

HRANICA DDČLENENÉHO  
POZEMKU

na 5  
METRŮ

GRAD  
3SK

PRAKTIČNÍ  
STAV

HRANICA PŘEDVŮV

Pozemek 7-6/42  
Pozemek 8-6/31

2081/2

7,20

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky  
**VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ**

Okres: Bratislava III  
Obec: BA-m.č. VAJNORY  
Katastrálne územie: Vajnory

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia: 14.09.2017  
Čas vyhotovenia: 10:02:17

**VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 435**

**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
4187/ 9	9024	Trvalé trávne porasty	0		2

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

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

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

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
1 Káčerová Nataša, B-Roľnícka 321		1 / 2
Dátum narodenia :	01.05.1963	
Titul nadobudnutia	Darovacia zmluva podľa V-2638/03 zo dňa 3.9.2003	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
2 Jančík Milan r.Marhavý, B-Bošáňiho 3		1 / 2
Dátum narodenia :	01.12.1943	
Titul nadobudnutia	D 120/01 Dnot 48/01 zo dňa 6.6.2001	

Tituly nadobudnutia LV:

Rozhodnutie č.145-3/99 zo dňa 2.11.1999 - vz.375/00

**ČASŤ C: TARCHY**

Bez zápisu.

Iné údaje:

V zmysle ustanovení § 71 ods.3 katastrálneho zákona údaje, ktorých hodnovernosť bola vyvrátená sa nesmú používať - dvojité vlastníctvo p.č.4187/9 s časťou p.č.2167/6 na LV č.1853 a s časťou p.č.2167/4,9,10,11 na LV č.3103  
GP 012/2003

Poznámka:

Bez zápisu.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky  
**VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ**

Okres: Bratislava III  
 Obec: BA-m.č. VAJNORY  
 Katastrálne územie: Vajnory

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia: 14.09.2017  
 Čas vyhotovenia: 10:05:19

**VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3103**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

**PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape**

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
2122/ 1	13658	Ostatné plochy	37	2		
2122/ 3	49	Zastavané plochy a nádvoria	16	2		
2122/ 4	66	Zastavané plochy a nádvoria	16	2		
2122/ 5	85	Zastavané plochy a nádvoria	16	2		
2125/ 4	1192	Ostatné plochy	37	2		
2167/ 1	4771	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
2167/ 4	34630	Zastavané plochy a nádvoria	18	1	9	
2167/ 9	1105	Zastavané plochy a nádvoria	99	1	9	
2167/ 10	1102	Zastavané plochy a nádvoria	99	1	9	
2167/ 11	1102	Zastavané plochy a nádvoria	99	1	9	
2167/ 12	3621	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
2167/ 15	2565	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
2167/ 16	475	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
2167/ 17	866	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
2167/ 19	455	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
2167/ 20	15	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
2762	1374	Zastavané plochy a nádvoria	22	2		

**Legenda:**

**Spôsob využívania pozemku:**

- 99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku
- 22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť
- 37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok
- 18 - Pozemok, na ktorom je dvor
- 16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

**Umiestnenie pozemku:**

- 2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce
- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**Právny vzťah:**

- 9 - Duplicitné alebo viacnásobné vlastníctvo k tej istej nehnuteľnosti alebo k jej časti
- 7 - Neusporiadaný vlastnícky vzťah k pozemku (pozemkom)

**Stavby**

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
9960	2167/ 3	11	škola a telocvičňa		1

## Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
9960	2167/ 17	11	škola a telocvičňa		1
9960	2167/ 18	11	škola a telocvičňa		1
9960	2167/ 21	11	škola a telocvičňa		1
10211	2122/ 3	20	iný objekt		1
10212	2122/ 4	20	iný objekt		1
10213	2122/ 5	20	iný objekt		1
10301	2167/ 1	11	budova prakt.vyuč.		1
10301	2167/ 13	11	budova prakt.vyuč.		1
10301	2167/ 14	11	budova prakt.vyuč.		1
10302	2167/ 2	15	admin. budova		1
10343	2167/ 9	1	sklad		1
10344	2167/ 10	1	sklad		1
10345	2167/ 11	1	sklad		1

### Legenda:

#### Druh stavby:

- 20 - Iná budova
- 1 - Priemyselná budova
- 15 - Administratívna budova
- 11 - Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum

#### Kód umiestnenia stavby:

- 1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

## ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

**Vlastník**

1 Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, Bratislava, PSČ 820 05,  
SR

1 / 1

**IČO :**

**Poznámka**

V zmysle ustanovení § 71 ods.3 katastrálneho zákona údaje, ktorých hodnovernosť bola vyvrátená sa nesmú používať - dvojité vlastníctvo p.č.2167/4,9,10,11 s časťou pôvodnej p.č.4187/9 na LV č.435.

