

Znalec: **Ing. Peter Kapusta**
Silvánska č. 15, 841 04 Bratislava
tel.č.: 02/ 434 127 05 **mobil:** 0903 404 301
evidenčné číslo: 911 517

Zadávatel': Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy, Primaciálne nám.č.1,814 99
Bratislava I

Číslo spisu (objednávky): písomná objednávka číslo OTS1601253, SNM/16/027/MK zo dňa
23.05.2016

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 106/2016

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov registra "C" KN parc.č. 15712/40, 15673/132,
15675/238, 15675/239, 15675/240, 15675/241, 15675/242, v MČ Bratislava - Ružinov, okres
Bratislava II, k.ú. Trnávka a Ružinov (zapísané na LV č.4230, 6945, 42786246), pre účely prevodu
vlastníckych práv.

Počet listov : 36 (z toho 23 príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov registra "C" KN parc.č. 15712/40, 15673/132, 15675/238, 15675/239, 15675/240, 15675/241, 15675/242, v MČ Bratislava - Ružinov, okres Bratislava II, k.ú. Trnávka (zapísané na LV č.4230, 6945, 42786246)

2. Dátum vyžiadania posudku:

23.05.2016

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

17.06.2016

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

17.06.2016

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Geometrický plán č. 61/2013 na oddelenie pozemkov parcelné čísla 15673/129 - 15673/132, 15675/234 - 15675/243 a na majetkoprávne usporiadanie pozemkov parcelné čísla 15673/129, 15673/130, 15673/132, 15675/234 a 15675/235, v MČ Bratislava - Ružinov, k.ú. Ružinov, vyhotovený "Ing.Ivan PAULEN GEODETIKÉ PRÁCE, Páričková 13, 821 08 Bratislava, dňa 26.10.2013, úradne overený Okresným úradom Bratislava - katastrálny odbor, dňa 25.11.2013, pod č.: 2225/2013
- Geometrický plán č. 62/2013 na oddelenie pozemku parcelné čísla 15712/40, v MČ Bratislava - Ružinov, k.ú. Trnávka, vyhotovený "Ing.Ivan PAULEN GEODETIKÉ PRÁCE, Páričková 13, 821 08 Bratislava, dňa 29.10.2013, úradne overený Okresným úradom Bratislava - katastrálny odbor, dňa 21.11.2013, pod č.: 2226/13
- Územné rozhodnutie o umiestnení stavby č.619, vydané starostom MČ Bratislava - Ružinov, Mierová 21, 827 05 Bratislava 212, pod č.j.: SÚ/CS 13017/2011/CS 6210/2012/2/Zar, zo dňa 10.04.2012, právoplatnosť nadobudlo dňa 21.12.2012

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4230, k.ú. Trnávka, zo dňa 10.06.2016, vytvorený cez verejný katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6945, k.ú. Trnávka, zo dňa 10.06.2016, vytvorený cez verejný katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4278, k.ú. Trnávka, zo dňa 10.06.2016, vytvorený cez verejný katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6246, k.ú. Trnávka, zo dňa 10.06.2016, vytvorený cez verejný katastrálny portál
- Poznanky z technickej obhliadky
- Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení novely vyhl.č. 626/2007 Z.z., vyhl.č. 605/2008 Z.z. a vyhl. č.254/2010 Z.z.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.107/2016 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhl.č.490/2004 Z.z.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení novely zák.č. 93/2006 Z.z., zák.č. 522/2007 Z.z. a zák.č. 520/2008 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. (ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.) v znení novely vyhl.č. 500/2005 Z.z., vyhl.č. 534/2008 Z.z. a vyhl.č. 33/2009 Z.z.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov (zák. č. 103/1990 Zb., zák. č. 262/1992 Zb. a zák. č. 237/2000 Z.z.)
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Štatistického úradu SR č.323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, schválená Ministerstvom spravodlivosti SR
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vzhnesené.

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

- Pre účely prevodu vlastníckych práv.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy, zdôvodnenie výberu, podmienky výberu a dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty, informácie o použitých rozpočtových ukazovateľoch na stanovenie východiskovej hodnoty :

Použitá je metóda polohovej diferenciacie - príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších noviel.

