

Znalec:

Ing. Barbara Chamulová, PhD.
Kmet'ovo nám. 2, 811 07 Bratislava
v odbore: stavebníctvo,
odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností,
pozemné stavby
telefón: 0903 432 398

Zadávatel':

**Hlavné mesto SR Bratislava - oddelenie majetkových
vzt'ahov**
Primaciálne námestie 1
Bratislava 814 99

Číslo spisu (objednávky):

objednávka písomná č. OTS1602777
zo dňa 28.11.2016

SNM/16/087/MR

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 55/2016

Vo veci:

**Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností - pozemkov
registra "C" KN:**

- parc. č. 3144/27 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 16 m²,
- parc. č. 3144/28 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 10 m²,
- parc. č. 3144/31 – ostatné plochy o výmere 167 m²,
- parc. č. 3144/43 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 164 m²,
- parc. č. 3144/44 – ostatné plochy o výmere 51 m²,
- novovytvorený pozemok parc. č. 3144/45 – zastavané plochy a
nádvoría o výmere 278 m², vzniknutý podľa GP č. 14/2007,
- parc. č. 3144/62 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 38 m²,
- parc. č. 3144/63 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 10 m²,
- novovytvorený pozemok parc. č. 3144/65 - ostatné plochy o
výmere 741 m² vzniknutý podľa GP č. 14/2007,

**k. ú. Vrakuňa, obec Bratislava - m. č. Vrakuňa, okres Bratislava
II, zapísaných na LV č. 1095 vo vlastníctve Hlavného mesta SR
Bratislava.**

V Bratislave		28.12.2016		
Počet strán:	53	z toho príloh:	39	
Počet odovzdaných vyhotovení:			3	

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie hodnoty nehnuteľnosti **pozemkov registra "C" KN, parc. č. 3144/27** – zastavané plochy a nádvoria o výmere 16 m², **parc. č. 3144/28** – zastavané plochy a nádvoria o výmere 10 m², **parc. č. 3144/31** – ostatné plochy o výmere 167 m², **parc. č. 3144/43** – zastavané plochy a nádvoria o výmere 164 m², **parc. č. 3144/44** – ostatné plochy o výmere 51 m², novovytvoreného pozemku **parc. č. 3144/45** – zastavané plochy a nádvoria o výmere 278 m², vzniknutý podľa GP č. 14/2007, **parc. č. 3144/62** – zastavané plochy a nádvoria o výmere 38 m², **parc. č. 3144/63** – zastavané plochy a nádvoria o výmere 10 m², novovytvoreného pozemku **parc. č. 3144/65** - ostatné plochy o výmere 741 m² vzniknutý podľa GP č. 14/2007, v **k. ú. Vrakuňa, obec Bratislava - m. č. Vrakuňa, okres Bratislava II**, zapísaných na LV č. 1095 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava, v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien.

1.2 Dátum vyžiadania posudku: objednávkou písomnou č. OTS1602777 zo dňa 28.11.2016.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre stanovenie technického stavu): ku dňu obhliadky 22.12.2016

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:
ku dňu obhliadky, dňa 22.12.2016.

1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

1.5.1 Dodané zadávateľom :

P. č.	Doklad	originál/kópia
1	Objednávka č. OTS1602777 zo dňa 28.11.2016 vystavená Hlavným mestom SR Bratislava - oddelenie majetkových vzťahov, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava	kópia
2	Geometrický plán GP. č 14/2007	kópia
3	Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekcia územného plánovania, oddelenie usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 22.04.2016	kópia

1.5.2 Získané znalcom :

- Záznam z obhliadky
- Výpis z katastra nehnuteľností pre parcely číslo 3144/27-28, 31, 43-45, 62-63, 65, vytvorený z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností dňa 27.12.2016, aktualizácia údajov dňa 26.12.2016.
- Kópia katastrálnej mapy – informatívna, vytvorená z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností zo dňa 27.12.2016.

