

Znalec: Ing. Vladimír Novák
Majerníkova 34,
841 05 Bratislava

znalec v odbore: 370 000 Stavebníctvo
odvetvia: 370 300 Vodohospodárske stavby
370 901 Odhad hodnoty nehnuteľností

evidenčné číslo: 914 012
kontakt: 0903/787 314

Zadávateľ: Magistrát hlavného mesta SR Bratislava
Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava

Číslo objednávky: OTS1402010
SNM/14/100/SBe zo dňa 21.7.2014

ZNALCKÝ POSUDOK

05/2014

Vo veci:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností v Bratislave, k. ú. Jarovce, pozemkov registra "C" katastra nehnuteľností, parc. č. 787/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 84 m², parc. č. 788 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 187 m², parc. č. 789 - záhrady o výmere 140 m² a parc. č. 790 - záhrady o výmere 94 m², ktoré vznikli z časti pozemku registra "E" parc. č. 115/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 33493 m², zapísaného na LV č. 1237 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy.

Počet listov posudku (z toho príloh): **43 (z toho 30 listov príloh)**

Počet odovzdaných vyhotovení: **3 ks + 1ks archív znalca**

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností v Bratislave, k. ú. Jarovce, pozemkov registra "C" katastra nehnuteľností, parc. č. 787/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 84 m², parc. č. 788 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 187 m², parc. č. 789 - záhrady o výmere 140 m² a parc. č. 790 - záhrady o výmere 94 m², ktoré vznikli z časti pozemku registra "E" parc. č. 115/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 33493 m², zapísaného na LV č. 1237 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy.

2. Účel posudku:

Prevod pozemkov podľa § 9a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

3. Dátum vyžiadania posudku:

21. júla 2014

4. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný:

23. júla 2014

5. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

23. júla 2014

6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

6.1 Dodané zadávateľom:

6.1.1 Objednávka OTS1402010, SNM/14/100/SBe zo dňa 21.7.2014 (originál)

6.1.2 Územnoplánovacia informácia zo dňa 1.10.2013 (kópia)

6.1.3 Stanovisko k budúcej výstavbe, MČ Jarovce, č.j. 646/2014 zo dňa 10.7.2014 (kópia)

6.1.4 Situácia pozemkov (kópia)

6.2 Obstarané znalcom:

6.2.1 Výpis z katastra nehnuteľností pre parcelu registra „C“, p.č. 787/2 o celkovej výmere 84 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria k. ú. Jarovce, obec Bratislava - mestská časť Jarovce, okres Bratislava V - Výpis z listu vlastníctva nezaložený, vytvorený cez katastrálny portál dňa 17.07.2014 (znalcom overená kópia)

6.2.2 Výpis z katastra nehnuteľností pre parcelu registra „C“, p.č. 788 o celkovej výmere 187 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, k. ú. Jarovce, obec Bratislava - mestská časť Jarovce, okres Bratislava V - Výpis z listu vlastníctva nezaložený, vytvorený cez katastrálny portál dňa 17.07.2014 (znalcom overená kópia)

6.2.3 Výpis z katastra nehnuteľností pre parcelu registra „C“, p.č. 789 o celkovej výmere 140 m², druh pozemku záhrady, k. ú. Jarovce, obec Bratislava - mestská časť Jarovce, okres Bratislava V - Výpis z listu vlastníctva nezaložený, vytvorený cez katastrálny portál dňa 17.07.2014 (znalcom overená kópia)

6.2.4 Výpis z katastra nehnuteľností pre parcelu registra „C“, p.č. 790 o celkovej výmere 94 m², druh pozemku záhrady, k. ú. Jarovce, obec Bratislava - mestská časť Jarovce, okres Bratislava V - Výpis z listu vlastníctva nezaložený, vytvorený cez katastrálny portál dňa 17.07.2014 (znalcom overená kópia)

- 6.2.5 Výpis z katastra nehnuteľností pre parcelu registra „E“, p.č. 115/2 o celkovej výmere 33.493 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, k. ú. Jarovce, obec Bratislava - mestská časť Jarovce, okres Bratislava V - Výpis z listu vlastníctva č. 1237, vytvorený cez katastrálny portál dňa 17.07.2014 (znalcom overená kópia)
- 6.2.6 Kópia z mapy určeného operátu na parcely registra „C“, č. p. 787/2, č. p. 788, č. p. 789, č. p. 790 a susedné, vytvorená cez katastrálny portál dňa 17.07.2014 (znalcom overená kópia)
- 6.2.7 Kópia z mapy určeného operátu na parcely registra „E“, č. p. 115/2 a susedné, vytvorená cez katastrálny portál dňa 17.07.2014 (znalcom overená kópia)
- 6.2.8 Ortofotosnímok lokality (kópia)
- 6.2.9 Mapa lokality (kópia)
- 6.2.10 Fotodokumentácia a zistenie skutkového stavu pozemku miestnym šetrením vykonaným dňa 23. júla 2014

