

Znalec:

Ing. arch. Milan H a v i a r , evidenčné číslo 914954
Znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľnosti
811 04 Bratislava, Pražská 27 tel. 0903 461 223, e-mail: milanhaviar@gmail.com

Zadávateľ:

Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne námestie č.1
814 99 Bratislava I.

Číslo spisu (objednávky): OTS2100867

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 5/2021

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku v k. ú. Vrakuňa parc. č. 1173/2, zastavané plochy a nádvoria vo výmere 871m² a novovytvorené pozemky parc. č. 1173/22, zastavané plochy a nádvoria vo výmere 69 m², parc. č. 1173/23, zastavané plochy a nádvoria vo výmere 29 m², parc. č. 1173/24, zastavané plochy a nádvoria vo výmere 76 m², obec Bratislava - m. č. Vrakuňa, okres Bratislava II., Bratislavský kraj, za účelom prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti.

Počet listov (z toho príloh):
Počet odovzdaných vyhotovení:

22 listov formátu A4 (z toho príloh 10 listov)
3x rovnopis + 1x CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky č. OTS2100867, zo dňa 26.02.2021 je znaleckou úlohou stanovenie všeobecnej nehnuteľnosti - pozemku v k. ú. Vrakuňa parc. č. 1173/2, zastavané plochy a nádvoría vo výmere 871m² a novovytvorené pozemky parc. č. 1173/22, zastavané plochy a nádvoría vo výmere 69 m², parc. č. 1173/23, zastavané plochy a nádvoría vo výmere 29 m², parc. č. 1173/24, zastavané plochy a nádvoría vo výmere 76 m², obec Bratislava - m. č. Vrakuňa, okres Bratislava II., Bratislavský kraj.

2. Účel znaleckého posudku: prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 25.02.2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 25.02.2021

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka číslo: OTS2100867, zo dňa 26.02.2021, doručená dňa 04.03.2021, SNM/21/015/JT, Hlavné mesto SR Bratislava, 1x A4
- Územnoplánovacia informácia, MAGS OUIK 56867/20-404954, Magistrát Hlavného mesta SR Bratislavy, zo dňa 23.10.2020, 3x A4
- Situácia (ortofotomapa lokality), 1x A4
- Geometrický plán číslo plánu 9/2021 na oddelenie pozemku parc.č. 1173/22 až 1173/26 a určenie vlastníckych práv k pozemkom p. č. 1173/22 až 1173/24, zo dňa 02.02.2021, úradne overený dňa 12.02.2021 Ing. Marián Druska, 4x A4

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1095, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Vrakuňa, katastrálne územie Vrakuňa, pre p. č. 1173/2, zo dňa 05.03.2021, 1x A4
- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 2024, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Vrakuňa, katastrálne územie Vrakuňa, zo dňa 05.03.2021, 1x A4
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava II., Obec BA-m.č. Vrakuňa, katastrálne územie Vrakuňa, zo dňa 05.03.2021, 1x A4
- Ponuky realitných kancelárií
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti zo dňa 25.02.2021
- Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.
- 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. 228/2018 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. 213/2017 a č. 107/20479 Z. z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 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.
- 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 č. 4792/1995 Z. z. 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
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, ISBN 978-80-971021-0-4, MIPress, 2012

- Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov
- Zákon č. 66/2009 Z. z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení môžu byť použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Použitá je metóda polohovej diferenciacie.

Výber použitej metódy pre stanovenie VŠH som rozhodol po posúdení možnosti použitia ostatných metód.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Pre použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty som nemal k dispozícii potrebné údaje, resp. nájomné zmluvy na podobné pozemky.

Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti. Údaje o skutočne realizovaných kúpnych cenách nehnuteľností nie sú znalcom dostupné a existujúce databázy realitných spoločností nie sú dostatočne preukázateľné, aj keď porovnanie cien nehnuteľností v danom mieste a čase pri ich prevodoch je najvhodnejšou metódou pre stanovenie VŠH. V súčasných podmienkach SR však nie sú pre širšie uplatnenie tejto metódy vytvorené potrebné podklady.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} \quad [Eur],$$

kde M - výmera pozemku v m²

VŠH_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m²

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} \quad [Eur/m^2],$$

kde V_{H_{MJ}} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je stanovená podľa tabuľky - Klasifikácia obce vyhlášky č. 213/2017 Z. z. v platnom znení.

Koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta podľa vzťahu:

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

kde

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

k_V – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00),

Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.

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

k_F – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00),

Uplatnenie hodnoty koeficientu funkčného využitia sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.

k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50),

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napríklad komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

k_Z – koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00),

Povyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

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

Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Pri závadách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závady.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

b1) V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované na LV č. 1095, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Vračuňa, katastrálne územie Vračuňa:

ČASŤ: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch. n.
1173/2	871	Zastavaná plocha a nádvorie	99	1	5	501

Legenda:

Spôsob využitia pozemku:

99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

Druh chránenej nehnuteľnosti:

501 - Chránená vodohospodárska oblasť

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Ostatné parcely nevyžiadané.

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
Účastník právneho vzťahu: Vlastník		
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR	1/1

Titul nadobudnutia podľa LV

ČASŤ C: ŤARCHY

Netýkajú sa ohodnocovaných parciel

Iné údaje:

Netýkajú sa ohodnocovaných parciel

Poznámka:

Bez zápisu

b2) Geometrický plán číslo plánu 9/2021

VÝKAZ VÝMER																		
Doterajší stav						Zmeny					Nový stav							
pokr. vložky		Číslo			výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)	
PK	LV	PK	KN-E	KN-C	ha	m ²								ha	m ²			
Stav právny																		
	270		264/1			1362	orná pôda	1	1173/22	2		(264/1		1360	orná pôda	doterajší		
	270		264/2			1524	orná pôda	2	1173/22	67		(264/2		1457	orná pôda	doterajší		
	270		265			2372	orná pôda	3	1173/23	29		(265		2343	orná pôda	doterajší		
	270		269/1			2366	orná pôda	4	1173/24	65		(269/1		2301	orná pôda	doterajší		
	270		269/2			2298	orná pôda	5	1173/24	11		(269/2		2267	orná pôda	doterajší		
								1			264/1	2	1173/22	69	zastav. plochy 22	Hlavné mesto SR Bratislava Primaciálne námestie 1 814 99 Bratislava 1		
								2		67	264/2							
								3			265	29		1173/23	29		zastav. plochy 16 14	detto
								4			269/1	65						
								5			269/2	11		1173/24	76		zastav. plochy 22	detto
Spolu:						9922				174		174		9922				

1.6.6.77 - 1997

VÝKAZ VÝMER																	
Doterajší stav						Zmeny					Nový stav						
pokr. vložky		Číslo			výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK	LV	PK	KN-E	KN-C	ha	m ²								ha	m ²		
Stav podľa registra C KN																	
						1830	zastav. plochy					1173/1		1098	zastav. plochy 22	doterajší	
												1173/22		89	zastav. plochy 22	detto	
												1173/23		29	zastav. plochy 16 14	detto	
												1173/24		76	zastav. plochy 22	detto	
												1173/25		6	zastav. plochy 22	detto	
												1173/26		552	zastav. plochy 22	detto	
Spolu:						1830								1830			

Legenda: kód spôsobu využívania 16 - Pozemok, na ktorom je postavená obytná budova označená súpisným číslom
22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - miestna komunikácia, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť
kód druhu stavby 14 - Budova obchodu a služieb