1.6 Použitý právny predpis:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien.
- Vyhláška MS SR č.626/2007 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MSSR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.
- Vyhláška MS SR č.605/2008 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MSSR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č.626/2007 Z.z.
- Vyhláška MS SR č.254/2010, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov.

1.7 Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR 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 znení neskorších zmien.
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v znení neskorších zmien.
- Vyhláška MS SR č.500/2005 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MSSR 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.
- Vyhláška MS SR č.400/2006 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MSSR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov.
- Vyhláška MS SR č.534/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR 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 znení vyhlášky č.500/2005 Z.z.
- Vyhláška MS SR č.565/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č.491/2004 Z.z., o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení vyhlášky č.400/2006 Z.z.
- Vyhláška MS SR č. 33/2009 Z. z., ktorou sa mení vyhláška 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 znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MS SR č. 34/2009 Z. z., ktorou sa mení vyhláška č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- 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 Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 647/2004 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 162/95 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení zákona č. 173/2004.
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.
- Dungal K.: Kataster nehnuteľností, vydala STU v Bratislave, Stavebná Fakulta, ÚSZ v roku 2003.

- Zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnení.
- Majdúch, D.: Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov, STU v Bratislave, Stavebná fakulta, ISBN 80-227-2433-5, v roku 2006

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa : Nie sú.

1.9 Právny úkon na ktorý sa má znalecký posudok použiť: Prevod nehnuteľnosti

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1. Všeobecné údaje:

a) Výber použitej metodiky:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Výpočet všeobecnej hodnoty je urobený metódou polohovej diferenciácie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemám k dispozícii preukázateľné a hodnoverné podklady pre porovnávanie. Kúpnopredajné ceny nehnuteľností v lokalite uvádzané v realitných kanceláriách nie sú preukázateľným podkladom, ktorý by nasvedčoval o skutočnom zrealizovaní predaja nehnuteľnosti, teda aj o všeobecnej hodnote nehnuteľnosti. Prehľad ponúk realitných kancelárií vypovedá okrem ponúkanej ceny, o dobe nehnuteľnosti na trhu, tiež o duplicite ponúkanej nehnuteľnosti za uvádzané kúpnopredajné ceny. V ponukových cenách je v mnohých prípadoch zahrnutá provízia sprostredkovateľa, pri rôznych typoch nehnuteľností je podiel ceny na pozemku nejasný.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb, ktorú vydala Žilinská univerzita v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3. Tieto ukazovatele sa považujú za katalógy určené ministerstvom.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

V zmysle výpisu z katastra nehnuteľností zo dňa 27.12.2016 sa jedná o nehnuteľnosť zapísanú v evidencii katastra nehnuteľností, obec BA-m.č. Vrakuňa, okres Bratislava II, v katastrálnom území Vrakuňa, nasledovne:

Parcely registra „C“ evidované na katastrálne mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využitia	Druh chr. nehn.	Umiestnenie pozemku	Právny vzťah	List mapy
3144/27	16	Zastavané plochy a nádvoria	16		1		
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 3144/27 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3743.							
3144/28		Zastavané plochy a	99		1		

		nádvoria					
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 3144/ 28 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3743.							
3144/31		Ostatné plochy	37		1		
3144/43	164	Zastavané plochy a nádvoria	16		1	5	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 3144/ 43 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3743.							
3144/44		Ostatné plochy	37		1		
3144/45	293	Zastavané plochy a nádvoria	16		1	5	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 3144/ 45 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3743.							
3144/62		Zastavané plochy a nádvoria	16		1		
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 3144/ 62 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3743.							
3144/63		Zastavané plochy a nádvoria	16		1		
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 3144/ 63 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3743.							