7. Použitý právny predpis

- 7.1 Vyhláška MS SR č. 254/2010 Z.z., ktorou sa mení Vyhláška č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov

8. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- 8.1 Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- 8.2 Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov
- 8.3 Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov a s ním súvisiace vykonávacie vyhlášky
- 8.4 Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
- 8.5 Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam /katastrálny zákon/ v znení neskorších predpisov
- 8.6 Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam /katastrálny zákon/ v znení neskorších predpisov
- 8.7 Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vypracovaná Žilinskou univerzitou v Žiline, Ústavom súdneho inžinierstva v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3

9. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Bez uvedenia.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy

Všeobecnú hodnotu vecného bremena som stanovil podľa prílohy č.3 vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z.z., ktorou sa mení Vyhláška č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku - metódou polohovej diferenciácie. Pre stanovenie všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciácie som sa rozhodol po posúdení možností použitia jednotlivých metód nasledovne:

Výnosová metóda

Pre použitie tejto metódy som nemal k dispozícii nájomnú zmluvu na pozemky s podobným účelom využitia.

Porovnávacia metóda

Pre použitie tejto metódy som nemal k dispozícii dostatočný počet relevantných podkladov - preukázateľné informácie z miestnych realitných kancelárií - o identifikovateľných prevodoch, resp. zazmluvneniach zrovnateľných pozemkov.

Porovnanie cien pozemkov realizovaných v danom mieste a čase pri ich prevodoch, resp. zazmluvneniach je najvhodnejšou metódou pre zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, nakoľko však informácie o cenách okolitých pozemkov nie je možné písomne vydokladovať, porovnávaciu metódu som nepoužil.

Metóda polohovej diferenciácie

Všeobecnú hodnotu nehnuteľností som stanovil metódou polohovej diferenciácie, v súlade s citovanou Vyhláškou a jej prílohou č.3, okrem iného preto, že nie je možné posúdenie podľa výnosovej ani podľa porovnávacjej metódy a zvolená metóda poskytuje dostatočný priestor na posúdenie predmetného pozemku.

b1) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva nezaložený, ktorý vydal Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, vytvorený cez katastrálny portál dňa 17.7.2014

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape

parcela číslo	výmera v m ²	druh pozemku	spôsob využitia pozemku	umiest. pozemku	druh ch. n.
787/2	84	zastavané plochy a nádvoria	25	1	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

25 Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti

Umiestnenie pozemku:

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby neuvedené

List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nezaložený

b2) Vlastnícké a evidenčné údaje:

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva nezaložený, ktorý vydal Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, vytvorený cez katastrálny portál dňa 17.7.2014

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape

parcela číslo	výmera v m ²	druh pozemku	spôsob využitia pozemku	umiest. pozemku	druh ch. n.
788	187	zastavané plochy a nádvoria	18	1	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

18 Pozemok, na ktorom je dvor.

Umiestnenie pozemku:

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

neuvádzané

List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nezaložený**b3) Vlastnícké a evidenčné údaje:**

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva nezaložený, ktorý vydal Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, vytvorený cez katastrálny portál dňa 17.7.2014

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape

parcela číslo	výmera v m ²	druh pozemku	spôsob využitia pozemku	umiest. pozemku	druh ch. n.
789	140	záhrady	4	1	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Umiestnenie pozemku:

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

neuvádzané

List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nezaložený

b4) Vlastnícké a evidenčné údaje:

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva nezaložený, ktorý vydal Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, vytvorený cez katastrálny portál dňa 17.7.2014

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape

parcela číslo	výmera v m ²	druh pozemku	spôsob využitia pozemku	umiest. pozemku	druh ch. n.
790	94	záhrady	4	1	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Umiestnenie pozemku:

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby
neuvedené

List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nezaložený**b5) Vlastnícké a evidenčné údaje:**

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.1237, ktorý vydal Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, vytvorený cez katastrálny portál dňa 17.7.2014

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra „E“ evidované na katastrálnej mape

parcela číslo	výmera v m ²	druh pozemku	počet č. UO	umiest. pozemku	druh ch. n.
115/2	33.493	zastavané plochy a nádvoria		1	

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby
neuvedené

por. č.	priezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto SR Bratislava, B-Primaciálne nám. 1	1/1

IČO:

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 18. augusta 2014.