1.6.6.77 - 1997

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal bez účasti vlastníka nehnuteľnosti pozemku. Pred obhliadkou boli použité podklady získané a dodané zadávateľom. Pri obhliadke boli vyhotovené fotografické zábery skutkového stavu pozemku, budovy na pozemku a okolia pozemku. Obhliadkou bol zistený stav pozemku, prístup na pozemok rozsah technických sietí a okolia pozemku. Predmetné pozemky podľa LV neboli na mieste vymedzené farebným značením, zrejme bolo len vyznačenie polohou stavby a boli identifikované len formou vizuálneho začlenenia do okolia. Využívanie predmetného pozemku je súhlasné s údajmi na LV a GP, kde sú evidované ako zastavané plochy a ostatná plocha. Pozemok nie je oplotený. Na pozemku je budova obchodu a služieb, spevnené plochy. Parcely tvoria jeden celok a sú využívané v súlade s údajom spôsobu využívania pozemku.
- Pri obhliadke predmetných pozemkov a preskúmaní potrebných náležitostí k nehnuteľnosti bol zistený právny súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti bola vyhotovená pri obhliadke.

d) Technická dokumentácia:

Predmetom ohodnotenia je pozemok, a nie stavba, preto sa neporovnávala projektová technická dokumentácia.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Nebol zistený nesúlad popisných a geodetických údajov podľa LV a GP so zisteným skutočným stavom.

Prístup k nehnuteľnosti je zabezpečený z obecnej komunikácie Toplianska na pozemku parc. č. 1171/5 (parcela registra "C" na kat. mape), ktorú má podľa LV č. 1095 vo vlastníctve Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava, ako aj z ulice Bodvianskej na pozemku parc. č. 1161/4 a Torskej ulice na pozemku parc. č. 1173/1 pre ktoré nie je založený LV (Právny vzťah k parcele C nie je evidovaný na liste vlastníctva a neexistuje záznam o vlastníkoch).

V popisných údajoch je stav pozemkov nasledujúci:

Pozemok parc. č. 1173/2, k. ú. Vrakuňa, výmera 871 m², druh pozemku zast. plochy a nádvoria
 parc. č. 1173/22, k. ú. Vrakuňa, výmera 69 m², druh pozemku zast. plochy a nádvoria
 parc. č. 1173/23, k. ú. Vrakuňa, výmera 29 m², druh pozemku zast. plochy a nádvoria
 parc. č. 1173/24, k. ú. Vrakuňa, výmera 76 m², druh pozemku zast. plochy a nádvoria

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

Pozemok: parc. č. 1173/2, 22, 23 a 24 k. ú. Vrakuňa,

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

Nevyskytujú sa takéto nehnuteľnosti.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

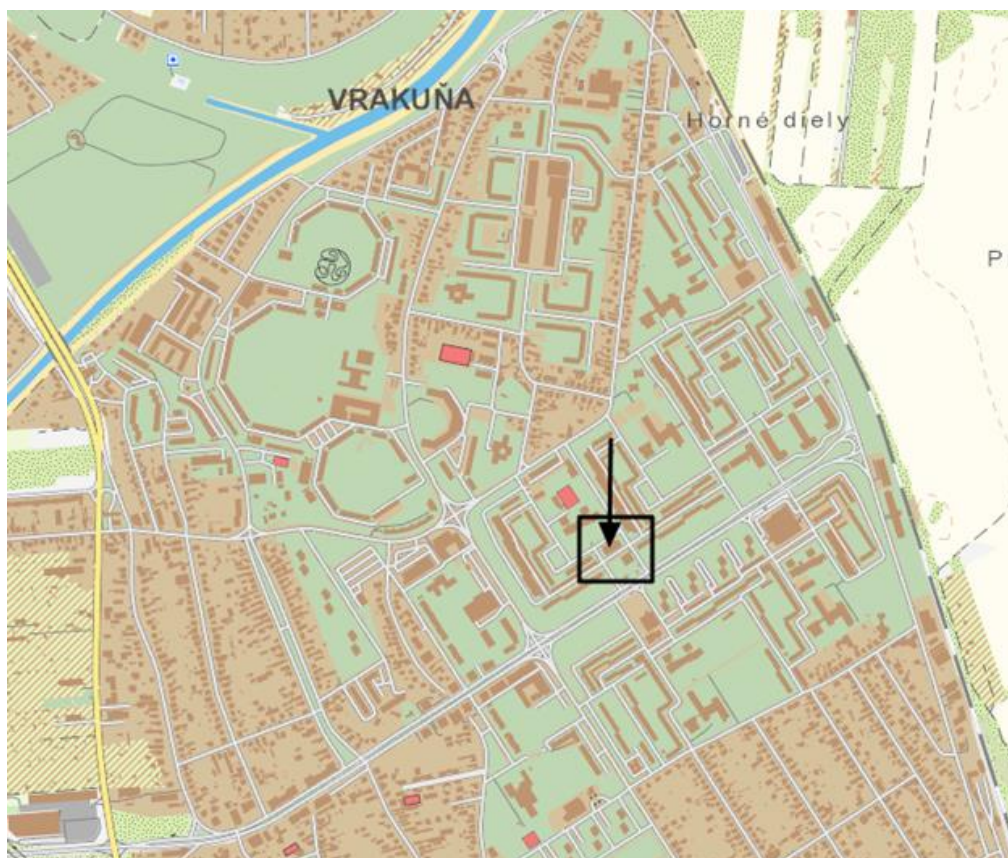
Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Vrakuňa, v mestskej časti Bratislava-Vrakuňa v okrese Bratislava II., v hlavnom meste SR v lokalite pri Kazanskej ulici v juhozápadnej polohe mestskej časti. Jedná sa o mestskú časť Bratislavy s bytovou a polyfunkčnou zástavbou. Predmetný pozemok je v území sídliskovej zástavby. Pozemok je rovinný.