**Titul nadobudnutia**

Dar.zmluva V-4311/2005 zo dňa 26.1.2006.

**Titul nadobudnutia**

Rozsudok Okresného súdu Bratislava III č. 7C 34/2006-451, právoplatné dňa 18.08.2010 v spojení s opravným uznesením č. 7C 34/2006-473, právoplatné dňa 15.12.2010, Z-11167/10,Z-12994/10,Z-14518/10

### Tituly nadobudnutia LV:

Delimitačný protokol z 15.12.2001

Listina o pridelení súp.č. 1987/2003 zo dňa 8.7.2003

Listina o pridelení súp.č. 1987a/2003 zo dňa 8.7.2003

Listina o pridelení súp.č. 1987b/2003 zo dňa 8.7.2003

Listina o pridelení súp.č.526/2002/V zo dňa 10.12.2002

Listina o pridelení súp.č.527/2002/V zo dňa 10.12.2002

Listina o pridelení súp.č.438/2002/V zo dňa 8.10.2002

## ČASŤ C: ĎALŠIE

Bez zápisu.

### Iné údaje:

GP 3/91

Parc.č. 2167/2,3,4,9,10,11,13,14,18,21 sú majetkovoprávne nevysporiadané - reklamácia III-124/01;  
(GP č. 130/07, Z-14518/10)

GP 234-066/2003

1 Žiadosť o zmenu sídla zo dňa 22.7.2006 - R-560/2006.

1 GP č. 130/07, Z-14518/10

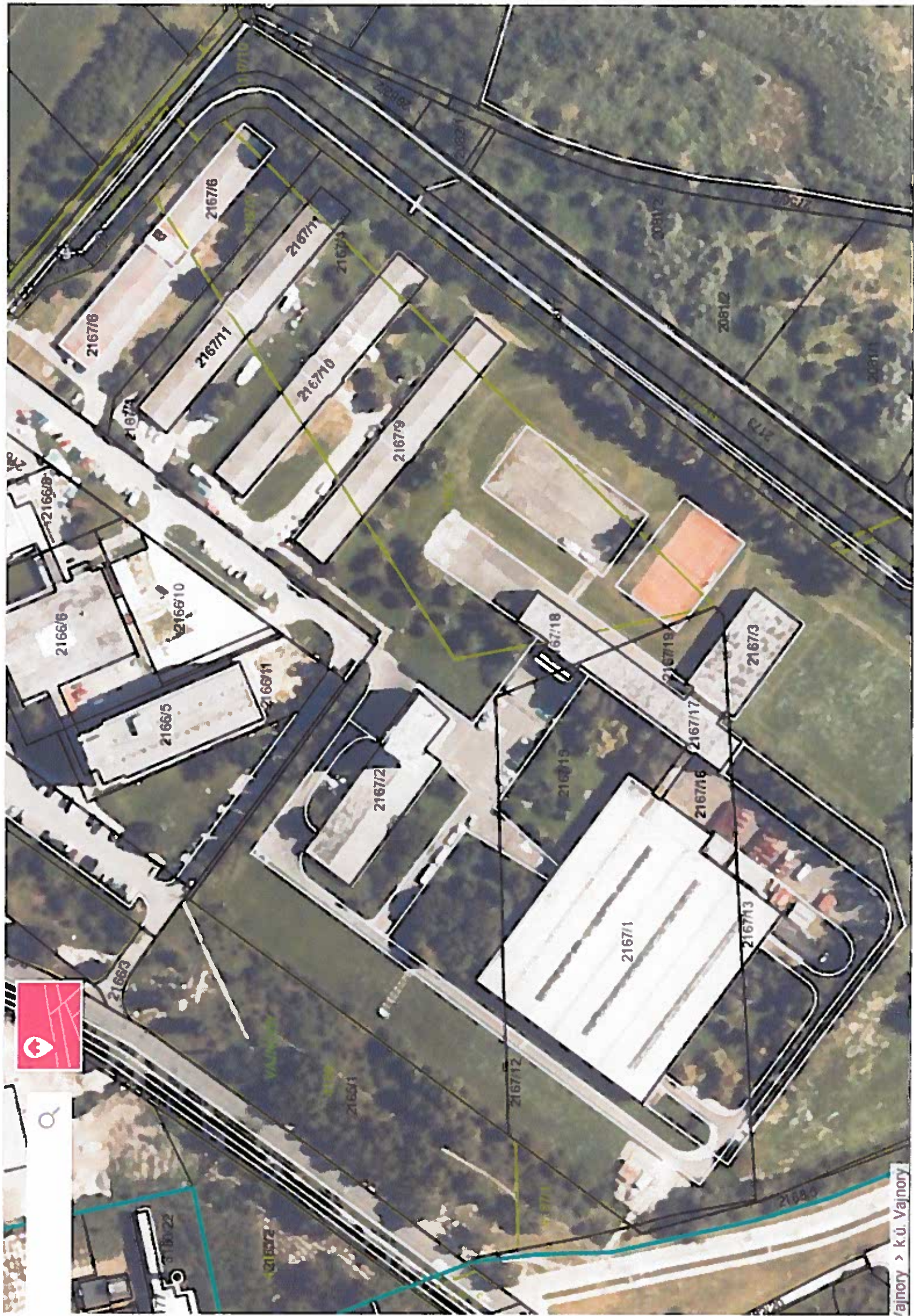
### Poznámka:

