

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): OTS 2101443 písomná zo dňa 20.04.2021

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 11/2021

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemkov v k. ú. Vajnory: pozemkov registra „E“ KN, parc. č. 3100, 2870/1, 4207/2, 4209/1, 4207/3, LV č. 5389 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy a pozemkov registra „C“ KN parc. č. 1121/5, 1121/8, 1121/10, 1121/13, 1121/16, 1121/18, 1121/20, LV č. 249 vo vlastníctve Poľnohospodárskeho družstva VAJNORY, za účelom vzájomného majetkovoprávneho usporiadania pozemkov formou zámeny.

Počet listov (z toho príloh):

40 listov formátu A4 (z toho príloh 23 listov)

Počet odovzdaných vyhotovení:

3x rovnopis + 1x CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky č. OTS2101443, zo dňa 20.04.2021 je znaleckou úlohou stanovenie všeobecnej nehnuteľnosti - pozemkov v k. ú. Vajnory: pozemkov registra „E“ KN, parc. č. 3100, 2870/1, 4207/2, 4209/1, 4207/3, LV č. 5389 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy a pozemkov registra „C“ KN parc. č. 1121/5, 1121/8, 1121/10, 1121/13, 1121/16, 1121/18, 1121/20, LV č. 249 vo vlastníctve Poľnohospodárskeho družstva VAJNORY.

2. Účel znaleckého posudku: vzájomné majetkoprávne usporiadania pozemkov formou zámeny.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 30.04.2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 30.04.2021

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka číslo: OTS2101443, zo dňa 20.04.2021, doručená dňa 21.04.2021, SNM/21/034/MR, Hlavné mesto SR Bratislava, 1xA4
- Územnoplánovacia informácia, MAGS OUPD 50125/2021-125459, včítane stanoviska referátu technickej infraštruktúry a 4x regulačný list z územnoplánovacej dokumentácie, Magistrát Hlavného mesta SR Bratislavy, zo dňa 26.04.2021, 12xA4
- Situácia (ortofotomapa lokality), schémy, 4x A4

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 249, okres Bratislava III, Obec BA-m.č. Vajnory, katastrálne územie Vajnory, zo dňa 09.05.2021, 2xA4
- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 5389, okres Bratislava III, Obec BA-m.č. Vajnory, katastrálne územie Vajnory, zo dňa 29.04.2021, 4xA4
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava III., Obec BA-m.č. Vajnory, katastrálne územie Vajnory, zo dňa 29.04.2021, 1xA4
- 2x Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava III., Obec BA-m.č. Vajnory, katastrálne územie Vajnory, zo dňa 10.05.2021, 2xA4
- Údaje z internetu: www.katasterportal.sk, www.geoportal.sk, www.nehnuteľnosti.sk, www.pozemky.sk
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti zo dňa 30.04.2021
- 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 pohútkou.

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 nehnuteľnosti 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:

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

kde V_{HMJ} - 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 povyšujúcich 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. 249, okres Bratislava III, Obec BA-m.č.

Vajnory, katastrálne územie Vajnory:

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.
1121/5	3089	Ostatná plocha	30	1		
1121/8	962	Ostatná plocha	30	1		
1121/10	280	Ostatná plocha	30	1		
1121/13	244	Ostatná plocha	30	1		
1121/16	813	Ostatná plocha	30	1		
1121/18	1738	Ostatná plocha	30	1		
1121/20	2737	Ostatná plocha	30	1		

Legenda:

Spôsob využitia pozemku:

30 – Pozemok, na ktorom je ihrisko, štadión, kúpalisko, športová dráha, autokemp, táborisko a iné

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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	Pol'nohospodárske družstvo VAJNORY, Hospodárska 9, Bratislava, PSČ 831 07, SR	1/1

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ

814 99, SR

Titul nadobudnutia podľa LV

ČASŤ C: ŤARCHY

Netýkajú sa ohodnocovaných parciel

Iné údaje:

Netýkajú sa ohodnocovaných parciel

Poznámka:

Bez zápisu

b2) V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované na LV č. 5389, okres Bratislava III, Obec BA-m.č. Vajnory, katastrálne územie Vajnory:

ČASŤ: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet č. UO	Umiest. pozemku
2870/1	1166	Ostatná plocha	0		1
3100	5298	Ostatná plocha	0		1
4207/2	24905	Trvalý trávny porast	0		1
4207/3	1044	Orná pôda	0		1
4209/1	1831	Trvalý trávny porast	0		1

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Titul nadobudnutia podľa LV

ČASŤ C: ŤARCHY

Netýkajú sa ohodnocovaných parciel

Iné údaje:

Netýkajú sa ohodnocovaných parciel

Poznámka:

Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal bez účasti vlastníka pozemkov. Pred obhliadkou boli doložené podklady dodané zadávateľom. Pri obhliadke boli vyhotovené fotografické zábery skutkového stavu pozemkoch s okolím. K obhliadke nehnuteľností som zabezpečil z katastrálneho portálu výpis z katastra nehnuteľnosti. Jednotlivé pozemky sa nachádzajú v troch oddelených lokalitách obce Vajnory. Pozemky v lokalite pri Hospodárskej ulici sú hlavne súčasťou oploteného areálu poľnohospodárskeho družstva, nie sú voľne prístupné, preto obhliadka bola vykonaná za účasti pracovníka družstva. Pozemky v lokalite pri Rybníckej ulici nie sú oplotené a sú prístupné. Pozemky v lokalite pri ulici Pri struhe sú zväčša súčasťou oploteného športového areálu, nie sú voľne prístupné, preto obhliadka bola vykonaná z verejného priestoru z poza oplotenia. Hranice pozemkov od susedných parciel boli identifikované podľa polohy vo vzťahu k polohe objektov, oplotenia. Identifikácia hraníc na mieste bola odhadom, pretože neboli na mieste nájdené hraničné prvky vymedzujúce hranice jednotlivých parciel. Niektoré pozemky sú aj z časti zastavaná stavbami. Jednotlivé pozemky sú zväčša 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 katastra podľa LV so zisteným skutočným stavom.