Fotodokumentácia súčasného stavu pozemku bola vyhotovená znalcom dňa 18. augusta 2014.

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom

Technická dokumentácia nebola k dispozícii.

e) Údaje katastra nehnuteľností

Údaje katastra nehnuteľností - popisné a geodetické údaje katastra nehnuteľností sú totožné so zisteným skutkovým stavom, avšak pre parcely registra „C“ nie sú založené listy vlastníctva.

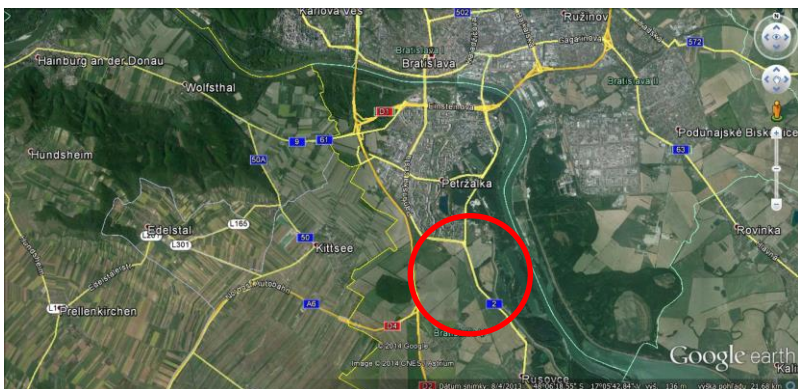
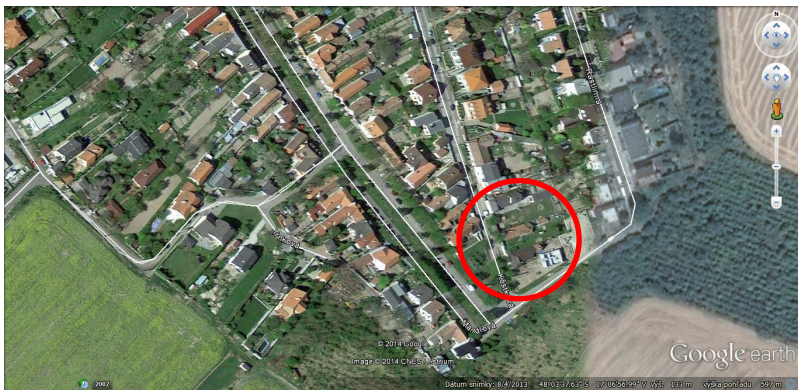
f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré sú v súlade s vlastníckymi dokladmi:

- parcela registra „E“, p. č. 115/2 o celkovej výmere 33.493 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, zapísanej na liste vlastníctva č. 1237, nachádzajúce sa v zastavanom území obce, k. ú. Jarovce, obec Bratislava - mestská časť Jarovce, okres Bratislava V.

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

- parcela registra „C“, č. p. 787/2 o celkovej výmere 84 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria,
 - parcela registra „C“, č. p. 788 o celkovej výmere 187 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria,
 - parcela registra „C“, č. p. 789 o celkovej výmere 140 m², druh pozemku záhrady,
 - parcela registra „C“, č. p. 790 o celkovej výmere 94 m², druh pozemku záhrady,
- nachádzajúce sa v zastavanom území obce, k. ú. Jarovce, obec Bratislava - mestská časť Jarovce, okres Bratislava V, a ktoré vznikli z časti parcely registra „E“, p. č. 115/2 o celkovej výmere 33.493 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, zapísanej na liste vlastníctva č. 1237, nachádzajúce sa v zastavanom území obce, k. ú. Jarovce, obec Bratislava - mestská časť Jarovce, okres Bratislava V.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY



a) Analýza polohy nehnuteľnosti

Ohodnocované parcely sa nachádzajú v katastrálnom území Jarovce, obec Bratislava - mestská časť Jarovce, okres Bratislava V, na ulici Rastlinná. Z pohľadu funkčnej plochy sa nachádzajú v jej okrajovej časti a parcely slúžia pre účel záhrady, ale čiastočne aj zastavané plochy a nádvorcia. Podrobnejšia lokalizácia parcely vyplýva z prílohy tohto Posudku.