Metódu polohovej diferenciacie som zvolil pre výpočet VŠH ako štandardnú metódu, ktorá celkom dobre vystihuje trhové ceny obdobných nehnuteľností v danej lokalite a danom čase.

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

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaných území obcí určených na stavbu územným plánom zóny alebo plánom sídelného útvaru, právoplatným rozhodnutím o umiestnení stavby alebo právoplatným stavebným povolením vydaným v spojenom územnom a stavebnom konaní alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M \cdot VŠHMJ \text{ [Eur]}$$

kde

M – výmera pozemku v m²,

VŠHMJ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠHMJ = VHMJ \cdot kPD \text{ [Eur/m}^2\text{]},$$

kde

VHMJ – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je pre Bratislavu 66,39 Eur

kPD je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$kPD = kS \cdot kV \cdot kD \cdot kP \cdot kI \cdot kZ \cdot kR,$$

kde

kS – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)

kV – koeficient intenzity využitia (0,90 – 2,0)

kD – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)

kP – koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,90 – 2,00)

kI – koeficient druhu pozemku (0,60 – 1,50)

kZ – koeficient zvyšujúcich faktorov (1,01 – 3,00)

kR – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99)

Porovnávaciu metódu som nepoužil z dôvodu, že pre výpočet všeobecnej hodnoty pre daný typ nehnuteľnosti nie sú k dispozícii relevantné podkladové materiály na porovnanie (kúpne zmluvy a pod.). Výnosovú metódu som nepoužil z rovnakého dôvodu, ako u porovnávačej metódy.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje, identifikácia predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve (v znaleckých posudkoch v súvislosti s výstavbou diaľnic alebo líniových stavieb postačuje len identifikácia predmetu posúdenia podľa overeného geometrického plánu alebo ak tak ustanovuje osobitný predpis podľa predbežného geometrického plánu) :

podľa listu vlastníctva **č. 4230**, k.ú. Trnávka

A. Majetková podstata:

PARCELY registra " C " evidované na katastrálnej mape

- parc.č.: 15712/8 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 2224 m²

18

1

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

18 - pozemok, na ktorom je dvor

Kód umiestnenia pozemku

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

- 1 Bitter group s.r.o., Ivánska cesta 2C, Bratislava, PSČ 821 04, SR
IČO:
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

Kúpa V-3282/05 zo dňa 16.05.2005
Kúpa V-21961/07 zo dňa 02.08.2007
Dohoda o zrušení a vysporiadaní podielového spoluvlastníctva a zámenná zmluva V-1301/09 zo dňa 04.02.2009

C. Ťarchy:

Záložné právo v prospech Tatra banky, a.s. Bratislava na parc.č. 15712/8 podľa V-3280/05 zo dňa 16.05.2005 – pvz 797/05
Záložné právo v prospech Tatra banky, a.s., Hodžovo nám. 3, Bratislava na parc.č. 15712/8 podľa V-14713/07 zo dňa 10.09.2007
Záložné právo v prospech Tatra banky, a.s., Bratislava na parc.č. 15712/8 podľa V-9449/06 zo dňa 03.08.2006
Záložné právo v prospech Tatra banky, a.s., Bratislava na parc.č. 15712/8 podľa V-35424/07 zo dňa 30.11.2007
Záložné právo na pozemok na parc.č. 15712/8 v prospech Tatra banky, a.s., podľa V-18229/08 zo dňa 16.07.2008
Záložné právo v prospech Tatra banky, a.s., Bratislava na parc.č. 15712/8 podľa V-9962/06 zo dňa 09.06.2009
Právo vecného bremena spočívajúce v práve prejazdu motorovým vozidlom a prechodu peši cez pozemok parc.č. 15714/47 v prospech vlastníka pozemkov a všetkých jeho právnych nástupcov ako vlastníkov pozemkov parc.č. 15712/8, ..., podľa Rozh. V-19347/10 zo dňa 23.08.2010
Záložné právo v prospech Tatra banky, a.s., Bratislava na parc.č. 15712/8 podľa Rozh. Č. V-19800/2010 zo dňa 26.08.2010.