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

Pozemky v spoluvlastníckom podiele 1/1, k. ú. Vajnory parc. č.:

- 1121/5, o výmere 3089 m², ostatná plocha
- 1121/8, o výmere 962 m², ostatná plocha

- 1121/10, o výmere 280 m², ostatná plocha
- 1121/13, o výmere 244 m², ostatná plocha
- 1121/16, o výmere 813 m², ostatná plocha
- 1121/18, o výmere 1738 m², ostatná plocha
- 1121/20, o výmere 2737 m², ostatná plocha
- 2870/1, o výmere 1166 m², ostatná plocha
- 3100, o výmere 5298 m², ostatná plocha
- 4207/2, o výmere 24905 m², trvalý trávny porast
- 4207/3, o výmere 1044 m², orná pôda
- 4209/1, o výmere 1831 m², trvalý trávny porast

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

Nevyškytujú sa takéto nehnuteľnosti.

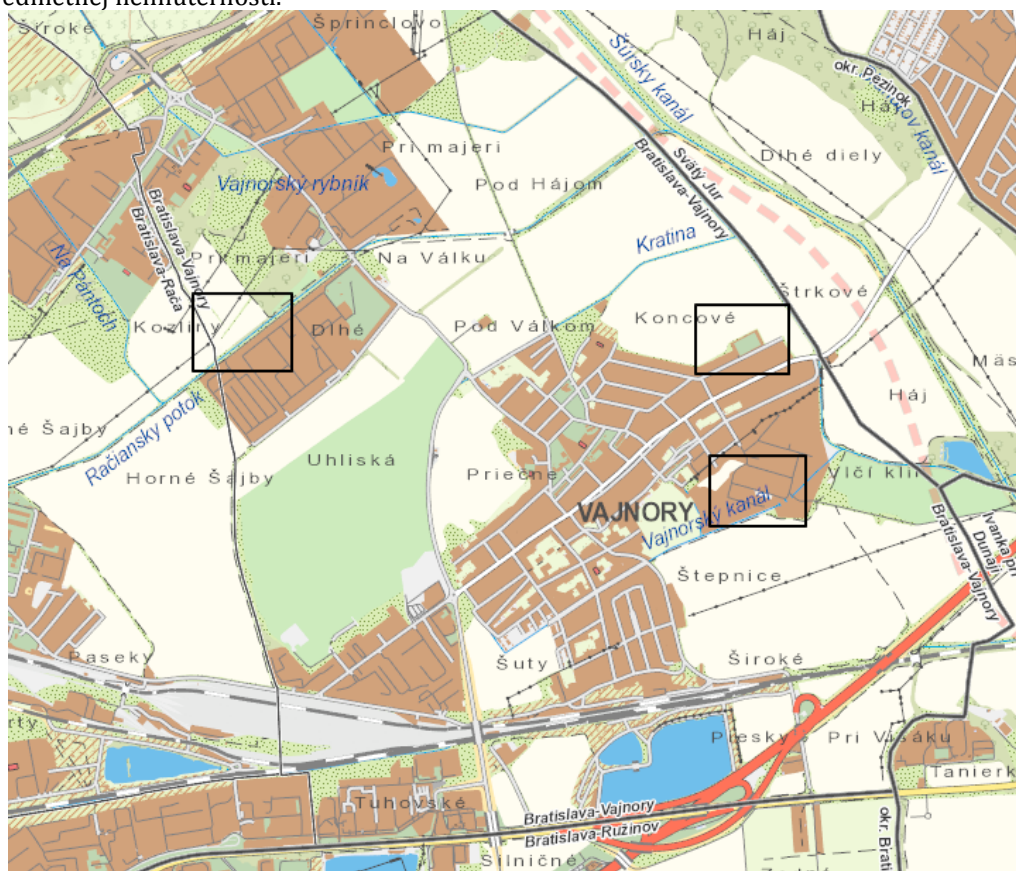
2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetné nehnuteľnosti sa nachádzajú v katastrálnom území Vajnory, v mestskej časti Bratislava – Vajnory v okrese Bratislava III., v hlavnom meste SR v troch lokalitách pri ulici: Hospodárskej, Rybníčkovej a Pri Struhe.