Ohodnocované parcely sú rovinaté. Parcely majú možnosť napojenia na inžinierske siete – vodu, kanalizáciu, elektriku a plyn.

K posudzovaným pozemkom je aktuálne prístup individuálnou automobilovou dopravou po verejnej prístupovej komunikácii ulica Rastlinná, ktorá sa napája na Kôstkovú, resp. Mandľovú ulicu.

Spojenie s centrom Bratislavy je individuálnou dopravou cca 15 min., mestskou hromadnou dopravou (v dosahu do 5 min. chôdze) cca do 30 min.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Posudzované pozemky sa nachádzajú v katastrálnom území Jarovce, obec Bratislava - mestská časť Jarovce, okres Bratislava V. Podľa aktuálne platného územného plánu je funkčná plocha, ktorej súčasťou sú aj posudzované parcely, určená pre využitie malopodlažná zástavba obytného územia, rôzne formy zástavby rodinných domov do štyroch nadzemných podlaží. Parcely sú súčasťou stabilizovaného územia a plocha je určená ako zeleň záhrad pri rodinných domoch. Ohodnocované parcely by mali po prevode vlastníctva slúžiť výlučne ako záhrada, resp. dvor k rodinnému domu umiestnenému na susednej parcele č. 797/2. Uvedené okrem iného vyplýva aj zo stanoviska MČ Bratislava Jarovce, č.j. 646/2014, zo dňa 10.7.2014, ktoré tvorí prílohu tohto Znaleckého posudku.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností

Nie sú známe také riziká, ktoré by boli spojené s využívaním ohodnocovaných pozemkov pre vyššie uvedený účel, bude však potrebné zabezpečiť pri prevode vlastníctva založiť príslušné listy vlastníctva podľa príslušného geometrického plánu pre parcely registra „C“, č. p. 787/2 o celkovej výmere 84 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvorcia, č. p. 788 o celkovej výmere 187 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvorcia, č. p. 789 o celkovej výmere 140 m², druh pozemku záhrady, č. p. 790 o celkovej výmere 94 m², druh pozemku záhrady, nachádzajúce sa v zastavanom území obce, k. ú. Jarovce, obec Bratislava - mestská časť Jarovce, okres Bratislava V, a ktoré vznikli z časti parcely registra „E“, p. č. 115/2 o celkovej výmere 33.493 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvorcia, zapísanej na liste vlastníctva č. 1237.

2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

$$V\check{S}H_{POZ} = M \cdot V\check{S}H_{MJ} \text{ (EUR)}$$

M - výmera pozemku v m²,
V $\check{S}$ H_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m²

$$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot k_{PD} \text{ (EUR/m}^2\text{)}$$

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_d \cdot k_p \cdot k_i \cdot k_z \cdot k_R$$

k_S - koeficient všeobecnej situácie,
k_V - koeficient intenzity využitia,
k_d - koeficient dopravných vzťahov,
k_p - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy,
k_i - koeficient druhu pozemku,
k_z - koeficient povyšujúcich faktorov.
k_R - koeficient redukujúcich faktorov

2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1 pozemky - parcely č. p. 787/2, č. p. 788, č. p. 789, č. p. 790, k.ú. Jarovce, mestská časť Bratislava Jarovce, okres Bratislava V

Ohodnocované parcely sa nachádzajú v katastrálnom území Jarovce, obec Bratislava - mestská časť Jarovce, okres Bratislava V, na ulici Rastlinná.

Z pohľadu funkčnej plochy sa nachádzajú v jej okrajovej časti a parcely slúžia pre účel záhrady, ale čiastočne aj zastavané plochy a nádvoria.

Ohodnocované parcely sú rovinaté. Parcely majú možnosťou napojenia na inžinierske siete – vodu, kanalizáciu, elektriku a plyn.

K posudzovaným pozemkom je aktuálne prístup individuálnou automobilovou dopravou po verejnej prístupovej komunikácii ulica Rastlinná, ktorá sa napája na Kôstkovú, resp. Mandľovú ulicu.

Spojenie s centrom Bratislavy je individuálnou dopravou cca 15 min., mestskou hromadnou dopravou (v dosahu do 5 min. chôdze) cca do 30 min.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
787/2	zastavaná plocha a nádvorie	84	84,00	1/1	84,00
788	zastavaná plocha a nádvorie	187	187,00	1/1	187,00
789	záhrada	140	140,00	1/1	140,00
790	záhrada	94	94,00	1/1	94,00
Spolu výmera					505,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	6. obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
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_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
k_p koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	2,5920
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,5920$	172,08 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 505,00 \text{ m}^2 * 172,08 \text{ €/m}^2$	86 900,40 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 787/2	14 454,72
parcels č. 788	32 178,96
parcels č. 789	24 091,20
parcels č. 790	16 175,52
Spolu	86 900,40

Všeobecná hodnota posudzovaných parciel je **86.900,40 EUR** (slovom osemdesiatšesť tisíc deväťsto eur a 40/100).