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku (pozemkoch)

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

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

Účastník právneho vzťahu: vlastník

1 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Poznámka: vid' podľa LV č. 1095 na prílohe

Časť C: Ďarchy: vid' podľa LV č. 1095 na prílohe

Iné údaje: vid' podľa LV č. 1095 na prílohe

Poznámka:
Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 22.12.2016 za účasti znalca. V rámci miestneho šetrenia bol dňa 22.12.2016 vykonaný záznam vybavenia ohodnocovaných pozemkov.

d) Porovnanie technickej dokumentácie stavieb a nehnuteľností so skutočným stavom:

Projektová dokumentácia nebola poskytnutá. V rámci obhliadky bolo vykonané zisťovanie skutkového stavu ohodnocovanej nehnuteľnosti. Skutkový stav je zaznamenaný v časti popis nehnuteľnosti.

e) Porovnanie právnej dokumentácie stavieb a nehnuteľností so skutočným stavom:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Právna dokumentácia bola k dispozícii v rozsahu: list vlastníctva č. 1095 k pozemkom registra "C" parc. č. 3144/27-28, 31, 43-45, 62-63, kópia katastrálnej mapy pre pozemky registra "C" KN parc. č. 3144/27-28, 31, 43-45, 62-63, geometrický plán GP 14/2007, územno-plánovacia informácia. Na liste vlastníctva č. 1095 z katastra nehnuteľností sú špecifikované pozemky parc. č. 3144/27-28, 31, 43-45, 62-63, klasifikované buď ako zastavané plochy a nádvoria alebo ostatné plochy, pozemky sú umiestnené v zastavanom území obce. Vlastníkom ohodnocovaných pozemkov je Hlavné mesto SR Bratislava. V prípade pozemkov parc. č. 3144/27-28, 43, 45, 62-63 sú na nich postavené stavby, ku ktorým je právny vzťah evidovaný na liste vlastníctva č 3743. Jedná sa o stavby s kódom 20-Iná budova a kódom 14-Budova obchodu a služieb vo vlastníctve výlučného vlastníka p. Martin Klíma - AUTO DAREX. Z listov vlastníctva LV č. 1095 a LV č. 3743 vyplýva, že vlastník pozemkov nie je vlastníkom stavieb postavených na týchto pozemkoch. Novovytvorený pozemok parc. č. 3144/65 o výmere 741 m² nie je evidovaný na liste vlastníctva, v zmysle geometrického plánu GP 14/2007 je vytvorený odčlenením časti pozemku vo výmere 15 m² z pozemku parc. č. 3144/45 a časti pozemku vo výmere 726 m² z pozemku parc. č. 3144/58. Tento stav ešte nie zanesený do katastra nehnuteľností. Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

f) Vymenovanie jednotlivých nehnuteľností, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- **pozemok registra "C" KN, parc. č. 3144/27** – zastavané plochy a nádvoria o výmere 16 m²,
- **pozemok registra "C" KN, parc. č. 3144/28** – zastavané plochy a nádvoria o výmere 10 m²,
- **pozemok registra "C" KN, parc. č. 3144/31** – ostatné plochy o výmere 167 m²,
- **pozemok registra "C" KN, parc. č. 3144/43** – zastavané plochy a nádvoria o výmere 164 m²,
- **pozemok registra "C" KN, parc. č. 3144/44** – ostatné plochy o výmere 51 m²,
- **novovytvorený pozemok registra "C" KN, parc. č. 3144/45** – zastavané plochy a nádvoria o výmere 278 m², vzniknutý podľa GP č. 14/2007,

- **pozemok registra "C" KN, parc. č. 3144/62** – zastavané plochy a nádvoría o výmere 38 m²,
- **pozemok registra "C" KN, parc. č. 3144/63** – zastavané plochy a nádvoría o výmere 10 m²,
- **novovytvorený pozemok registra "C" KN, parc. č. 3144/65** - ostatné plochy o výmere 741 m², vzniknutý podľa GP č. 14/2007,

všetky v k. ú. Vrakúňa, obec Bratislava - m. č. Vrakúňa, okres Bratislava II.

g) Vymenovanie jednotlivých nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: nie sú