Bez zápisu.











**Znalecká organizácia s.r.o., Javorová 753/2, 947 01 Hurbanovo**

- pre základný odbor: Stavebníctvo
- pre odvetvie: Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností

**Žiadateľ (objednávateľ):**

SLOVHOLDING, a. s.

Kpt. Nálepku 4

937 01 Želiezovec

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka zo dňa 6.10.2016

## **ZNALECKÝ POSUDOK**

**č. 17**

**Predmet znaleckého posudku:**

Stanovenie všeobecnej hodnoty m2 pozemku parc. č. 4187/9 a hodnoty vecného bremena (určenie odplaty) m2 pozemku, hodnotu m2 pozemku pri jeho prenájme, katastrálne územie Vajnory, obec BA – m. č. Vajnory, okres Bratislava III.

Počet strán (z toho prílohy): 29 (21)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### 2.0.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

**a) Analýza polohy nehnuteľností:** Nehnuteľnosť sa nachádza v Hlavnom meste SR Bratislava v mestskej časti Vajnory, katastrálne územie Vajnory. Mesto má cca 480000 obyvateľov, komplexnú sieť obchodov a služieb, nachádzajú sa tu ministerstvá, krajský a mestské úrady, kultúrne zariadenia, športové areály, pošty, materské, základné stredné a vysoké školy, vybudovaný je verejný vodovod, plynovod, kanalizácia, elektrický rozvod a telekomunikačná, káblová a toplosná sieť. Pracovné možnosti v meste sú výborné, nezamestnanosť je okolo 5%. Realitný trh je v oceňovanej časti mesta je priemerný. V oceňovanej lokalite sa nevyskytujú zariadenia, ktoré by produkovali škodlivé exhaláty.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:** Pozemok bol v čase obhliadky využívaný (nadstavby) a jeho časť (7765 m<sup>2</sup>) (dvojité vlastníctvo) je na parc.č.2167/49,10,11 vo vlastníctve BSK. Zápis na LV č.435: V zmysle ustanovení § 71 ods.3 katastrálneho zákona údaje, ktorých hodnovernosť bola vyvrátená sa nesmú používať - dvojité vlastníctvo p.č.4187/9 s časťou p.č.2167/6 na LV č.1853 a s časťou p.č.2167/4,9,10,11, na LV č.3103. GP 012/2003.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:** Nie sú známe iné riziká spojené s využívaním nehnuteľností.

**d) Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:** Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydané ÚSI ŽU v Žiline (ISBN...) vzhľadom na veľkosť a charakter sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľností, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite.

### 2.1 POZEMKY

#### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

###### 2.1.1.1.1 Bratislava III, Vajnory

###### POPIS

Pozemok sa nachádza v okrajovej obytno - priemyselnej časti mesta, v zastavanom území mesta, Pozemok je rovinný, s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete mesta. Nevýhodou je dvojité vlastníctvo pozemku a nadstavby vo vlastníctve iného právneho subjektu, čo je zohľadnené v záväzkoch viaznúcich na pozemku p.č.4187/9 (koeficient redukujúcich faktorov). Oceňujem 7765 m<sup>2</sup> (dvojité vlastníctvo) v zmysle predloženého geometrického plánu (viď.prílohu časť).