Iné údaje:

- Vid' kópiu LV v prílohách znaleckého posudku

podľa listu vlastníctva **č. 6945**, k.ú. Ružinov

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

- parc.č.: 15673/125 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 3032 m² 29 1

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

29 - pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie

Kód umiestnenia pozemku

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:**Účastník právneho vzťahu: Vlastník**

- 1 Kováč Jozef r.Kováč, Ing., Magurská 7748/3A, Bratislava, PSČ 831 01, SR
Dátum narodenia: 13.06.1964
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva V-36977/08 zo dňa 08.01.2009
Kúpna zmluva V-36951/10 zo dňa 03.02.2011

C. Ťarchy:

- Bez zápisu

Iné údaje:

- 1 Zápis GP č.93/2011 úradne overeného dňa 11.11.2011 pod č.2314/11, V-29086/11

podľa listu vlastníctva **č. 4278**, k.ú. Ružinov

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

- parc.č.: 15675/145 - orná pôda o výmere 6716 m² 37 1
- parc.č.: 15675/186 - ostatné plochy o výmere 298 m² 37 1
- parc.č.: 15676/8 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 2856 m² 16 1

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

37 - pozemok, na ktorom sú svahy, skaly, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok
16 – pozemok, na ktorom je postavená nebtová budova označená súpisným číslom

Kód umiestnenia pozemku

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

- Cirkevný zbor evanjelickej cirkvi agsburského vyznania na Slovensku Bratislava Legionárska, Legionárska 4, Bratislava, PSČ 811 07, SR
IČO:
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

- Darovacia zmluva V-802/13 zo dňa 05.02.2013

C. Ťarchy:

- Vecné bremeno v prospech vlastníka pozemku parc.č. 15675/184, ktoré spočíva v práve prechodu peších, prejazdu motorovým vozidlom, vybudovania statickej dopravy a vedenia inžinierskych sietí na parc.č.15676/8 podľa V-1648/2000 zo dňa 27.04.2000
- Vecné bremeno v zmysle § 10 a § 36 zákona č. 656/2004 Z.z. zákona o energetike v platnom znení spočívajúce v práve vstupu na pozemky parc.č. 15675/186, 15676/8 v rozsahu nevyhnutnom na výkon povolenej činnosti, v súlade s GP č.646/2011, z dôvodu obmedzenia vlastníckeho práva k pozemkom vybudovaním elektro-energetických zariadení distribučnej sústavy, v prospech vlastníka tohto elektro-energetického zariadenia ZSE Distribúcia, a.s., Čulenova 6, Bratislava, Z-21660/11

Iné údaje:

- 1 Vid' kópiu LV v prílohách znaleckého posudku

podľa listu vlastníctva **č. 6246**, k.ú. Ružinov

A. Majetková podstata:

PARCELY registra " C " evidované na katastrálnej mape

- parc.č.: 15675/197 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 5402 m² 18 1

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

18 - pozemok, na ktorom je dvor

Kód umiestnenia pozemku

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

- 1 VODOHOSPODÁRSKE STAVBY MALACKY, a.s., Pezinská 1098, Malacky, PSČ 901 01, SR
IČO:
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

- Darovacia zmluva V-3927/08 zo dňa 19.02.2008

C. Ťarchy:

- Záložné právo na pozemok parc.č. 15675/197 v prospech Tatra banky, a.s. Bratislava podľa V-15961/07 zo dňa 07.06.2007

Iné údaje:

- 1 Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia, dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie :

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 17.06.2016 za účasti vlastníka.

- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 17.06.2016.

d) Porovnanie projektovej a stavebnej dokumentácie (technická dokumentácia) so zisteným skutočným stavom:

Z technickej dokumentácie boli poskytnuté tieto podkladové materiály: geometrický plán č. 61/2013 a 62/2013, situácie širších vzťahov, kópia z katastrálnej mapy.

