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

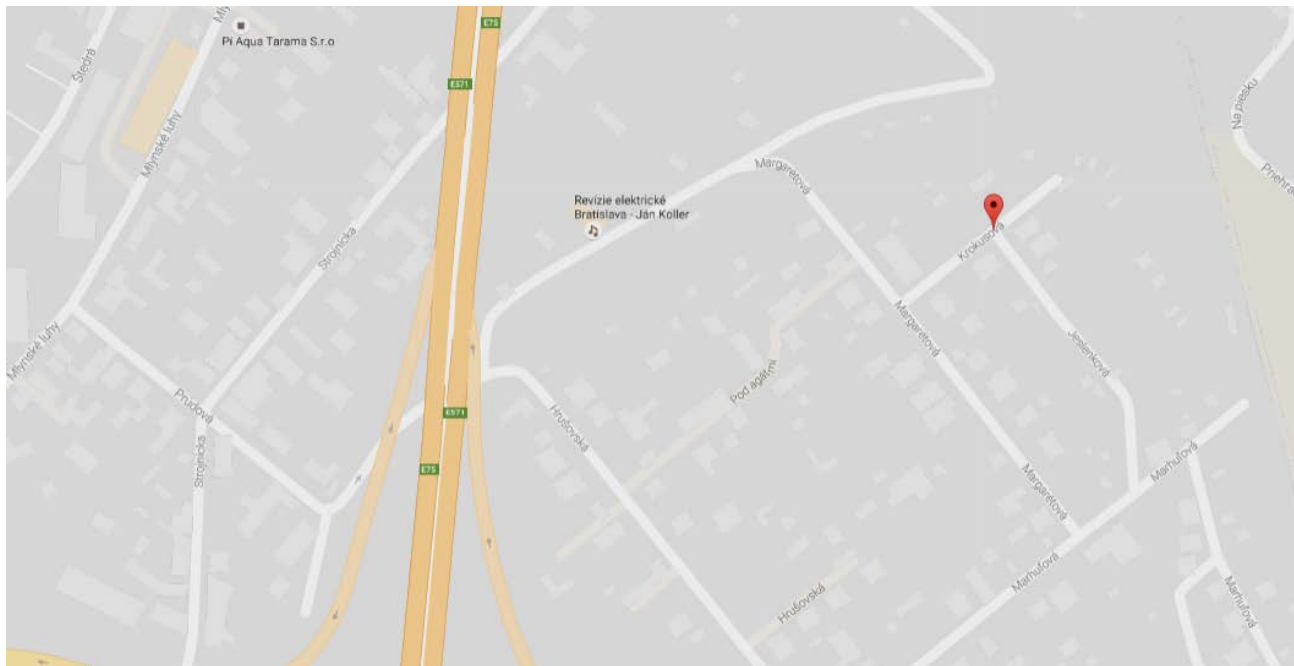
Novovzniknuté pozemky „KN C“ parc. č. 1809/3, 1809/4, 1809/5, k.ú. Vračuňa podľa geometrického plánu 28/2016 (časti pôvodných parciel „KN E“ parc. č. 830/100, 850/101, k.ú. Vračuňa) sa nachádzajú v okrese Bratislava II, obec BA- Vračuňa, k.ú. Vračuňa, v zastavanej časti obce, v zástavbe existujúcich rodinných domov na ul. Krokusová.

Pracovné príležitosti sú v Bratislave podľa štatistických údajov najlepšie z celého územia SR, do 5 %. Pozemok sa nachádza v rovinnom teréne. Daná lokalita ma dobrú občiansku vybavenosť.

Prístup k hodnotenému pozemku je z časti po spevnenej komunikácii (novovzniknuté pozemky parc. č. 1809/3, 1809/5, k.ú. Vračuňa tvoria pás oddeľujúci parc. „KN C“ č. 1809/1, 1809/2, k.ú. Vračuňa od komunikácie). Novovzniknutý pozemok parc. č. 1809/4, k.ú. Vračuňa tvorí plochu záhrady a nachádza sa ďalej od miestnej komunikácie (za novovzniknutými pozemkami parc. č. 1809/1 a 1809/2, k.ú. Vračuňa.