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Obec Bratislava je najväčším a súčasne hlavným mestom Slovenskej republiky a spadá do Bratislavského kraja. Je to sídlo vlády, prezidenta a parlamentu, centrum kultúry a vzdelanosti, sídlo univerzít, centrum histórie a umenia, ako aj biznisu, mesto pracovných príležitostí a nákupných možností, zábavy a služieb. V meste je vybudovaná kompletná technická infraštruktúra. Má medzinárodnú vlakovú, autobusovú i leteckú dopravu. V rámci mesta premáva mestská hromadná doprava, ktorá spája jednotlivé okresy a mestské časti. Bratislava má päť okresov a 17 mestských častí. Podľa štatistických údajov z roku 2004 má Bratislava v súčasnosti 426 tisíc obyvateľov a rozlohu 367,6 km². Leží v nadmorskej výške od 126 m n. m. (Čunovo) po 514 m n. m. (Devínska Kobyla).

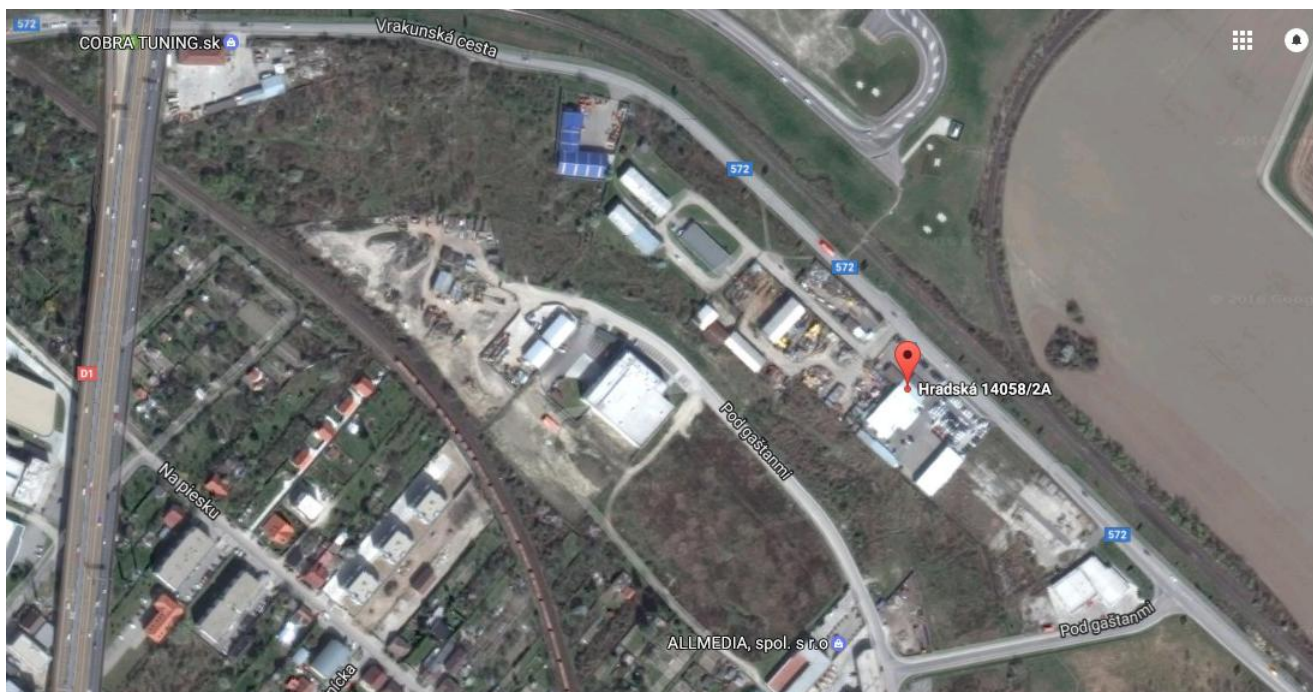
Jedným z okresov je aj **Bratislava II.** Má rozlohu 92,49 km², žije tu 112 054 obyvateľov a priemerná hustota zaľudnenia je 1 212 obyvateľov na km² (údaje k 31. 12. 2014). Nachádza sa vo východnej časti Bratislavy a svojou veľkosťou je tretím najväčším okresom a počtom obyvateľov je druhým najväčším bratislavským okresom. Leží na ľavom brehu rieky Dunaj a zahŕňa 3 mestské časti -Ružinov, Vrakúňa a Podunajské Biskupice.