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
4187/9	trvalý tráv. porast	7765	7765,00	1/1	7765,00

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,20
kv koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
kd	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou	1,00



koefficient dopravných vzťahov $k_d$	úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	
koefficient obchodnej a priemyselnej polohy $k_o$	2. obchodná poloha a lyty	1,20
koefficient technickej infraštruktúry pozemku $k_t$	4. veľmi dobrá vyhladenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
koefficient povýšujúcich faktorov $k_p$	6. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,20
koefficient redukcujúcich faktorov $k_r$	11. základy viaznúce na pozemku (napríklad: právo prechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)	0,60

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koefficient polohovej diferenciácie	$k_{pd} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,20 * 0,60$	1,5552
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_{mj} = VHM_j * k_{pd} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,5552$	103,25 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{roz} = M * VSH_{mj} = 7\,765,00 \text{ m}^2 * 103,25 \text{ €/m}^2$	801 736,25 €

**2.1.2 VÝBER VHODNEJ METÓDY**

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	229,44

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

VŠH pozemkov = 801 736,25 €

**3. NÁJMY****3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM****3.1.1 Bratislava III, Vajnory**

VŠH m <sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou:	103,250 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	0,01 %
Daň z príjmu:	19 %
Koefficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	7 765,00 m <sup>2</sup>

$$\text{Nájom za rok na m}^2: VSH_{NPMj} = VSH_{POZMj} * \left[ \frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$$

$$VSH_{NPMj} = 103,250 * \left[ \frac{(1+0,0001)^{20} * 0,0001}{(1+0,0001)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 6,150 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } VSH_{NP} = M * VSH_{NPMj} = 7\,765,00 \text{ m}^2 * 6,150 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 47\,754,75 \text{ €/rok}$$

**4.1.5 Hospodárska ujma**

$$OZ_{HU} = |OZ_{HU} - OZ_{HU}| = |2,98 - 5,53| = 2,55 \text{ €/rok}$$

**4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závädy**

Úroková miera:  $k = 0,01 / 100 = 0,0001$

**Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena**

$$VŠH_{VB} = OZ \cdot \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n \cdot k}$$

$$VŠH_{VB} = 2,55 \cdot \frac{(1+0,0001)^1 - 1}{(1+0,0001)^1 \cdot 0,0001}$$

$$VŠH_{VB} = 2,55 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBM} = VŠH_{VB} / M = 2,55 / 1 = 2,55 \text{ €/m}^2$$

**Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena**

$$VŠH_{VB} = OZ \cdot \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n \cdot k}$$

$$VŠH_{VB} = 2,55 \cdot \frac{(1+0,0001)^{20} - 1}{(1+0,0001)^{20} \cdot 0,0001}$$

$$VŠH_{VB} = 50,95 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBM} = VŠH_{VB} / M = 50,95 / 1 = 50,95 \text{ €/m}^2$$

**III. ZÁVER****1. VŠEOBECNÁ HODNOTA****Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

801 736,25 €

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

**2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY**

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Bratislava III, Vajnory - parc. č. 4187/9 (7 765 m <sup>2</sup> )	801 736,25
Spolu VŠH	801 736,25
Zaokrúhlená VŠH spolu	802 000,00
Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 802 000,00 €	
Slovom: Osemstodvatisíc Eur	

### 3. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/M] (€/rok)	Nájom (€/rok)
Pozemky		
Bratislava III, Vajnory	6,150	47 754,75
Spolu		47 754,75
Zaokrúhlene		47 800,00
Slovom: Štyridsať sedemtisícosemsto Eur/rok		

### 4. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Dvojité vlastníctvo na p.č.4187/9	50,95	znižuje
Spolu VŠH	50,95	
Zaokrúhlene	51,00	
Slovom: Päťdesiatjeden Eur/m2		

Komárno 03.11.2016

Ing. Oto Píson

## IV. PRÍLOHY

- Objednávka č.183/2016 ( obj.č.6/2016) zo dňa 03.10.2016.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.435, zo dňa 18.08.2016, parc.č.4187/9, katastrálne územie Vajnory, obec BA-m.č.Vajnory, okres Bratislava III.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.3103, zo dňa 18.08.2016, katastrálne územie Vajnory, obec BA-m.č.Vajnory, okres Bratislava II - dotknuté pozemky vo vlastníctve RSK, Šabínovská 16, 820 05 Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, katastrálne územie Vajnory, obec BA-m.č.Vajnory, okres Bratislava III. zo dňa 03.11.2016 2\*.
- Geometrický plán č.3010/2009 zo dňa 15.12.2009 - vymedzenie rozsahu duplicitného vlastníctva k pozemkom parc.č.2167/40-46.
- Situačný náčrt



**Znalecká organizácia s.r.o., Javorová 753/2, 947 01 Hurbanova**

- pre základný odbor: Stavebníctvo
- pre odvetvie: Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností

**Žiadateľ (objednávateľ):**

SLOVHOLDING, a. s.