V mestskej časti je dobre rozvinutá občianska vybavenosť. V mestskej časti je dostatočná kompletná základná občianska vybavenosť - obchody, služby, zdravotné strediská, materské školy, základné školy, vyššia vybavenosť a dostatočná možnosť športového využitia. Neďaleko sú lokalizované aj zariadenia občianskej vybavenosti na území mestskej časti Podunajské Biskupice. Dopravné spojenie s centrom mesta je vyhovujúce, zástavky MHD sú v dostatočnej blízkosti v pešej vzdialenosti cca 5-10 min. (trolejbus, autobus). Je výborné dopravné spojenie do ostatných mestských častí, rýchle napojenie na diaľničnú sieť, nakoľko nehnuteľnosť sa nachádza neďaleko južnej radiály - ulici Svornosti. V blízkosti je železničná zástavka na trati Bratislava - Dunajská Streda.

V lokalite je kompletná technická infraštruktúra.

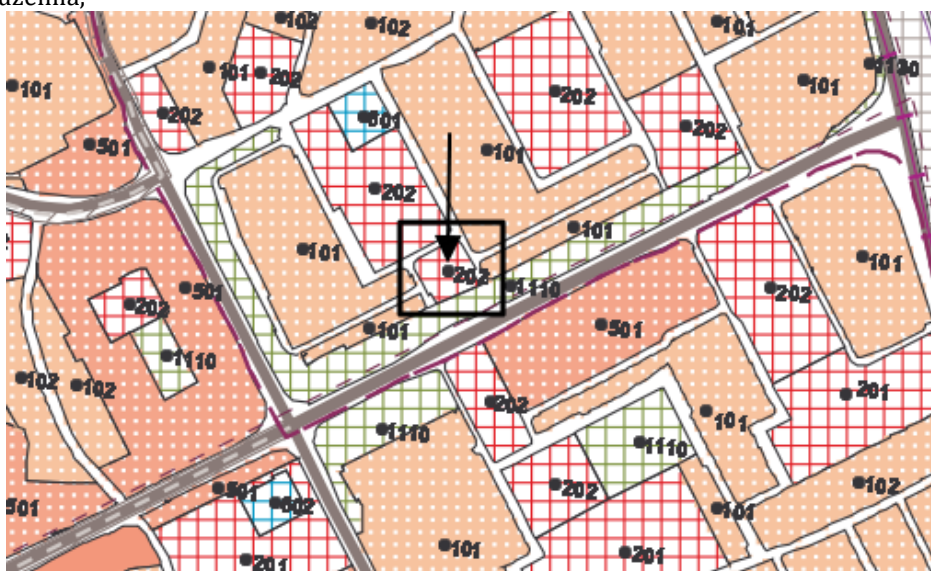
Nezamestnanosť v danej lokalite je menšia ako 5%.