V mestskej časti je dobre rozvinutá občianska vybavenosť. V mestskej časti je dostatočná kompletná základná občianska vybavenosť - obchody, služby, zdravotníctvo, školstvo a dostatočná možnosť športového vyžitia. Jedná sa o mestskú časť Bratislavy s polyfunkčnou zástavbou v kontakte s masívom Malých Karpát. Pozemky sú zväčša rovinné. Je vyhovujúce dopravné spojenie do ostatných mestských častí, rýchle napojenie na diaľničnú sieť, nakoľko nehnuteľnosti sú v blízkosti dopravného privádzača na diaľnicu D1 – Rybníčná a Vajnorský nadjazd ako aj na budovaný diaľničný okruh-D4 trasovaný aj územím obce. Pešia dostupnosť na zástavky MHD (autobus) je v trvaní cca 10–15 minút. Nezamestnanosť v danej lokalite je menšia ako 5%.

V mestskej časti sú umiestnené všetky inžinierske siete. Konfliktne skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú. V budúcnosti sa predpokladajú výraznejšie zmeny v okolitej zástavbe, ktoré ale nebudú mať vplyv na existenciu predmetnej nehnuteľnosti.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

V čase obhliadky boli pozemky v jednotlivých lokalitách rôzne užívané. Spôsob užívania je popísaný v popise pozemkov.

Podľa Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy z roku 2007 v znení zmien a doplnkov sú predmetné pozemky súčasťou územia vonkajšieho mesta v stabilizovanom území. Funkčné využitie územia je pre jednotlivé lokality uvedené v popise pozemkov. Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie a 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:

Po obhliadke konštatujem, že neboli zistené žiadne riziká, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť súčasné využívanie nehnuteľností, vlastníctvo k nehnuteľnostiam je vysporiadané. Z hľadiska ohodnocovania nehnuteľností v lokalite pri ulici Hospodárskej a Pri Struhe ich ďalšie využívanie nie je spojené s rizikami. V lokalite pri Rybničnej ulici je prístup k nehnuteľnosti možný len cez poľnú komunikáciu trasovanú cez pozemky vo vlastníctve fyzických a právnických osôb (LV č. 3320, 2930..), alebo cez panelovú komunikáciu so zákazom vjazdu na pozemku parc. č. 2059/36 vo vlastníctve Slovenskej republiky (LV č. 577). Pozemok EKN parc. č. 3100 križuje VTL plynovod PN 2,5 MPa, DN 100 mm. Pri majetkoprávných úpravách je potrebné legislatívne ošetrovanie (zriadenie vecného bremena, odčlenenie časti pozemku). Na pozemkoch EKN par. č. 4209/1 a 4207/2, 3 sa nachádza Račiansky potok v správe SVP, š.p. Je potrebné, aby vodný tok a príbrežné pozemky zostali vo vlastníctve mesta resp. štátu.

2.1 POZEMKY

Predmetné pozemky, ktoré sa nachádzajú na troch lokalitách v k.ú. Vajnory, sú pre účel stanovenia VŠH rozdelené do troch skupín:

A. Pozemky registra "E" KN k. ú. Vajnory pri Hospodárskej ulici

Skupina obsahuje pozemky parc. č. 3100, 2870/1 na ktorých sú aj stavby v areály. Poľnohospodárskeho družstva Vajnory. Pozemky sú lokalizované pri juhovýchodnom okraji obytnej zástavby mestskej časti. Pozemky má vo vlastníctve Hlavné mesto SR Bratislava. Ich zastavanie je podľa územnoplánovacej informácie limitované zachovaním súčasnej funkcie.

B. Pozemky registra "E" KN k. ú. Vajnory pri Rybničnej ulici

Skupina obsahuje pozemky parc. č. 4207/2, 4209/1, 4207/3 sú nezastavané pozemky. Pozemky majú prírodný charakter, ktorý tvorí hlavne trávny porast a kríky a stromy ako obojstranný brehový porast pri regulovanom Račianskom potoku. Pozemky sú lokalizované mimo obytnej zástavby mestskej časti. Pozemky má vo vlastníctve Hlavné mesto SR Bratislava. Podľa územnoplánovacej informácie nie je pre územie pozemkov možná výstavba.

C. Pozemky registra "C" KN k. ú. Vajnory ulica Pri Struhe

Skupina obsahuje pozemky parc. č. 1121/5, 1121/8, 1121/10, 1121/13, 1121/16, 1121/18, 1121/20. Na niektorých pozemkoch sú umiestnené aj stavby. Nezastavané časti tvoria hlavne zatravnenu plochu futbalového ihriska a cvičného ihriska. Pozemky sa nachádzajú v oplotenom športovom areály FK Vajnory. Pozemky sú lokalizované pri severovýchodnom okraji obytnej zástavby mestskej časti. Pozemky má vo vlastníctve Poľnohospodárske družstvo VAJNORY. Ich zastavanie je podľa územnoplánovacej informácie limitované zachovaním súčasnej funkcie.

Priemerná cena stavebných pozemkov v okrese Bratislava III. k obdobiu ohodnotenia je cca 290 €/m². A k obdobiu ohodnotenia je cena stavebných pozemkov vo Vajnoroch podľa inzercie v rozmedzí cca 55 € až 280 €/m².

Prehľad vývoja priemerných cien pozemkov na trhu nehnuteľností v predmetnom okrese je dokumentovaný v prevzatom grafe z portálu [www. nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk) v prílohe posudku - Ponuky realitných kancelárii.