Kpt. Nalepku 4

937 01 Želiezovec

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka

## **ZNALECKÝ POSUDOK**

### **č. 6/2017**

**Predmet znaleckého posudku:**

Stanovenie všeobecnej hodnoty skladu súp. č. 10344 na parc. č. 2167/10, skladu súp. č. 10345 na parc. č. 2167/11, vrátane príslušenstva, katastrálne územie Bratislava III – m. č. Vajnory, okres Bratislava III, ako podklad pre právne úkony

Počet strán (z toho prílohy): 32 (25)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4

11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,400	7	9,80
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,400	7	9,80
13	Obč. vybav.(úrad, škola, zdrav., obchody, služby, kultúra) krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,100	10	21,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,070	8	0,56
15	Kvalita život. prost. v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,400	9	12,60
16	Možnosť zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,700	8	5,60
17	Možnosť ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,070	7	0,49
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,070	4	0,28
19	Názor znalca problematická nehnuteľnosť	IV.	0,385	20	7,70
Spolu				180	155,96

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$K_{PD} = 155,96 / 180$	0,866
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH \cdot K_{PD} = 336\,046,38 \text{ €} \cdot 0,866$	291 016,17 €

## III. ZÁVER

### 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

#### Rekapitulácia:

##### Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou:

291 016,17 €

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

##### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

0,00 €

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

## 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Sklad s.č.10344 na p.č.2167/10	113 056,38
Sklad s.č.10345 na p.č.2167/11	174 877,57
Vodovodná prípojka na p.č.2167/4	362,57
Kanalizačná prípojka na p.č.2167/4	605,33
Elektrická prípojka na p.č.2167/4	165,67
Prípojka plynu na p.č.2167/4	150,95
Vodovodná prípojka na p.č.2167/4	507,42
Kanalizačná prípojka na p.č.2167/4	847,16
Elektrická prípojka na p.č.2167/4	231,85
Prípojka plynu na p.č.2167/4	211,26
<b>Spolu VŠH</b>	<b>291 016,17</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>291 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 291 000,00 €</b>	
<b>Slovom: Dvestodevätstiatjedentisíc Eur</b>	



V Komárne dňa 28.02.2017

Ing. Oto PISOŇ

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka 37/2017 (obj.č.:3/2017) zo dňa 09.02.2017.
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.31 03, zo dňa 22.02.2017, katastrálne územie Bratislava III - m.č. Vajnory, okres Bratislava III.
3. Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 22.02.2017, katastrálne územie Bratislava III - m.č. Vajnory, okres Bratislava III.
4. Protokol o zverejnení majetku do správy č.j.100743/2011-SEM/15 zo dňa 04.11.2011.
5. Protokol o zverejnení majetku zo dňa 27.02.2017 - vek stavieb.
6. Pôdorysný a výškopisný náčrt stavieb
7. Fotodokumentácia



JUDr. Ing. Miroslav RAŠER, Vlčova č. 6, Bratislava, tel. 0903 462 469

Zadávateľ

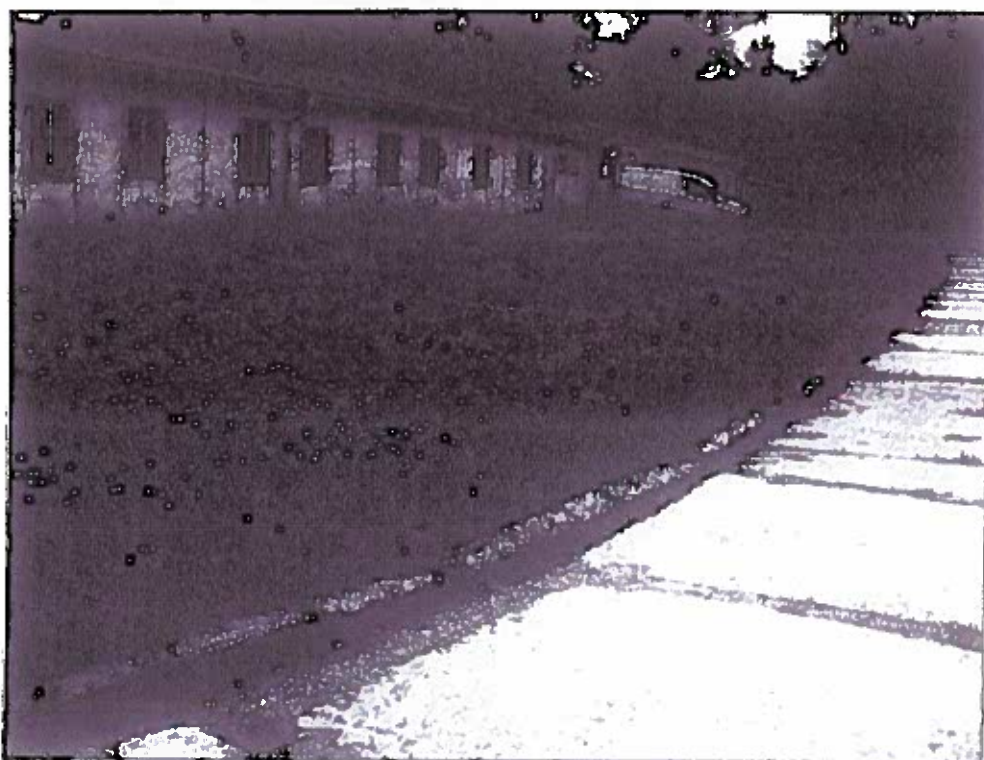
Nataša KÁČEROVÁ, Roľnícka 321, 831 07 Bratislava