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností v Bratislave, k. ú. Jarovce, pozemkov registra "C" katastra nehnuteľností, parc. č. 787/2 - zastavané plochy a nádvorcia o výmere 84 m², parc. č. 788 - zastavané plochy a nádvorcia o výmere 187 m², parc. č. 789 - záhrady o výmere 140 m² a parc. č. 790 - záhrady o výmere 94 m², ktoré vznikli z časti pozemku registra "E" parc. č. 115/2 - zastavané plochy a nádvorcia o výmere 33493 m², zapísaného na LV č. 1237 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy

Všeobecnú hodnotu vecného bremena som stanovil podľa prílohy č.3 vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z.z., ktorou sa mení Vyhláška č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku - metódou polohovej diferenciacie. Pre stanovenie všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciacie som sa rozhodol po posúdení možností použitia jednotlivých metód nasledovne:

Výnosová metóda

Pre použitie tejto metódy som nemal k dispozícii nájomné zmluvy na pozemky s podobným účelom využitia.

Porovnávacia metóda

Pre použitie tejto metódy som nemal k dispozícii dostatočný počet relevantných podkladov - preukázateľné informácie z miestnych realitných kancelárií - o identifikovateľných prevodoch, resp. zazmluvneniach zrovnateľných pozemkov.

Porovnanie cien pozemkov realizovaných v danom mieste a čase pri ich prevodoch, resp. zazmluvneniach je najvhodnejšou metódou pre zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, nakoľko však informácie o cenách okolitých pozemkov nie je možné písomne vydokladovať, porovnávaciu metódu som nepoužil.

Metóda polohovej diferenciacie

Všeobecnú hodnotu nehnuteľností som stanovil metódou polohovej diferenciacie, v súlade s citovanou Vyhláškou a jej prílohou č.3, okrem iného preto, že nie je možné posúdenie podľa výnosovej ani podľa porovnávaczej metódy a zvolená metóda poskytuje dostatočný priestor na posúdenie predmetného pozemku.

Rekapitulácia :

Názov	Všeobecná hodnota
a) Vypočítaná polohovou diferenciáciou:	
Všeobecná hodnota pozemkov:	86 900,40 €

Ako vhodná metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku bola použitá metóda polohovej diferenciacie.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
pozemky - parcely č. p. 787/2, č. p. 788, č. p. 789, č. p. 790, k.ú. Jarovce, mestská časť Bratislava Jarovce, okres Bratislava V - parc. č. 787/2 (84 m ²)	14 454,72
pozemky - parcely č. p. 787/2, č. p. 788, č. p. 789, č. p. 790, k.ú. Jarovce, mestská časť Bratislava Jarovce, okres Bratislava V - parc. č. 788 (187 m ²)	32 178,96
pozemky - parcely č. p. 787/2, č. p. 788, č. p. 789, č. p. 790, k.ú. Jarovce, mestská časť Bratislava Jarovce, okres Bratislava V - parc. č. 789 (140 m ²)	24 091,20
pozemky - parcely č. p. 787/2, č. p. 788, č. p. 789, č. p. 790, k.ú. Jarovce, mestská časť Bratislava Jarovce, okres Bratislava V - parc. č. 790 (94 m ²)	16 175,52
Spolu VŠH	86 900,40
Zaokrúhlená VŠH spolu	86 900,00

Všeobecná hodnota pozemkov – jednotková pre m², parciel č. p. 787/2, č. p. 788, č. p. 789, č. p. 790, k.ú. Jarovce, mestská časť Bratislava Jarovce, okres Bratislava V je **172,08** EUR (slovom jednostosedemdesiatdva eur a 08/100)

Všeobecná hodnota pozemkov, parciel č. p. 787/2, č. p. 788, č. p. 789, č. p. 790, k.ú. Jarovce, mestská časť Bratislava Jarovce, okres Bratislava V je **86.900,00** EUR (slovom osemdesiatšesť tisíc deväťsto eur)