Dostupnosť do centra je do 15 min autom.. V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, zemného plynu).

Životné prostredie v okolí domu je tiché, bez poškodenia ovzdušia, bez nadmernej hlučnosti. Na základe inzerátov a informácií z miestnych tlačových médií, inzertných časopisov, realitných kancelárií a internetu, dopyt je v vyšší ako ponuka pri predaji podobných nehnuteľností.



Vyznačenie umiestnenia nehnuteľnosti

#### **Základné informácie o mestskej časti Bratislava -Vrakuňa**

Vrakuňa leží na východ od centra Bratislavy, na ceste vedúcej cez Malý Dunaj na Žitný ostrov. Na jednej strane Malého Dunaja ležia Podunajské Biskupice, na tej druhej hraničí s Trnávkou, jej zadnou časťou, ktorá sa v súčasnej dobe veľmi rýchlo rozrastá. Neďaleko sa nachádza nové nákupné stredisko Avion, ktoré sa rozprestiera vedľa letiska Milana Rastislava Štefánika.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:** Nehnuteľnosť je v súčasnosti využívaná ako plochy zelene (záhrady), využívaný pravdepodobne vlastníkom súčasnej parcely „KN C“ 1809, k.ú. Vrakuňa.

Pozemky sa nachádzajú v lokalite, ktorá je v zmysle Územného plánu (podľa ÚPI č. MAGS OUIČ 50297/16-325002 – v prílohe) určená pre malopodlažnú zástavbu obytného územia (kód 102), rozvojové územie.

Iné využitie ako v súčasnosti (záhradka, zeleň, popr. umiestnenie doplnkovej drobnej stavby, resp. priestor na parkovanie) vzhľadom na okolitú zástavbu, veľkosť, tvar pozemkov a rozdelenie pozemkov je možné v súčasnosti vylúčiť.

### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Pri obhliadke neboli zistené žiadne skutočnosti, ktoré by obmedzovali riadne užívanie nehnuteľnosti, okrem skutočnosti, že hodnotená novovzniknutá parcela „KN C“ 1809/4, k.ú. Vrakuňa, (časť pôvodnej parcely „KN E“ 830/100, k.ú. Vrakuňa) nie je prístupný z verejnej komunikácie. Konfliktne skupiny v bezprostrednej blízkosti neboli zistené. Zaťaženie hlukom je z bežnej dopravy. Ovzdušie bez zisteného zaťaženia od priemyselných objektov. Na nehnuteľnosti nie sú známe žiadne ťarchy ani vecné bremená a riziká nehrozia ani z obmedzení prisunu existujúcich energií v dostatočnom množstve a kvalite.

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### 2.1.1.1.1 Novovzniknuté pozemky zapísané na GP 28/2016

#### POPIS

Novovzniknuté pozemky „KN C“ **parc. č. 1809/3, k.ú. Vrakuňa** o výmere 19 m<sup>2</sup>, druh pozemku: Záhrada (pôvodne časť parc. „KN E“ č. 830/100, k.ú. Vrakuňa), **parc. č. 1809/4, k.ú. Vrakuňa** o výmere 57 m<sup>2</sup>, druh pozemku: Záhrada (pôvodne časť parc. „KN E“ č. 830/100, k.ú. Vrakuňa) a **parc. č. 1809/5, k.ú. Vrakuňa** o výmere 17 m<sup>2</sup>, druh pozemku: Záhrada (pôvodne časť parc. „KN E“ č. 850/100, k.ú. Vrakuňa), nachádzajú v lokalite zastavaného územia mesta Bratislava, v rovinatom teréne mestskej časti Bratislava – Vrakuňa v blízkosti ulice Krokusová. Ide o bočnú ulicu v novobudovanej oblasti. Pozemok v súčasnosti tvorí súvislú plochu „dvora – záhrady“ – zloženého z prístupovej komunikácie k nehnuteľnostiam a plochy určenej na rekreáciu.