Číslo objednávky

: objednávka zo dňa 10.8.2016

## ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 20/2016



**Predmet a objekt úkonu (znaleckého posudku):** Výpočet hodnoty pozemkov registra "E" parcel číslo 2167/40 - 46 katastrálne územie Vajnory, ulica Na pántoch, Bratislava a výpočet ceny pozemkov v rozsahu GP č. 3010/2009.

Počet strán posudku : 10

Počet príloh : 5

Počet odovzdaných vyhotovení : 3

**2.1.3 Údaje o obhliadke a zameraní:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 11.8.2016

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti vyhotovená dňa 11.8.2016

**2.1.4 Porovnanie dokumentácie so skutkovým stavom:**

Technická dokumentácia bola poskytnutá a porovnaná so skutkovým stavom.

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

**2.1.5 Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľností**

Pozemky

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

Oceňované pozemky vznikli na základe GP č. 3010/2009 Ing. Juraj RAŠLA GEO-OPTIKA z 30.11.2009. Pozemky tvorili pôvodne parcela registra E 4187/9. Na pozemku je postavené odborné učilište a nachádza sa na ulici Na pántoch. Časť obce nie je zrástaná s MČ nachádza sa v zóne ľahkého priemyslu. V okolí sa nenachádza vybavenosť. Prístupová vzdialenosť do centra je do 15 minút.

**Analýza využitia nehnuteľností:**

Na pozemku sa nachádza školská stavba.

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

Znalec nepozná iné riziká.

**2.1 POZEMKY****2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU****2.1.1.1.1 Zastavané plochy****POPIS**

Oceňované pozemky vznikli na základe GP č. 3010/2009 nasledovne:

Pôvodné parcely:	2167/4	nové parcely:	2167/40 zastavané plochy o výmere 256 m <sup>2</sup>
	2167/11		2167/41 zastavané plochy o výmere 444 m <sup>2</sup>
	2167/4		2167/42 zastavané plochy o výmere 768 m <sup>2</sup>
	2167/10		2167/43 zastavané plochy o výmere 510 m <sup>2</sup>
	2167/4		2167/44 zastavané plochy o výmere 891 m <sup>2</sup>
	2167/9		2167/45 zastavané plochy o výmere 576 m <sup>2</sup>
	2167/4		2167/46 zastavané plochy o výmere 4320 m <sup>2</sup>

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
2167/40	zastavaná plocha a nádvorie	256	256,00	1/1	256,00
2167/41	zastavaná plocha a nádvorie	444	444,00	1/1	444,00
2167/42	zastavaná plocha a nádvorie	768	768,00	1/1	768,00
2167/43	zastavaná plocha a nádvorie	510	510,00	1/1	510,00
2167/44	zastavaná plocha a nádvorie	891	891,00	1/1	891,00
2167/45	zastavaná plocha a nádvorie	576	576,00	1/1	576,00

2167/46	zastavaná plocha a nádvorie	4320	4320,00	1/1	4320,00
Spolu výmera					7 765,00

Obec: Bratislava  
 Východisková hodnota:  $VH_M = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficienta	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytňé časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
$k_v$ koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
$k_o$ 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	4. priemyselná poloha	1,00
$k_t$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
$k_z$ koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,70
$k_n$ koeficient redukcujúcich faktorov	10. stavba pod povrchom pozemku, stavba iného vlastníka	0,90

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,30 * 1,70 * 0,90$	2,3271
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_M = VH_M * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,3271$	154,50 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{Poz} = M * VSH_M = 7 765,00 \text{ m}^2 * 154,50 \text{ €/m}^2$	1 199 692,50 €

### VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parc. č. 2167/40	39 552,00
parc. č. 2167/41	60 598,00
parc. č. 2167/42	118 656,00
parc. č. 2167/43	78 795,00
parc. č. 2167/44	137 659,50
parc. č. 2167/45	88 992,00
parc. č. 2167/46	667 440,00
Spolu	1 199 692,50



### 3. NÁJMY

#### 3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

##### 3.1.1 Zastavané plochy

VŠH m <sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou:	154,500 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	15 rokov
Úroková miera:	0,05 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet Mj pozemku:	7 765,00 m <sup>2</sup>

$$\text{Nájom za rok na m}^2: \quad V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{POZMJ} \cdot \left[ \frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_n$$

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 154,500 \cdot \left[ \frac{(1+0,0005)^{15} \cdot 0,0005}{(1+0,0005)^{15} - 1} \right] \cdot 1,19 = 12,306 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M \cdot V\dot{S}H_{NPMJ} = 7\,765,00 \text{ m}^2 \cdot 12,306 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 95\,556,09 \text{ €/rok}$$

### III. ZÁVER

#### 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnuteľnosť : Pozemky reg. "E" p.č. 2167/40-46 výpočet VŠH a cenu nájmu  
Adresa : Katastrálne územie Vajnory, Na pántoch, Bratislava  
Vlastníci : Podľa LV č. 3103 a 435  
Výpis z KN : LV č. 3103, 435 zo dňa 11.8.2016 - katastrálny portál

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m <sup>2</sup> )
Zastavané plochy	2167/40	256,00
Zastavané plochy	2167/41	444,00
Zastavané plochy	2167/42	768,00
Zastavané plochy	2167/43	510,00
Zastavané plochy	2167/44	891,00
Zastavané plochy	2167/45	576,00
Zastavané plochy	2167/46	4 320,00

#### 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 1 199 692,50 €

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

**3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY**

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
<b>Pozemky</b>	
Zastavané plochy - parc. č. 2167/40 (256 m <sup>2</sup> )	39 552,00
Zastavané plochy - parc. č. 2167/41 (444 m <sup>2</sup> )	68 598,00
Zastavané plochy - parc. č. 2167/42 (768 m <sup>2</sup> )	118 656,00
Zastavané plochy - parc. č. 2167/43 (510 m <sup>2</sup> )	78 795,00
Zastavané plochy - parc. č. 2167/44 (891 m <sup>2</sup> )	137 659,50
Zastavané plochy - parc. č. 2167/45 (576 m <sup>2</sup> )	88 992,00
Zastavané plochy - parc. č. 2167/46 (4 320 m <sup>2</sup> )	667 440,00
<b>Spolu VŠH</b>	<b>1 199 692,50</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>1 200 000,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **1 200 000,00 €**Slovom: **jedenmilióndvestotísíc Eur**

V Bratislave dňa 12.8.2016

JUDr. Ing. Marián Raiter

Úradná pečiatka znalca :



Podpis znalca :

Zadávateľ: UDr. Ing. Marián Raiter

číslo posudku: 06/2017

{UDr. Ing. Marián RAITER, Villová č. 6, Bratislava, tel. 0903 462 469

Zadávateľ

: Nataša KÁČEROVÁ, Roľnícka 321, 831 07 Bratislava  
Milan JANČÍK, Bozánneho 3, 841 01 Bratislava

Číslo objednávky

: objednávka zo dňa 7.2.2017

## ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 06/2017



**Predmet a objekt úkonu (znaleckého posudku):** Budovy skladov súpisné číslo 10344 a 10345 na parcelách číslo 2167/10 a 11 katastrálne územie Vajnory, Rybná ul., Bratislava.

Počet strán posudku : 13

Počet príloh : 4

Počet odovzdaných vyhotovení : 3

# III. ZÁVER

## 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnuteľnosť : Budovy skladov s.č. 10344 a 10345  
 Adresa : Katastrálne územie Vajnory, Rybníčná ul., Bratislava  
 Vlastníci : 1/1 Bratislavský samosprávny kraj, Šabinova 16, 820 06 Bratislava, SR  
 Výpis z KN : LV č. 3103 zo dňa 9.2.2017 katastrálny portál

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Sklad s.č. 10344	812 73	4 681,84	1 101,61	1
Sklad s.č. 10345	812 73	4 681,84	1 101,61	1

## 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 86 447,96 €  
 Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferencie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferencie: 0,00 €  
 Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferencie

## 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Sklad s.č. 10344	43 223,98
Sklad s.č. 10345	43 223,98
<b>Spolu VŠH</b>	<b>86 447,96</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>86 400,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 86 400,00 €  
 Slovom: Osemdesiatšesťtisíc, štyristo eur

V Bratislave dňa 10.2.2017

JUDr. Ing. Marian Raiter



Úradná pečiatka znalca:

Podpis znalca:





ÚSTAV STAVEBNEJ EKONOMIKY, s.r.o.