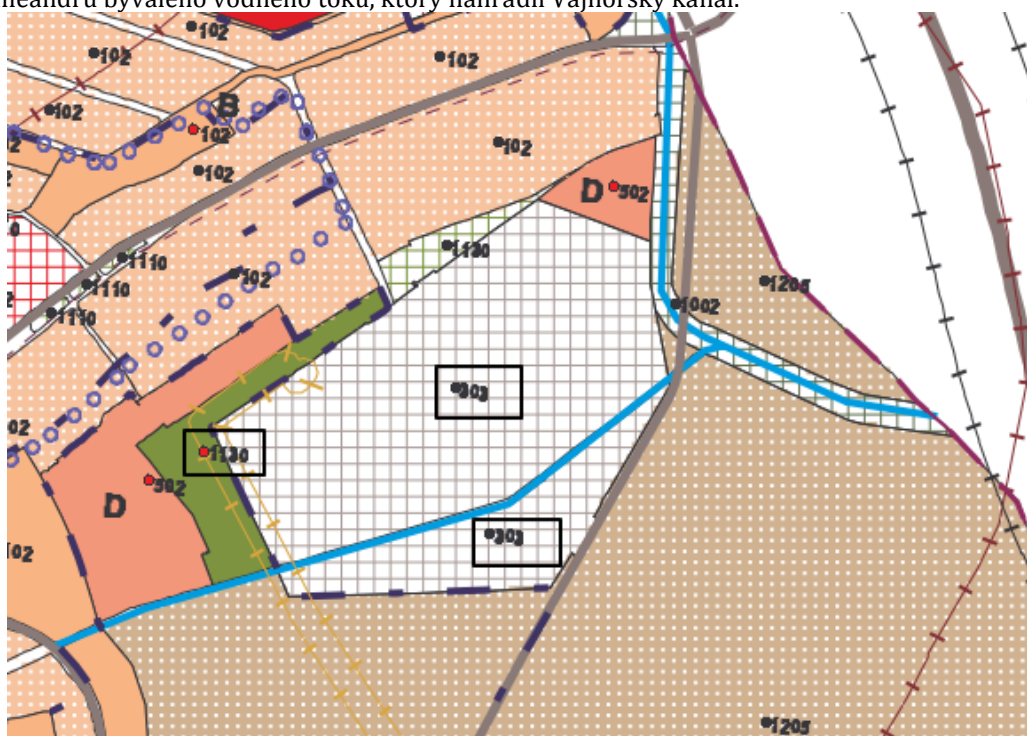
2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Identifikácia pozemku: A. Pozemky registra "E" KN k. ú. Vajnory pri Hospodárskej ulici

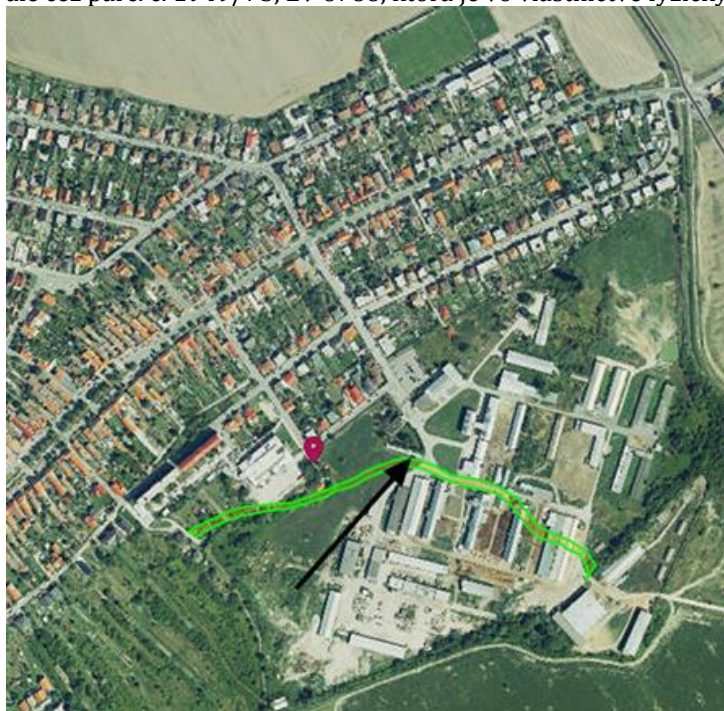
POPIS

Pozemky parc. č. 3100, 2870/1 sa nachádzajú juhozápadne od zastavanej obytnej časti obce. Podľa ÚPI z Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy z roku 2007 v znení zmien a doplnkov je pozemok určený pre funkčné využitie územi - poľnohospodárska výroba. Územia slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení rastlinnej a živočíšnej poľnohospodárskej výroby, vrátane dopravného a technického vybavenia a plôch líniovej a plošnej zelene, číslo funkcie 303 a v časti územia parc. č. 3100 pre funkčné využitie územia - ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130.

Prístup na pozemky je z verejnej komunikácie pri vjazde do areálu poľnohospodárskeho družstva. Dá sa predpokladať na podklade geometrie pozemkov a vzťahu na susedné parcely "E" KN, že pozemky sú územím pôvodného meandru bývalého vodného toku, ktorý nahradil Vajnorský kanál.