Konfliktné skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Na pozemkoch je dvojpodlažná budova obchodu a služieb - Obchodný dom Toplianska, spevnené plochy. Pozemky sú prístupné z verejného priestoru - priľahlých komunikácií. Podľa Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy z roku 2007 v znení zmien a doplnkov sú predmetné pozemky súčasťou stabilizovaného územia vnútorného mesta s funkčným využitím územia: Občianska vybavenosť lokálneho významu, kód 202. Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie alebo predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia,



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

Po obhliadke konštatujem, že neboli zistené žiadne riziká, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť súčasné využívanie nehnuteľnosti, vlastníctvo k nehnuteľnosti je vysporiadané. Z hľadiska ohodnocovania nehnuteľnosti, jej ďalšie využívanie nie je spojené s rizikami.

Vlastníctvo k nehnuteľnosti je vysporiadané. Na pozemku parc. č. 1173/2 je nebytová budova súp. č. 5226, pričom vlastníkom pozemku nie je vlastníkom stavby.

2.1 POZEMKY

Priemerná cena stavebných pozemkov v okrese Bratislave II. podľa portálu www.nehnuteľnosti.sk k obdobiu ohodnotenia je cca 220 €/m².

K obdobiu ohodnotenia bola cena cca 7-ich stavebných pozemkov v okrese Bratislava II. podľa inzercie realitnej kancelárie - Nehnuteľnosti.sk v rozmedzí cca 200 € až 350 €/m² pri zohľadnení extrémov.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemky registra "C" KN k.ú. Vračuňa

POPIS

Pozemok tvoria dve parcely: parc. č. 1173/2, 22, 23 a 24 k. ú. Vračuňa. Pozemok je situovaný v juhozápadnej okrajovej časti mestskej časti pri hranici s mestskou časťou BA- Podunajské Biskupice, v lokalite sa nachádzajú bytové panelové domy a objekty občianskej vybavenosti v sídliskovej zástavbe. Pozemok je rovinný a nie je oplotený. V telese obslužných komunikácií sú vedené kompletne inžinierske siete. Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

Pozemok parc. č. 1173/2 má tvar abstrahovaného obdĺžnika s rozmermi cca 42,0m x 21,0m, ktorého väčšia časť je zastavaná nebytovou budovou a časť pozemku je spevnená plocha.

Pozemok je zastavaný stavbou súp. č. 5226, druh stavby - budova obchodu a služieb. Vlastníkom sú tri fyzické osoby evidované na LV 2024 k. ú. Vračuňa. Vlastníci stavby súp. č. 5226 majú záujem o odkúpenie podielu pozemku parc. č. 1173/2.

Pozemok parc. č. 1173/22 má tvar abstrahovaného obdĺžnika s rozmermi cca 5,0m x 13,0m. Pozemok je spevnenou plochou a tvorí prízjazdovú komunikáciu do budovy z Toplianskej ulice.

Pozemok parc. č. 1173/24 má tvar abstrahovaného obdĺžnika s rozmermi cca 5,7m x 13,0m. Pozemok je spevnenou plochou a tvorí prízjazdovú komunikáciu do budovy z Bodvianskej ulice.

Pozemok parc. č. 1173/23 má tvar obdĺžnika s rozmermi cca 3,6m x 7,5m, ktorého väčšia časť je zastavaná nebytovou budovou a časť pozemku je spevnenú plochu.

Koeficient povyšujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 1,40 z nasledujúcich dôvodov: zvýšený záujem o kúpu pozemkov v lokalite.