Miletičova ul. 21, 821 09 Bratislava

EN ISO 9001

EN ISO 14001

EN ISO 14001

Znalecký list č. 139/2017

**Znalec:** Ústav stavebnej ekonomiky, s.r.o.  
Miletičova 21  
821 09 Bratislava

**Riešiteľ:** Ing. Juraj Nagy, PhD  
**Konzultant:** Ing. Stanislav Kalafut

**Zadávateľ:** VÚC - Bratislavský samosprávny kraj  
Sabinovská 16  
P.O. Box 106  
820 05 Bratislava 26  
IČO: 38083606

**Číslo spisu (objednávky):** Malové zadanie zo dňa 9.8.2017 na základe objednávky 0391/17/EO

## ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 139 / 2017

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností – stavby súp. č. 10344 na parc. č. 2167/10 a súp. č. 10345 na parc. č. 2167/11 evidované na LV č. 3103, vrátane príslušenstva a pozemku KN E parc. č. 4187/9 evidovanej na LV č. 435 vo výmere určenej geometrickým plánom č. 3010/2009, všetko v k.ú. Vajnory, Bratislava.

**V Bratislave** 11.8.2017

**Počet strán:** 43 z toho príloh: 16

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3

## III. ZÁVER

### 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Vzhľadom k absencii prístupných preukázateľných dokladov o zrealizovaní podobných obchodných prípadov v danej lokalite bola metóda polohovej diferenciácie zvolená ako najvhodnejšia pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, nakoľko je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patríčnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohľadátkou.

#### Rekapitulácia:

##### Stavby:

Všeobecná hodnota kombinovanou a výnosovou metódou 204 926,72 €

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou 203 712,45 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VSH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

##### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie 859 507,85 €

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

### 2 REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Sklad súp.č. 10344, p.č. 2167/10	65 188,32
Sklad súp.č. 10345, p.č. 2167/11	136 181,51
Vodovodná prípojka	333,44
Kanalizačná prípojka	566,89
Elektrická prípojka	152,36
Plynová prípojka	138,82
Vodovodná prípojka 2	333,44
Kanalizačná prípojka 2	566,89
Elektrická prípojka 2	152,36
Plynová prípojka 2	138,82
<b>Spolu stavby</b>	<b>203 712,45</b>
<b>Pozemky</b>	
LV 3103, LV 435, GP 3010/2009 - parc. č. 2167/40 (258 m <sup>2</sup> )	28 336,64
LV 3103, LV 435, GP 3010/2009 - parc. č. 2167/41 (444 m <sup>2</sup> )	49 148,38
LV 3103, LV 435, GP 3010/2009 - parc. č. 2167/42 (768 m <sup>2</sup> )	85 009,92
LV 3103, LV 435, GP 3010/2009 - parc. č. 2167/43 (516 m <sup>2</sup> )	56 451,90
LV 3103, LV 435, GP 3010/2009 - parc. č. 2167/44 (891 m <sup>2</sup> )	98 624,79



USTAV STAVEBNEJ EKONOMIKY, s.r.o.

Mletčova ul. 21. 821 09 Bratislava

ENECETI ISO9001

ENECETI OHSAS18001

ENECETI ISO14001

Znalecký úkon č. 139/2017

LV 3103, LV 435, GP 3010/2009 - parc. č. 2187/45 (578 m <sup>2</sup> )	63 757,44
LV 3103, LV 435, GP 3010/2009 - parc. č. 2187/46 (4 320 m <sup>2</sup> )	478 180,80
Spolu pozemky (7 786,00 m <sup>2</sup> )	859 507,85
Spolu VŠH	1 063 220,30
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>1 060 000,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 1 060 000,00 €  
Slovom: Jednamiľiónšesťdesiattisíc Eur

Osobné potvrdenie správnosti znaleckého úkonu a podanie žiadaného vysvetlenia vykonal Ing. Juraľ Nagy, PhD., rešiteľ znaleckého posudku.

V Bratislave dňa 11.8.2017



Ing. Juraľ Nagy, PhD.

osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti  
statutárny zástupca znaleckej organizácie  
Ustav stavebnej ekonomiky, s.r.o.