Pozemok **parc. č. 3100** má negeometrický tvar koridoru rôznej šírky cca 5 m až 12 m o celkovej dĺžke cca 580 m. Je orientovaný vzhľadom na svetové v smere východ a západ a prebieha krížom cez areál družstva. Na východnej strane tvorí jeho hranicu Vajnorský kanál. Na častiach pozemku sú umiestnené svojou časťou stavby poľnohospodárskych budov a areálových komunikácií. Zvyšná časť pozemku nie je zastavaná. Pozemok je rovinný. Pozemok je umiestnený hlavne v oplatenom areály poľnohospodárskeho družstva a len malá časť plochy pozemku je mimo areálu družstva a to v areály regulačnej stanice, vinárstva a verejnom priestore za oplatením družstva ako poľná cesta. Prístup na pozemok je ešte aj pri západnej hranici pozemku z verejnej komunikácie - Tomanova ulica, ale cez parc. č. 1949/73, LV 6788, ktorá je vo vlastníctve fyzických osôb.



Pozemok **parc. č. 2870/1** má negeometrický tvar koridoru rôznej šírky cca 11 m až 16 m o celkovej dĺžke cca 90 m. Je orientovaný vzhľadom na svetové v smere východ a západ. Na východnej strane tvorí jeho hranicu oplatenie areálu a na západnej strane Vajnorský kanál. Na časti pozemku je časť stavby poľnohospodárskeho prístrešku a

časť areálovej komunikácie. Zvyšná časť pozemku nie je zastavaná a tvorí dvor. Pozemok je rovinný. Pozemok je umiestnený celou svojou plochou v oplotenom areály poľnohospodárskeho družstva.



Koeficient povyšujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 1,2 z nasledujúcich dôvodov: z časti nezastavané stavebné pozemky.

pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti

Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,8 z nasledujúcich dôvodov: zápach z poľnohospodárskej výroby.

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 vyporiadania 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]
3100	ostatná plocha	5298,00	1/1	5298,00
2870/1	ostatná plocha	1166,00	1/1	1166,00
Spolu výmera				6 464,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľ'ov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľ'ov <i>Priemyslová a skladová oblasť mesta</i>	0,80
k _v koeficient intenzity využitia	1. - záhradkové osady, - chatové osady, - hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov, - sídelná koncentrácia obydľí obývaných prevažne priestorovo alebo sociálne vylúčenými skupinami obyvateľ'stva <i>Nebytové budovy so štandardným vybavením</i>	0,50
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	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,00

využitia územia	<i>Zmiešané územie s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady</i>	
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Je kompletná technická infraštruktúra.</i>	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.) <i>Z časti nezastavané stavebné pozemky</i>	1,20
k_R koeficient redukujúcich faktorov	2. spád emisií a vplyv zápachu z priemyselnej výroby, uskladnenia surovín, odpadov, z výroby potravín, z poľnohospodárskej výroby a pod. <i>Zápach z poľnohospodárskej výroby</i>	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

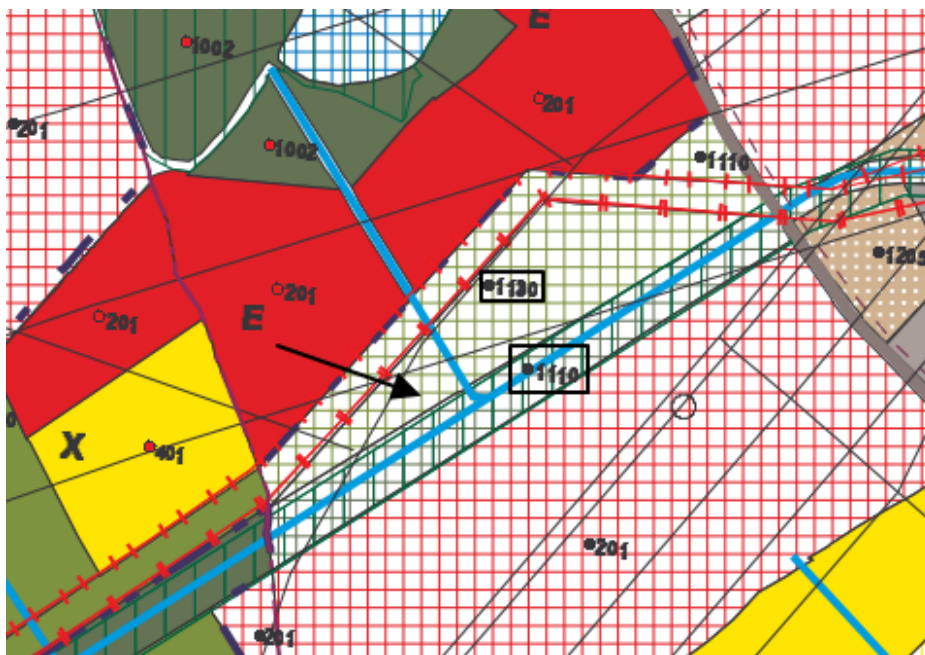
Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,80 * 0,50 * 1,00 * 1,00 * 1,40 * 1,20 * 0,80$	0,5376
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 0,5376$	35,69 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 3100	$5\,298,00 \text{ m}^2 * 35,69 \text{ €/m}^2 * 1/1$	189 085,62
parc. č. 2870/1	$1\,166,00 \text{ m}^2 * 35,69 \text{ €/m}^2 * 1/1$	41 614,54
Spolu		230 700,16