V súlade s použitým platným právnym predpisom stanovím všeobecnú hodnotu pozemku vynásobením jeho jednotkovej východiskovej hodnoty, výmery a koeficientu polohovej diferenciacie. Jednotková východisková hodnota pozemku je podľa vyhlášky stanovená pre Bratislavu 66,39 EUR/m<sup>2</sup>.

Pozemok sa nachádza v širšom centre mesta Bratislava, v obytnej oblasti (ks – 1,3, kp – 1,2). V bezprostrednom okolí nehnuteľnosti sa nachádzajú rodinné domy (kv-1,00). Prístup k časti pozemkov je z mestskej asfaltovej komunikácie z Krokusovej ulici. Dostupnosť do centra hl. mesta - Bratislava je automobilovou dopravou v trvaní cca. 15 min, (kd – 0,9). V danej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie a zemného plynu) (ki-1,4). Pozemok sa nachádza v lokalite, kde sa dá predpokladať trvale zvýšený záujem o kúpu pozemkov vo všeobecnosti (kz – 1,4). Ako redukujúci faktor zohľadňujem skutočnosti, že pozemok nemá predpoklad iného využitia ako v súčasnosti, tvar, veľkosť pozemku a „rozloženie parcel“ (kr - 0,70).

Za účelom posúdenia objektívnosti stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bol vytvorený prehľad ponukových cien porovnateľných nehnuteľností z realitných portálov (www.reality.sk), ktorý tvorí prílohu tohto znaleckého posudku. Ponukové ceny stavebných pozemkov v lokalite sa pohybujú v rozmedzí 126,- EUR/m<sup>2</sup> - 280,- EUR/m<sup>2</sup>. Po zohľadnení všetkých vyššie uvedených skutočností (vrátane redukujúcich faktorov hodnoteného pozemku), považujem hodnotu stanovenú metódou polohovej diferenciacie (127,89 €/m<sup>2</sup>) za objektívnu.

| Parcela                       | Druh pozemku | Vzorec | Spolu výmera [m <sup>2</sup> ] | Podiel | Výmera [m <sup>2</sup> ] |
|-------------------------------|--------------|--------|--------------------------------|--------|--------------------------|
| 1809/3 (pôvod. parc. 830/100) | záhrada      | 19     | 19,00                          | 1/1    | 19,00                    |
| 1809/4 (pôvod. parc. 830/100) | záhrada      | 57     | 57,00                          | 1/1    | 57,00                    |
| 1809/5 (pôvod. parc. 850/101) | záhrada      | 17     | 17,00                          | 1/1    | 17,00                    |
| <b>Spolu výmera</b>           |              |        |                                |        | <b>93,00</b>             |

Obec: Bratislava

Východisková hodnota:  $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$ 

| Označenie a názov koeficientu                         | Hodnotenie   | Hodnota koeficientu |
|---|--|---------------------|
| $k_s$<br>koeficient všeobecnej situácie               | 6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, <b>obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov</b> , luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov | 1,30                |
| $k_v$<br>koeficient intenzity využitia                | 3. <b>rodinné domy so štandardným vybavením</b> , bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením  | 1,00                |
| $k_D$<br>koeficient dopravných vzťahov                | 3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo <b>vlastným autom do centra do 15 min.</b>   | 0,90                |
| $k_P$<br>koeficient obchodnej a priemyselnej polohy   | 3. obytná alebo rekreačná poloha   | 1,20                |
| $k_I$<br>koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)  | 1,40                |
| $k_Z$<br>koeficient povyšujúcich faktorov             | 5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote   | 1,40                |
| $k_R$<br>koeficient redukujuúcich faktorov            | 12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)   | 0,70                |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

| Názov                              | Výpočet   | Hodnota                 |
|------------------------------------|---|-------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,40 * 1,40 * 0,70$                         | 1,9263                  |
| Jednotková hodnota pozemku         | $V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,9263$                | 127,89 €/m <sup>2</sup> |
| Všeobecná hodnota pozemku          | $V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 93,00 \text{ m}^2 * 127,89 \text{ €/m}^2$ | 11 893,77 €             |