Ohodnocované nehnuteľnosti - pozemky sa nachádzajú v okrese Bratislava II, v miestnej časti Vrakúňa. Vrakúňa 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. Je to časť s prevládajúcou obytnou zástavbou sídliskového charakteru s občianskou vybavenosťou. Lokalita má výbornú prístupnosť do centra mesta po ulici Hradská alebo Podunajskej, cez Vrakúnsku.

Pôvodne "Vrakúňa" tvorila súčasť bratislavského hradného panstva. Jej osídlenie siaha pravdepodobne až do včasného stredoveku. Dôkazom toho je starý slovenský názov osady - Vrač (lekár alebo čarodejník). S prvým názvom Verekne (Vrakúňa) sa stretávame v roku 1290, kedy osada - založená roku 1279 - dostáva názov od svojho majiteľa Lörinca Verekenyiho, ktorý v tom čase získal kráľovský majetok. Od konca 14. storočia obec postupne prechádzala do majetku mesta Bratislava.

Ohodnocované nehnuteľnosti lemuju začiatok Hradskej ulice. Rozprestierajú sa na jej pravej strane ešte pred odbočením na ulicu Pod gaštanmi. Pozemky majú možnosť napojenia na všetky

inžinierske siete. Ovzdušie v okolí nehnuteľností je bez väčších poškodení, pozemky sa nachádzajú pri jednej z dopravných tepien spájajúcich Žitný ostrov s hlavným mestom. V blízkosti je obchvat Bratislavy a aj keď sú pozemky lokalizované v zastavanom území obce, v okolí nie je hustá zástavba, prevažujú objekty služieb a priemyslu, oproti na druhej strane Hradskej ulice vedie železničná trať. K nehnuteľnosti je priamy prístup z asfaltovej komunikácie, dotýka sa verejnej komunikácie - Hradskej ulice. Nehnuteľnosť sa nachádza v lokalite s dobrou dostupnosťou autobusmi a aj vzdialenejšími električkami k obchodnej sieti, do zdravotníckych zariadení i úradov, škôl, centrum mesta. Lokalita je v časti obce, kde je momentálne dopyt po nehnuteľnostiach v rovnováhe oproti ponuke. Parkovanie v okolí je vyhovujúce, priamo v areáli spoločnosti AUTO-DAREX.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sú určené územnoplánovacou informáciou zo dňa 22.04.2016 v zmysle územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy z roku 2007 na funkčné využitie územia: ostatná a ochranná izolačná zeleň, číslo funkcie 1130. Územie je určené ako stabilizované územie, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú postavené nebytové budovy - autosalón a iná budova. Predpoklad ďalšieho využitia nepredpokladá iné využitie. V okolí prevládajú objekty služieb, lokalita je bez väčších poškodení ovzdušia a nadmernej hlučnosti.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Pozemky registra "C" KN parc. č. 3144/27-28, 31, 43-45, 62-63, 65 v k.ú. Vrakuňa, obec BA-m.č. Vrakuňa, okres Bratislava II

POPIS

Predmetom ohodnotenia je pozemky registra "C" KN parc. č. 3144/27-28, 31, 43-45, 62-63, 65 o celkovej výmere 1475 m² situovaný v obci BA-m.č. Vrakuňa, okres Bratislava II, v k.ú. Vrakuňa. Pozemky sa nachádza v zastavanom území obce. Prevládajúca zástavba v okolí nebytové objekty služieb. Pozemky sú rovinaté, v dosahu všetkých inžinierskych sietí, ktoré sú buď priamo na ohodnocovaných parcelách alebo v ich bezprostrednej blízkosti.