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

Porovnanie právnej dokumentácie (listu vlastníctva a katastrálnej mapy) bolo vykonané medzi sebou navzájom a tiež so skutočnosťou, avšak len na základe informatívnych dokladov - LV č. 4230, 6945,4278, 6246, vytvorených cez internetový portál Katastrálneho úradu. Za predpokladu, že údaje na vytvorených LV zodpovedajú skutočnosti, je možné konštatovať, že nehnuteľnosti - pozemky sú v listoch vlastníctva riadne zapísané parcelným číslom, že sú právne vysporiadané a že vlastníctvo uvedené v priložených listoch vlastníctva je v súlade so skutočnosťou.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia; stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností, sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené :

1. Pozemky:

- parc.č.15675/238 - ostatné plochy o výmere 340m²
- parc.č.15675/239 - ostatné plochy o výmere 65m²
- parc.č.15675/240 - ostatné plochy o výmere 37m²
- parc.č.15675/241 - ostatné plochy o výmere 123m²
- parc.č.15673/132 - ostatné plochy o výmere 152m²
- parc.č.15712/40 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 20m²
- parc.č.15675/242 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 205m²

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

Nie sú žiadne.

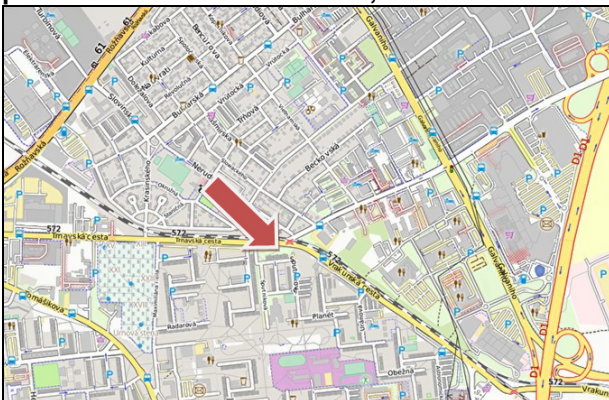
2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - pozemky registra „C“ KN parc.č. 15673/125, 15675/145, 15675/186, 15676/8, 15675/186 15675/197 v MČ Bratislava – Ružinov, k.ú.Ružinov a pozemok registra „C“ KN parc.č. 15712/8 v MČ Bratislava – Ružinov k.ú.Trnávka sú situované na území dopravného uzla ulíc - Ivanská cesta, Vrakunská cesta a Trnavská cesta. Nehnuteľnosti sa nachádzajú na rovinatom teréne zastavaného územia mesta. Dotknuté pozemky boli v čase obhliadky zastavané, na pozemkoch je vybudované parkovisko, vjazd na parkovisko, príľahlý pozemok pri prevádzkovej budove súp.č. 16771 (administr. prevádzková budova).

Jedná sa o územie pre umiestnenie stavby č.619 "CSS Ivanská - Vrakunská -Trnavská" s účelom vybudovania cesty, miestne a účelové komunikácie, chodníky a s tým súvisiace miestne rozvody vody, miestne rozvody elektriny. Prístup k pozemkom je po spevnenej asfaltovej komunikácii lokálneho významu a dostupnosť je dobrá pešo, automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou a dobrá je dostupnosť prostriedkov MHD. V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny , verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, zemného plynu, teplovodu a telefónu).Pozemky sú situované pri rušných komunikáciách a v blízkosti železničnej trate.

Poloha pozemkov parc.č. 15673/125, 15675/145,186, 15676/8 15675/197 v k.ú.Ružinov a pozemok parc.č. 15712/8 v k.ú.Trnávka, v Bratislave - m.č.Ružinov:



b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Jednotlivé pozemky sú využívané nasledovne:

Parc.č.15675/242 je oplotený nepriehľadným plotom - pripravované stavenisko plánovanej ďalšej zástavby, pozemok parc.č.15712/40 je využívaný ako príľahlý pozemok pri prevádzkovej budove na parc.č.15712/32, pozemky

parc.č.15673/132, 15675/238 sú v súčasnosti využívané ako parkovisko, pozemky parc.č.15675/239, 15675/240, a 15675/241 sú v súčasnosti využívané ako vjazd na parkovisko, pozemok parc.č.15676/8 je využívaný ako ostatné plochy v sídlisku. Pozemky majú byť dotknuté v rámci realizácie stavby "CSS Ivanská-Vrakunská-Trnavská".