2.1.1.2 Identifikácia pozemku: B. Pozemky registra "E" KN k. ú. Vajnory pri Rybničnej ulici**POPIS**

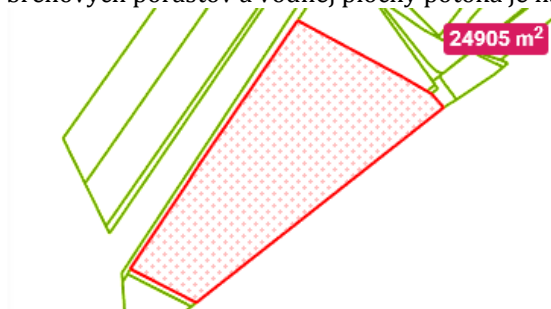
Pozemky parc. č. 4207/2, 4209/1, 4207/3 sa nachádzajú juhozápadne od zastavanej obytnej časti obce. Podľa ÚPI z Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy z roku 2007 v znení zmien a doplnkov je pozemok určený pre funkčné využitie územia - ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130. Územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem. Pre časť územia pri koryte a brehoch potoka je pozemok určený pre funkčné využitie územia - parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110. Územia parkovej a sadovnícky upravenej zelene, ale aj plochy zelene s úpravou lesoparkového charakteru



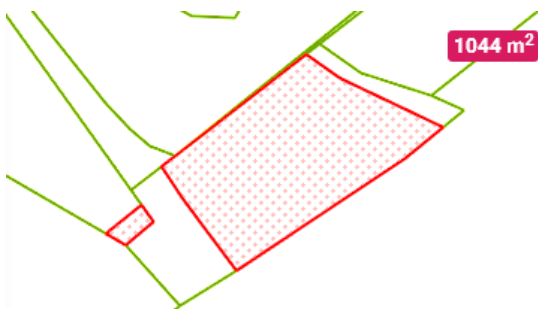
Prístup na pozemky je z verejnej komunikácie - Rybničná ulica, ale len v obmedzenom rozsahu.

Cez pozemky je vedený Račiansky potok v regulovanom hlbokom koryte s brehovým kríkovým a stromovým porastom.

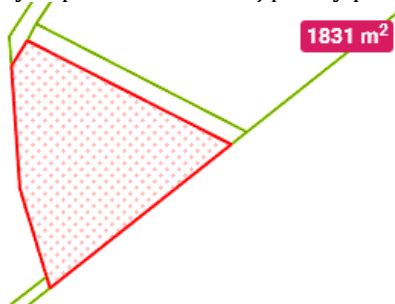
Pozemok **parc. č. 4207/2** má tvar lichobežníka s najdlhším rozmerom cca 260m a najkratším cca 58m, ktorý je v smere dlhšej strany vzhľadom na svetové strany orientovaný v smere JZ-SV. Pozemok nie je zastavaný a mimo brehových porastov a vodnej plochy potoka je na pozemku trávnatý porast.



Pozemok **parc. č. 4207/3** má tvar abstrahovaného obdĺžnika rozmeru cca 40 x 25 m a ešte jedného obdĺžnika rozmeru cca 7 x 4 m, ktoré sú v smere dlhšej strany vzhľadom na svetové strany orientované v smere JZ-SV. Pozemok nie je zastavaný a mimo brehových porastov a vodnej plochy potoka je na časti pozemku poľná cesta.



Pozemok **parc. č. 4209/1** má tvar abstrahovaného rovnoramenného trojuholníka s dĺžkou strany cca 59m a preponou cca 63m, ktoré výška je vzhľadom na svetové strany orientovaný v smere Z-V. Pozemok nie je zastavaný a mimo brehových porastov a vodnej plochy potoka je na pozemku trávnatý porast a remízka.



Koeficient povýšujúcich faktorov sa neaplikuje.

Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,70 z nasledujúcich dôvodov: obmedzenie zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, cez pozemky preteká potok v umelom koryte, časť pozemkov tvoria brehy potoka zarastené kríkovou a stromovou vegetáciou.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
4207/2	trvalý tráv. porast	24905,00	1/1	24905,00
4209/1	trvalý tráv. porast	1831,00	1/1	1831,00
4207/3	orná pôda	1044,00	1/1	1044,00
Spolu výmera				27 780,00

Obec:
Východisková hodnota:

Bratislava
VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov <i>Priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov</i>	1,15
k_v koeficient intenzity využitia	1. - záhradkové osady, - chatové osady, - hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov, - sídelná koncentrácia obydľí obývaných prevažne priestorovo alebo sociálne vylúčenými skupinami obyvateľstva <i>Územie bez zástavby</i>	0,50
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	5. výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha), osídlenia marginalizovaných skupín obyvateľstva <i>Zmiešané územie s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu a priemyselnú výrobu a sklady</i>	0,80
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Je kompletná technická infraštruktúra v susednom areály pri južnej hranici územia</i>	1,40
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>Nevyskytuje sa</i>	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívny zástavby a pod.) <i>Obmedzenie zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, cez pozemky preteká potok v umelom koryte, časť pozemkov tvoria brehy potoka</i>	0,70