V zmysle listu vlastníctva č. 1095 z katastra nehnuteľností sú pozemky parc. č. 3144/27-28, 43, 45, 62-63 identifikované ako zastavané plochy a nádvoria a pozemky parc. č. 3144/31 a 3144/44 identifikované ako ostatné plochy, pričom na pozemkoch parc. č. 3144/27-28, 43, 45, 62-63 je postavená na pozemkoch stavba evidovaná na liste vlastníctva č. 3743. Pozemok parc. č. 3144/65, ktorý vznikol oddelením od pozemkov parc. č. 3144/45 a 3144/58 je v zmlýse GP 14/2007 identifikovaný ako ostatné plochy. Jediným podielnikom vlastníacim ohodnocované pozemky je Hlavné mesto SR Bratislava. Vlastníkom stavieb postavených na pozemkoch je p. Martin Klíma - AUTO DAREX.

Jedná sa o lokalitu, ktorá je v zmysle ÚPI zo dňa 22.04.2016 určená územným plánom na funkčné využitie územia: ostatná a ochranná izolačná zeleň, číslo funkcie 1130. Územie je určené ako stabilizované územie, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Pozemky sú v zmlýse predloženej územnoplánovacej informácie dotknuté ochranným pásmom železnice a pozemkami prechádza ochranné a bezpečnostné pásmo plynu. Z tohto dôvodu bol pri ohodnocovaní pozemkov uplatnený koeficient redukujúcich faktorov vo výške 0,95.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
3144/27	zastavaná plocha a nádvorie	16	16,00	1/1	16,00
3144/28	zastavaná plocha a nádvorie	10	10,00	1/1	10,00
3144/31	ostatná plocha	167	167,00	1/1	167,00
3144/43	zastavaná plocha a nádvorie	164	164,00	1/1	164,00
3144/44	ostatná plocha	51	51,00	1/1	51,00
3144/45	zastavaná plocha a nádvorie	278	278,00	1/1	278,00
3144/62	zastavaná plocha a nádvorie	38	38,00	1/1	38,00
3144/63	zastavaná plocha a nádvorie	10	10,00	1/1	10,00
3144/65	ostatná plocha	741	741,00	1/1	741,00
Spolu výmera					1 475,00

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	1,45
k_v koeficient intenzity využitia	4. nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením	1,10
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	4. priemyselná poloha	1,00
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	11. závady viažuce na pozemku (napríklad: právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)	0,95

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,45 * 1,10 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 1,00 * 0,95$	2,2729
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V\dot{H}_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,2729$	150,90 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 1\,475,00 \text{ m}^2 * 150,90 \text{ €/m}^2$	222 577,50 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 3144/27	2 414,40
parcels č. 3144/28	1 509,00
parcels č. 3144/31	25 200,30
parcels č. 3144/43	24 747,60
parcels č. 3144/44	7 695,90
parcels č. 3144/45	41 950,20
parcels č. 3144/62	5 734,20
parcels č. 3144/63	1 509,00
parcels č. 3144/65	111 816,90
Spolu	222 577,50

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Ako najvhodnejšia pre stanovenie hodnoty nehnuteľnosti **pozemkov registra "C" KN, parc. č. 3144/27** – zastavané plochy a nádvoria o výmere 16 m², **parc. č. 3144/28** – zastavané plochy a nádvoria o výmere 10 m², **parc. č. 3144/31** – ostatné plochy o výmere 167 m², **parc. č. 3144/43** – zastavané plochy a nádvoria o výmere 164 m², **parc. č. 3144/44** – ostatné plochy o výmere 51 m², novovytvoreného pozemku **parc. č. 3144/45** – zastavané plochy a nádvoria o výmere 278 m², vzniknutý podľa GP č. 14/2007, **parc. č. 3144/62** – zastavané plochy a nádvoria o výmere 38 m², **parc. č. 3144/63** – zastavané plochy a nádvoria o výmere 10 m², novovytvoreného pozemku **parc. č. 3144/65** - ostatné plochy o výmere 741 m² vzniknutý podľa GP č. 14/2007, **v k. ú. Vrakuňa, obec Bratislava - m. č. Vrakuňa, okres Bratislava II**, zapísaných na LV č. 1095 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava - bola zvolená metóda polohovej diferenciacie.