V zmysle vyhlášky č. 213/2017 Z. z. ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov ak sa jedná o stavbu na cudzom pozemku pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vypořádania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1173/2	zastavaná plocha a nádvorie	871,00	1/1	871,00
1173/22	zastavaná plocha a nádvorie	69,00	1/1	69,00
1173/23	zastavaná plocha a nádvorie	29,00	1/1	29,00
1173/24	zastavaná plocha a nádvorie	76,00	1/1	76,00
Spolu výmera				1 045,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov <i>Obytná zóna mesta - sídlisková zástavba s občianskou vybavenosťou</i>	1,40
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so	1,00

	štandardným vybavením	
	<i>Bytové domy väčšinou so štandardným vybavením</i>	
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Možnosť využitia mestskej hromadnej dopravy v pešej dostupnosti jej zastávok</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Obytné územie so zastúpením občianskej vybavenosti</i>	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Možnosť pripojenia sa na viac ako tri druhy inžinierskych sietí.</i>	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>V súčasnosti z hlavne zastavaný pozemok, so záujmom o kúpu</i>	1,40
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,40 * 1,00$	3,8220
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,8220$	253,74 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 1173/2	$871,00 \text{ m}^2 * 253,74 \text{ €/m}^2 * 1/1$	221 007,54
parcels č. 1173/22	$69,00 \text{ m}^2 * 253,74 \text{ €/m}^2 * 1/1$	17 508,06
parcels č. 1173/23	$29,00 \text{ m}^2 * 253,74 \text{ €/m}^2 * 1/1$	7 358,46
parcels č. 1173/24	$76,00 \text{ m}^2 * 253,74 \text{ €/m}^2 * 1/1$	19 284,24
Spolu		265 158,30

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti - pozemku v k. ú. Vrakuňa parc. č. 1173/2, zastavané plochy a nádvoría vo výmere 871m² a novovytvorené pozemky parc. č. 1173/22, zastavané plochy a nádvoría vo výmere 69 m², parc. č. 1173/23, zastavané plochy a nádvoría vo výmere 29 m², parc. č. 1173/24, zastavané plochy a nádvoría vo výmere 76 m², obec Bratislava - m. č. Vrakuňa, okres Bratislava II., Bratislavský kraj.

V posudku bola použitá **metóda polohovej diferenciacie**, v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemky registra "C" KN k.ú. Vrakuňa - parc. č. 1173/2 (871 m ²)	221 007,54
Pozemky registra "C" KN k.ú. Vrakuňa - parc. č. 1173/22 (69 m ²)	17 508,06
Pozemky registra "C" KN k.ú. Vrakuňa - parc. č. 1173/23 (29 m ²)	7 358,46
Pozemky registra "C" KN k.ú. Vrakuňa - parc. č. 1173/24 (76 m ²)	19 284,24
Spolu pozemky (1 045,00 m²)	265 158,30
Všeobecná hodnota celkom	265 158,30
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	265 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestošestdesiatpäťtisíc Eur	

V Bratislave, dňa 08.03.2021

Ing. arch. Milan Haviar

IV. PRÍLOHY

- Objednávka číslo: OTS2100867, zo dňa 26.02.2021, doručená dňa 04.03.2021, SNM/21/015/JT, Hlavné mesto SR Bratislava, 1xA4
- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1095, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Vrakuňa, katastrálne územie Vrakuňa, pre p. č. 1173/2, zo dňa 05.03.2021, 1xA4
- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 2024, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Vrakuňa, katastrálne územie Vrakuňa, zo dňa 05.03.2021, 1xA4
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava II., Obec BA-m.č. Vrakuňa, katastrálne územie Vrakuňa, zo dňa 05.03.2021, 1xA4
- Geometrický plán číslo plánu 9/2021 na oddelenie pozemku parc.č. 1173/22 až 1173/26 a určenie vlastníckych práv k pozemkom p. č. 1173/22 až 1173/24, zo dňa 02.02.2021, úradne overený dňa 12.02.2021 Ing. Marián Druska, 3xA4
- Územnoplánovacia informácia, MAGS OUIČ 56867/20-404954, Magistrát Hlavného mesta SR Bratislavy, zo dňa 23.10.2020, 2xA4
- Situácia (ortofotomapa lokality), 1x A4
- Ponuky realitných kancelárií, 2xA4
- Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke, 1xA4

Prílohy spolu: 10 listov formátu A4

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 37 00 00 Stavebníctvo a odvetvie 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 914954.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 5/2021.

Ing. arch. Milan Haviar