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

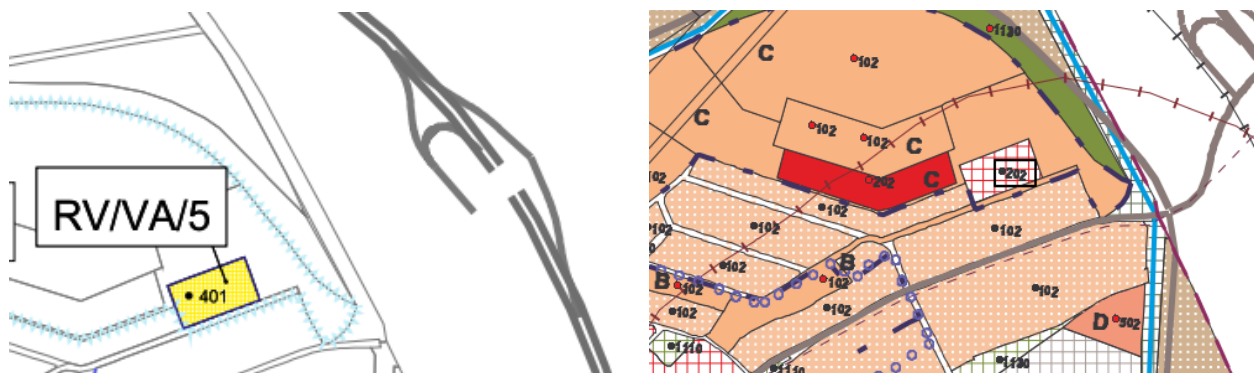
Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,15 * 0,50 * 1,00 * 0,80 * 1,40 * 1,00 * 0,70$	0,4508
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 0,4508$	29,93 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 4207/2	$24\,905,00 \text{ m}^2 * 29,93 \text{ €/m}^2 * 1/1$	745 406,65
parc. č. 4209/1	$1\,831,00 \text{ m}^2 * 29,93 \text{ €/m}^2 * 1/1$	54 801,83
parc. č. 4207/3	$1\,044,00 \text{ m}^2 * 29,93 \text{ €/m}^2 * 1/1$	31 246,92
Spolu		831 455,40

2.1.1.3 Identifikácia pozemku: C. Pozemky registra "C" KN k. ú. Vajnory ulica Pri Struhe**POPIS**

Pozemky parc. č. 1121/5, 1121/8, 1121/10, 1121/13, 1121/16, 1121/18, 1121/20 sa nachádzajú na okraji severozápadne zastavanej obytnej časti obce. Pozemky sú umiestnené v oplatenom areály v smere dlhšej strany kolmo na komunikáciu a zaberajú celú šírku územia areálu. Jednotlivé ohodnocované parcely netvoria jeden pozemok, medzi nimi sa nachádzajú iné parcely. Podľa ÚPI z Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy z roku 2007 v znení zmien a doplnkov je pozemok určený pre funkčné využitie územia - šport, telovýchova a voľný čas. Územia prevažne areálového charakteru s využitím pre šport a telesnú výchovu tvorené krytými športovými zariadeniami, športovými otvorenými ihriskami a zariadeniami, špecifickými zariadeniami športu slúžiacimi pre organizovanú telovýchovu, výkonnostný šport, amatérsky šport a územia slúžiace športovým aktivitám vo voľnom čase. Súčasťou územia je dopravné a technické vybavenie a plochy líniovej a plošnej zelene, číslo funkcie 401.



Prístup na pozemky je z verejnej komunikácie pri vjazde do športového areálu FK Vajnory



Popis jednotlivých parciel nasleduje po parcelách od západnej hranice areálu po východnú hranicu areálu. Všetky pozemky sú dlhšou stranou orientované v smere JV-SZ. Na všetkých pozemkoch je trávnik, niektoré pozemky sú z časti zastavané. Popis zastavania je uvedený pri jednotlivých parcelných číslach.

Pozemok **parc. č. 1121/5** má tvar lichobežníka rozmerov cca 83,0m x 37,0m. Na časti pozemku sú umiestnené kontajnerové stavby a murovaná budova, spevnené plochy. Zvyšnú časť pozemku tvorí časť hlavného futbalového ihriska.

Pozemky **parc. č. 1121/8, 1121/10, 1121/13, 1121/16** majú tvar kosodĺžnika s rovnakou dĺžkou cca 85,0m a premennou šírkou cca 12,0m (1121/8, 1121/16) a 6,0m (1121/10, 1121/13). Na pozemkoch je umiestnená stavba tribúny a časť hlavného futbalového ihriska.

Pozemok **parc. č. 1121/18** má tvar kosodĺžnika s dĺžkou cca 85,0m a šírkou cca 21,0m. Na pozemku je časť hlavného futbalového ihriska.

Pozemok **parc. č. 1121/20** má tvar lichobežníka rozmerov cca 83,0m x 33,0m. Na časti pozemku je umiestnená kontajnerová stavba. Zvyšnú oplotenú časť pozemku tvorí časť hlavné a časť hotréningového ihriska. V neoplotenej časti sú realizované terénne úpravy a je skládka stavebného materiálu.

Koeficient zvyšujúcich faktorov sa neaplikuje.

Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,70 z nasledujúcich dôvodov: tvaru pozemkov, obmedzujúce možnosti zástavby na funkčnej ploche športového areálu

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
---------	--------------	--------------------------------	------------------------	--------------------------

1121/5	ostatná plocha	3089,00	1/1	3089,00
1121/8	ostatná plocha	962,00	1/1	962,00
1121/10	ostatná plocha	280,00	1/1	280,00
1121/13	ostatná plocha	244,00	1/1	244,00
1121/16	ostatná plocha	813,00	1/1	813,00
1121/18	ostatná plocha	1738,00	1/1	1738,00
1121/20	ostatná plocha	2737,00	1/1	2737,00
Spolu výmera				9 863,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V_{H_{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>Obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov</i>	1,30
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 štandardným vybavením <i>Rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,</i>	1,00
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>Zmiešané územie s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady</i>	1,15
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Je kompletná technická infraštruktúra.</i>	1,50
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>Pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti</i>	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívny zástavby a pod.) <i>Tvar pozemkov, obmedzujúce možnosti zástavby na funkčnej ploche športového areálu</i>	0,70

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,15 * 1,50 * 1,00 * 0,70	1,5698
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	V _{ŠH_{MJ}} = V _{H_{MJ}} * k _{PD} = 66,39 €/m ² * 1,5698	104,22 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1121/5	3 089,00 m ² * 104,22 €/m ² * 1/1	321 935,58
parcela č. 1121/8	962,00 m ² * 104,22 €/m ² * 1/1	100 259,64
parcela č. 1121/10	280,00 m ² * 104,22 €/m ² * 1/1	29 181,60
parcela č. 1121/13	244,00 m ² * 104,22 €/m ² * 1/1	25 429,68
parcela č. 1121/16	813,00 m ² * 104,22 €/m ² * 1/1	84 730,86
parcela č. 1121/18	1 738,00 m ² * 104,22 €/m ² * 1/1	181 134,36
parcela č. 1121/20	2 737,00 m ² * 104,22 €/m ² * 1/1	285 250,14
Spolu		1 027 921,86

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty a nájmu nehnuteľností – pozemkov v k. ú. Vajnory: pozemkov registra „E“ KN, parc. č. 3100, 2870/1, 4207/2, 4209/1, 4207/3, LV č. 5389 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy a pozemkov registra „C“ KN parc. č. 1121/5, 1121/8, 1121/10, 1121/13, 1121/16, 1121/18, 1121/20, LV č. 249 vo vlastníctve Poľnohospodárskeho družstva VAJNORY, okres Bratislava III., Bratislavský kraj.

V posudku bola použitá na výpočet VŠH **metóda polohovej diferenciácie**, v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
A. Pozemky registra "E" KN k. ú. Vajnory pri Hospodárskej ulici - parc. č. 3100 (5 298 m ²)	189 085,62
A. Pozemky registra "E" KN k. ú. Vajnory pri Hospodárskej ulici - parc. č. 2870/1 (1 166 m ²)	41 614,54
B. Pozemky registra "E" KN k. ú. Vajnory pri Rybníčnej ulici - parc. č. 4207/2 (24 905 m ²)	745 406,65
B. Pozemky registra "E" KN k. ú. Vajnory pri Rybníčnej ulici - parc. č. 4209/1 (1 831 m ²)	54 801,83
B. Pozemky registra "E" KN k. ú. Vajnory pri Rybníčnej ulici - parc. č. 4207/3 (1 044 m ²)	31 246,92
C. Pozemky registra "C" KN k. ú. Vajnory ulica Pri Struhe - parc. č. 1121/5 (3 089 m ²)	321 935,58
C. Pozemky registra "C" KN k. ú. Vajnory ulica Pri Struhe - parc. č. 1121/8 (962 m ²)	100 259,64
C. Pozemky registra "C" KN k. ú. Vajnory ulica Pri Struhe - parc. č. 1121/10 (280 m ²)	29 181,60
C. Pozemky registra "C" KN k. ú. Vajnory ulica Pri Struhe - parc. č. 1121/13 (244 m ²)	25 429,68
C. Pozemky registra "C" KN k. ú. Vajnory ulica Pri Struhe - parc. č. 1121/16 (813 m ²)	84 730,86
C. Pozemky registra "C" KN k. ú. Vajnory ulica Pri Struhe - parc. č. 1121/18 (1 738 m ²)	181 134,36
C. Pozemky registra "C" KN k. ú. Vajnory ulica Pri Struhe - parc. č. 1121/20 (2 737 m ²)	285 250,14
Spolu pozemky (44 107,00 m²)	2 090 077,42
Všeobecná hodnota celkom	2 090 077,42
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	2 090 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvamiliónydeväťdesiatisíc Eur	

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka číslo: OTS2101443, zo dňa 20.04.2021, doručená dňa 21.04.2021, SNM/21/034/MR, Hlavné mesto SR Bratislava, 1xA4
2. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 249, okres Bratislava III, Obec BA-m.č. Vajnory, katastrálne územie Vajnory, zo dňa 09.05.2021, 1xA4
3. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 5389, okres Bratislava III, Obec BA-m.č. Vajnory, katastrálne územie Vajnory, zo dňa 29.04.2021, 2xA4
4. 2x Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava III., Obec BA-m.č. Vajnory, katastrálne územie Vajnory, zo dňa 10.05.2021, 2xA4
5. Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava III., Obec BA-m.č. Vajnory, katastrálne územie Vajnory, zo dňa 29.04.2021, 1xA4
6. Územnoplánovacia informácia, MAGS OOUPD 50125/2021-125459, včítane stanoviskareferátu technickej infraštruktúry a 4x regulačný list z územnoplánovacej dokumentácie, Magistrát Hlavného mesta SR Bratislavy, zo dňa 26.04.2021, 8xA4
7. Ponuky realitných kancelárií, 2xA4
8. Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke, 3x2xA4

Prílohy spolu: 23 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 v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, odvetví 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom znalca 914954.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 11/2020.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. arch. Milan Haviar