Táto je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by nehnuteľnosť mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou, obvykle vrátane DPH.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

222 577,50 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemky registra "C" KN parc. č. 3144/27-28, 31, 43-45, 62-63, 65 v k.ú. Vrakuňa, obec BA-m.č. Vrakuňa, okres Bratislava II - parc. č. 3144/27 (16 m ²)	2 414,40
Pozemky registra "C" KN parc. č. 3144/27-28, 31, 43-45, 62-63, 65 v k.ú. Vrakuňa, obec BA-m.č. Vrakuňa, okres Bratislava II - parc. č. 3144/28 (10 m ²)	1 509,00
Pozemky registra "C" KN parc. č. 3144/27-28, 31, 43-45, 62-63, 65 v k.ú. Vrakuňa, obec BA-m.č. Vrakuňa, okres Bratislava II - parc. č. 3144/31 (167 m ²)	25 200,30
Pozemky registra "C" KN parc. č. 3144/27-28, 31, 43-45, 62-63, 65 v k.ú. Vrakuňa, obec BA-m.č. Vrakuňa, okres Bratislava II - parc. č. 3144/43 (164 m ²)	24 747,60
Pozemky registra "C" KN parc. č. 3144/27-28, 31, 43-45, 62-63, 65 v k.ú. Vrakuňa, obec BA-m.č. Vrakuňa, okres Bratislava II - parc. č. 3144/44 (51 m ²)	7 695,90
Pozemky registra "C" KN parc. č. 3144/27-28, 31, 43-45, 62-63, 65 v k.ú. Vrakuňa, obec BA-m.č. Vrakuňa, okres Bratislava II - parc. č. 3144/45 (278 m ²)	41 950,20
Pozemky registra "C" KN parc. č. 3144/27-28, 31, 43-45, 62-63, 65 v k.ú. Vrakuňa, obec BA-m.č. Vrakuňa, okres Bratislava II - parc. č. 3144/62 (38 m ²)	5 734,20
Pozemky registra "C" KN parc. č. 3144/27-28, 31, 43-45, 62-63, 65 v k.ú. Vrakuňa, obec BA-m.č. Vrakuňa, okres Bratislava II - parc. č. 3144/63 (10 m ²)	1 509,00
Pozemky registra "C" KN parc. č. 3144/27-28, 31, 43-45, 62-63, 65 v k.ú. Vrakuňa,	111 816,90

obec BA-m.č. Vrakuňa, okres Bratislava II - parc. č. 3144/65 (741 m ²)	
Spolu VŠH	222 577,50
Zaokrúhlená VŠH spolu	223 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **223 000,00 €**

Slovom: **Dvestodvadsaťtritisíc Eur**

V Bratislave dňa 2.1.2017

Ing. Barbara Chamulová, PhD.

IV. PRÍLOHY

P.č.	Doklad	Formát	Počet strán
1	Objednávka OTS1602777 zo dňa 28.11.2016 vystavená Hlavným mestom SR Bratislava - oddelenie majetkových vzťahov, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava	A4	1
2	Geometrický plán č. 14/2007 úradne overený dňa 23.02.2007	A4	3
3	Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekcia územného plánovania, oddelenie usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 22.04.2016	A4	3
4	List vlastníctva č. 1095 vytvorený z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností dňa 27.12.2016, aktualizácia údajov dňa 26.12.2016.	A4	30
5	Kópia katastrálnej mapy – informatívna, vytvorená z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností zo dňa 27.12.2016.	A4	1
6	Fotodokumentácia technického stavu a vybavenia nehnuteľnosti.	A4	1
Spolu:			39

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 370000 – Stavebníctvo a odvetvie 370901 – Odhad hodnoty nehnuteľností, a odvetvie 370100 – Pozemné stavby, evidenčné číslo znalca 914963.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 55/2016.

Ing. Barbara Chamulová, PhD.