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti, najmä závady viaznúce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

- * **Podľa výpisu z LV č.4230** je na pozemok registra „C“ KN parc.č. 15712/8 zapísaná ťarcha - záložné právo v prospech Tatra banky, a.s. Bratislava na parc.č. 15712/8 podľa V-3280/05 zo dňa 16.05.2005 – pvz 797/05, záložné právo v prospech Tatra banky, a.s., Hodžovo nám. 3, Bratislava na parc.č. 15712/8 podľa V-14713/07 zo dňa 10.09.2007, záložné právo v prospech Tatra banky, a.s., Bratislava na parc.č. 15712/8 podľa V-9449/06 zo dňa 03.08.2006, záložné právo v prospech Tatra banky, a.s., Bratislava na parc.č. 15712/8 podľa V-35424/07 zo dňa 30.11.2007, záložné právo na pozemok na parc.č. 15712/8 v prospech Tatra banky, a.s., podľa V-18229/08 zo dňa 16.07.2008, záložné právo v prospech Tatra banky, a.s., Bratislava na parc.č. 15712/8 podľa V-9962/06 zo dňa 09.06.2009, právo vecného bremena spočívajúce v práve prejazdu motorovým vozidlom a prechodu peši cez pozemok parc.č. 15714/47 v prospech vlastníka pozemkov a všetkých jeho právnych nástupcov ako vlastníkov pozemkov parc.č. 15712/8, ..., podľa Rozh. V-19347/10 zo dňa 23.08.2010 a záložné právo v prospech Tatra banky, a.s., Bratislava na parc.č. 15712/8 podľa Rozh. Č. V-19800/2010 zo dňa 26.08.2010.
- * **Podľa výpisu z LV č.6945** nie je na pozemok registra „C“ KN parc.č. 15673/125 zapísaná žiadna ťarcha a ani vecné bremeno
- * **Podľa výpisu z LV č.4278** je na pozemok registra „C“ KN parc.č. 15676/8 zapísaná ťarcha - vecné bremeno v prospech vlastníka pozemku parc.č. 15675/184, ktoré spočíva v práve prechodu peších, prejazdu motorovým vozidlom, vybudovania statickej dopravy a vedenia inžinierskych sietí na parc.č.15676/8 podľa V-1648/2000 zo dňa 27.04.2000 a vecné bremeno v zmysle § 10 a § 36 zákona č. 656/2004 Z.z. zákona o energetike v platnom znení spočívajúce v práve vstupu na pozemky parc.č. 15675/186, 15676/8 v rozsahu nevyhnutnom na výkon povolenej činnosti, v súlade s GP č.646/2011, z dôvodu obmedzenia vlastníckeho práva k pozemkom vybudovaním elektro-energetických zariadení distribučnej sústavy, v prospech vlastníka tohto elektro-energetického zariadenia ZSE Distribúcia, a.s., Čulenova 6, Bratislava, Z-21660/11
- * **Podľa výpisu z LV č.6246** je na pozemok registra „C“ KN parc.č. 15675/197 zapísaná ťarcha - záložné právo na pozemok parc.č. 15675/197 v prospech Tatra banky, a.s. Bratislava podľa V-15961/07 zo dňa 07.06.2007.

Žiadne iné prípadné riziká spojené s užívaním posudzovaného bytu nie sú mi známe z dostupných podkladových materiálov.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Zastavané plochy a nádvoria

POPIS

Pozemok parc.č.15712/40 vznikol odčlenením v zmysle GP č.62/2013 zo dňa 29.10.2013 od parc.č.15712/8. Uvedená parcela je využívaná ako príľahlý pozemok pri prevádzkovej budove na parc.č.15712/32.Pozemok parc.č.15712/8 je prístupný z Ivánskej cesty.Má rovinný charakter, situované sú na ňom všetky IS.V blízkosti je situovaná železničná trať.Pozemok parc.č.15712/40 má byť dotknutý v rámci realizácie stavby "CSS Ivanská -Vrakunská-Trnavská" -objektu 102-00: Stavebné úpravy na Ivánskej ceste.Ohodnocovaný pozemok má malú výmeru, je tvaru pásu,nevhodný na akúkoľvek zástavbu.Pozemok je situovaný vedľa rušnej komunikácie -Ivánska cesta,v blízkosti železničnej trate.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
15712/40	zastavané plochy a nádvoria	20	20,00	1/1	20,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V_{H,MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,40

k_v koeficient intenzity využitia	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
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,60

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 0,90 * 0,90 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 0,60$	1,2247
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,2247$	81,31 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 20,00 \text{ m}^2 * 81,31 \text{ €/m}^2$	1 626,20 €

2.1.1.1.2 Ostatné plochy

POPIS

Pozemok parc.č.15675/238 vznikol odčlenením v zmysle GP č.61/2013 zo dňa 26.10.2013 od parc.č.15675/145.