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

| Názov                                    | Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€] |
|--|---|
| parcela č. 1809/3 (pôvod. parc. 830/100) | 2 429,91                                |
| parcela č. 1809/4 (pôvod. parc. 830/100) | 7 289,73                                |
| parcela č. 1809/5 (pôvod. parc. 850/101) | 2 174,13                                |
| <b>Spolu</b>                             | <b>11 893,77</b>                        |

# III. ZÁVER

## 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 24.08.2016, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže pri poctivom predaji nehnuteľnosti, kde kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Pre stanovenie všeobecnej hodnoty je použitá metóda polohovej diferenciácie, nakoľko v čase vypracovania posudku neboli k dispozícii preskúmateľné podklady od prevodov porovnateľných nehnuteľností v lokalite a taktiež neboli k dispozícii preskúmateľné podklady o výške prenájmu porovnateľných nehnuteľností v lokalite.

### Rekapitulácia :

#### Stavby:

#### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

11 893,77 €

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

## 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov  | Všeobecná hodnota [€] |
|--|-----------------------|
| <b>Stavby</b>  |                       |
| <b>Pozemky</b>   |                       |
| Novovzniknuté pozemky zapísané na GP 28/2016 - parc. č. 1809/3 (pôvod. parc. 830/100) (19 m <sup>2</sup> ) | 2 429,91              |
| Novovzniknuté pozemky zapísané na GP 28/2016 - parc. č. 1809/4 (pôvod. parc. 830/100) (57 m <sup>2</sup> ) | 7 289,73              |
| Novovzniknuté pozemky zapísané na GP 28/2016 - parc. č. 1809/5 (pôvod. parc. 850/101) (17 m <sup>2</sup> ) | 2 174,13              |
| <b>Spolu VŠH</b>   | <b>11 893,77</b>      |
| <b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>   | <b>11 900,00</b>      |

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **11 900,00 €**

Slovom: **Jedenásťtisícdeväťsto Eur**

## 3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Neboli zistené žiadne mimoriadne riziká spojené s vlastníctvom nehnuteľnosti.

V Bratislave dňa 24.08.2016

Ing. Iveta Engelmanová  
Znalec



## IV. PRÍLOHY

1. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 270– okres: Bratislava II, obec Bratislava, m.č. Vrakuňa, k.ú. Vrakuňa zo dňa 23.08.2016 vytvorený cez katastrálny portál – (12 x A4)
2. Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 23.08.2016 vytvorená cez katastrálny portál na parc. KN „E“ č. 850/101, 830/100, k.ú. Vrakuňa – (1 x A4)
3. Kópia Územnoplánovacej informácie č. MAGS OUIIC 50297/16-325002 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania, oddelením usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 21.07.2016 na časť pozemku parc.č.1809, k.ú. Vrakuňa, s prílohou – (4 x A4)
4. Geometrický plán č. 28/2016, k.ú. Vrakuňa, ktorý bol vyhotovený Ing. Rudolfom Baťom dňa 25.04.2016, autorizačne overeným Ing. Igorom Šašinkom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 1.7.2016 pod číslom 1322/2016 (4 x A4)
5. Prehľad aktuálnej ponuky realitných kancelárií porovnateľných nehnuteľností danej lokality (1 x A4)
6. Fotodokumentácia – (1 x A4)
7. Objednávka č. OTS1601941 SNM/16/040/JT, daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava (IČO : 00603481), zo dňa 17.08.2016 (1 x A4)