Pozemok parc.č.15675/145 je v súčasnosti využívaný ako sídlisková zeleň. V susedstve je situovaná Trnavská cesta a železničná trať. Podľa charakteru okolitej zástavby sú v danej lokalite situované všetky IS. Pozemok parc.č.15675/145 má byť dotknutý v rámci realizácie stavby "CSS Ivanská-Vrakunská-Trnavská" -objektu 501-00: Preložka vodovodu DN 300 a DN 200. Pozemok parc.č.15675/238 má nepravidelný tvar-tvar pretiahnutého štvoruholníka. Predpokladané využitie-ako sídlisková zeleň.

Pozemok parc.č.15675/239 vznikol odčlenením v zmysle GP č.61/2013 zo dňa 26.10.2013 od parc.č.15675/186 a 15676/8. Pozemok parc.č.15673/186 je v súčasnosti využívaný ako vjazd na parkovisko+parkovisko pred bytovým domom. Pozemok parc.č.15676/8 je využívaný ako ostatné plochy v sídlisku. V susedstve je situovaná Vrakunská cesta a železničná trať. Podľa charakteru okolitej zástavby sú v danej lokalite situované všetky IS. Pozemky parc.č.15675/186 a 15676/8 majú byť dotknuté v rámci realizácie stavby "CSS Ivanská-Vrakunská-Trnavská" -objektu 104-00: Úprava chodníka na Vrakunskej ceste. Pozemok parc.č.15675/239 má nepravidelný tvar. Predpokladané využitie-ako obslužné sídliskové plochy.

Pozemok parc.č.15675/240 vznikol odčlenením v zmysle GP č.61/2013 zo dňa 26.10.2013 od parc.č.15675/186. Pozemok parc.č.15673/186 je v súčasnosti využívaný ako vjazd na parkovisko+parkovisko. V susedstve je situovaná Vrakunská cesta a železničná trať. Podľa charakteru okolitej zástavby sú v danej lokalite situované všetky IS. Pozemok parc.č.15675/186 má byť dotknutý v rámci realizácie stavby "CSS Ivanská- Vrakunská- Trnavská" -objektu 104-00: Úprava chodníka na Vrakunskej ceste. Pozemok parc.č.15675/240 má nepravidelný tvar, malú výmeru. Predpokladané využitie-ako obslužné sídliskové plochy.

Pozemok parc.č.15675/241 vznikol odčlenením v zmysle GP č.61/2013 zo dňa 26.10.2013 od parc.č.15675/186. Pozemok parc.č.15673/186 je v súčasnosti využívaný ako vjazd na parkovisko+parkovisko pred bytovým domom. V susedstve je situovaná Vrakunská cesta a železničná trať. Podľa charakteru okolitej zástavby sú v danej lokalite situované všetky IS. Pozemok parc.č.15675/186 má byť dotknutý v rámci realizácie stavby "CSS Ivanská- Vrakunská- Trnavská" -objektu 104-00: Úprava chodníka na Vrakunskej ceste. Pozemok parc.č.15675/241 má tvar pretiahnutého lichobežníka. Predpokladané využitie-ako obslužné sídliskové plochy.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
15675/239	ostatná plocha	65	65,00	1/1	65,00
15675/238	ostatná plocha	340	340,00	1/1	340,00
15675/240	ostatná plocha	37	37,00	1/1	37,00
15675/241	ostatná plocha	123	123,00	1/1	123,00
Spolu výmera					565,00

Obec:
Východisková hodnota:

Bratislava
VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
k _v koeficient intenzity využitia	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
k _D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
k _P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,20
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,60

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 0,90 * 0,90 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 0,60$	1,2247
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,2247$	81,31 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 565,00 \text{ m}^2 * 81,31 \text{ €/m}^2$	45 940,15 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 15675/239	5 285,15
parcela č. 15675/238	27 645,40
parcela č. 15675/240	3 008,47
parcela č. 15675/241	10 001,13
Spolu	45 940,15

2.1.1.1.3 Ostatné plochy POPIS

Pozemok parc.č.15673/132 vznikol odčlenením v zmysle GP č.61/2013 zo dňa 26.10.2013 od parc.č.15673/125.

Pozemok parc.č.15673/125 je v súčasnosti využívaný ako verejné parkovisko.V susedstve je situovaná Trnavská cesta a železničná trať.Podľa charakteru okolitej zástavby sú v danej lokalite situované všetky IS.Pozemok parc.č. 15673/125 má byť dotknutý v rámci realizácie stavby "CSS Ivanská-Vrakunská-Trnavská" -objektu 104-00: Úprava chodníka na Vrakunskej ceste.Pozemok parc.č.15673/132 má pravidelný tvar.Predpokladané využitie-ako parkovisko resp.na zástavbu drobnou stavbou.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
15673/132	ostatná plocha	152	152,00	1/1	152,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
k _v koeficient intenzity využitia	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
k _D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
k _P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,20
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,05
k _R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,65

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 0,90 * 0,90 * 1,20 * 1,50 * 1,05 * 0,65$	1,3931
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,3931$	92,49 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 152,00 \text{ m}^2 * 92,49 \text{ €/m}^2$	14 058,48 €

2.1.1.1.4 Zastavané plochy a nádvoría

POPIS

Pozemok parc.č.15675/242 vznikol odčlenením v zmysle GP č.61/2013 zo dňa 26.10.2013 od parc.č.15675/197.

Pozemok parc.č.15675/197 je oplotený nepriehľadným plotom-stavenisko plánovanej ďalšej zástavby.V susedstve je situovaná Vrakunská cesta a železničná trať.Podľa charakteru okolitej zástavby sú v danej lokalite situované všetky IS.Pozemok parc.č.15675/197 má byť dotknutý v rámci realizácie stavby "CSS Ivanská-Vrakunská-Trnavská" - objektu 104-00: Úprava chodníka na Vrakunskej ceste.Pozemok parc.č.15675/242 má tvar nepravidelného trojuholníka.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
15675/242	zastavané plochy a nádvoría	205	205,00	1/1	205,00

Obec:
Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
k_v koeficient intenzity využitia	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
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,30
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,75

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 0,90 * 0,90 * 1,20 * 1,50 * 1,30 * 0,75$	1,9902
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,9902$	132,13 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 205,00 \text{ m}^2 * 132,13 \text{ €/m}^2$	27 086,65 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

88 711,48 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Zastavané plochy a nádvoría - parc. č. 15712/40 (20 m ²)	1 626,20
Ostatné plochy - parc. č. 15675/239 (65 m ²)	5 285,15
Ostatné plochy - parc. č. 15675/238 (340 m ²)	27 645,40
Ostatné plochy - parc. č. 15675/240 (37 m ²)	3 008,47
Ostatné plochy - parc. č. 15675/241 (123 m ²)	10 001,13
Ostatné plochy - parc. č. 15673/132 (152 m ²)	14 058,48
Zastavané plochy a nádvoría - parc. č. 15675/242 (205 m ²)	27 086,65
Spolu VŠH	88 711,48
Zaokrúhlená VŠH spolu	88 700,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 88 700,00 €**Slovom: Osemdesiatosemtisícsemsto Eur**

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú mi známe žiadne iné riziká spojené s užívaním predmetnej nehnuteľnosti ako tie, ktoré sú citované v znaleckom posudku.

V Bratislave, dňa: 20.6.2016

Ing. Peter Kapusta
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Geometrické plány č. 61/2013, 62/2013
4. Listy vlastníctva č.4230, 6945, 4278, 6246
5. Územné rozhodnutie o umiestnení stavby
6. Fotodokumentácia
7. Znalecká doložka

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tímočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 370000 stavebníctvo, odvetvie 370100 pozemné stavby a 371002 odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911 517.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 106/2016.

Podpis znalca