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nevyskytli sa žiadne mimoriadne riziká spojené s ohodnocovaním nehnuteľností, je však potrebné zabezpečiť pri preveze vlastníctva založiť príslušné listy vlastníctva pre parcely registra „C“, č. p. 787/2 o celkovej výmere 84 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, č. p. 788 o celkovej výmere 187 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, č. p. 789 o celkovej výmere 140 m², druh pozemku záhrady, č. p. 790 o celkovej výmere 94 m², druh pozemku záhrady, nachádzajúce sa v zastavanom území obce, k. ú. Jarovce, obec Bratislava - mestská časť Jarovce, okres Bratislava V, a ktoré vznikli z časti parcely registra „E“, p. č. 115/2 o celkovej výmere 33.493 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, zapísanej na liste vlastníctva č. 1237.

Resp. je potrebné zabezpečiť vypracovanie geometrického plánu pre odčlenenie príslušných častí z uvedených posudzovaných pozemkov, ktoré budú súčasťou prevodu pozemkov podľa § 9a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov. Následne bude potrebné zabezpečiť pri preveze vlastníctva založiť príslušné listy vlastníctva.

Ďalšie mimoriadne riziká sa nevyskytli.

IV. PRÍLOHY

p.č.	dokument	Počet strán
1.	Objednávka OTS1402010, SNM/14/100/SBe zo dňa 21.7.2014 (originál)	1 A4
2.	Výpis z katastra nehnuteľností pre parcelu registra „C“, p.č. 787/2 o celkovej výmere 84 m ² , druh pozemku zastavané plochy a nádvoria k. ú. Jarovce, obec Bratislava - mestská časť Jarovce, okres Bratislava V - Výpis z listu vlastníctva nezaložený, vytvorený cez katastrálny portál dňa 17.07.2014 (znalcom overená kópia)	1 A4
3.	Výpis z katastra nehnuteľností pre parcelu registra „C“, p.č. 788 o celkovej výmere 187 m ² , druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, k. ú. Jarovce, obec Bratislava - mestská časť Jarovce, okres Bratislava V - Výpis z listu vlastníctva nezaložený, vytvorený cez katastrálny portál dňa 17.07.2014 (znalcom overená kópia)	1 A4
4.	Výpis z katastra nehnuteľností pre parcelu registra „C“, p.č. 789 o celkovej výmere 140 m ² , druh pozemku záhrady, k. ú. Jarovce, obec Bratislava - mestská časť Jarovce, okres Bratislava V - Výpis z listu vlastníctva nezaložený, vytvorený cez katastrálny portál dňa 17.07.2014 (znalcom overená kópia)	1 A4
5.	Výpis z katastra nehnuteľností pre parcelu registra „C“, p.č. 790 o celkovej výmere 94 m ² , druh pozemku záhrady, k. ú. Jarovce, obec Bratislava - mestská časť Jarovce, okres Bratislava V - Výpis z listu vlastníctva nezaložený, vytvorený cez katastrálny portál dňa 17.07.2014 (znalcom overená kópia)	1 A4
6.	Výpis z katastra nehnuteľností pre parcelu registra „E“, p.č. 115/2 o celkovej výmere 33.493 m ² , druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, k. ú. Jarovce, obec Bratislava - mestská časť Jarovce, okres Bratislava V - Výpis z listu vlastníctva č. 1237, vytvorený cez katastrálny portál dňa 17.07.2014 (znalcom overená kópia)	1 A4
7.	Kópia z mapy určeného operátu na parcely registra „C“, č. p. 787/2, č. p. 788, č. p. 789, č. p. 790 a susedné, vytvorená cez katastrálny portál dňa 17.07.2014 (znalcom overená kópia)	1 A4
8.	Kópia z mapy určeného operátu na parcely registra „E“, č. p. 115/2 a susedné, vytvorená cez katastrálny portál dňa 17.07.2014 (znalcom overená kópia)	1 A4
9.	Stanovisko k budúcej výstavbe, MČ Jarovce, č.j. 646/2014 zo dňa 10.7.2014 (kópia)	1 A4
10.	Územnoplánovacia informácia MAG 349455/2013 zo dňa 1.10.2013 (kópia)	2 A4
11.	Ortofotosnímok lokality a mapa lokality (kópia)	5 A4
12.	Fotodokumentácia zo dňa 18.augusta 2014 (kópia)	1 A4
	Znalecká doložka	1 A4
Spolu		18A4 (17+1)

**Objednávka
OTS1402010, SNM/14/100/SBe zo dňa 21.7.2014
(originál)
1A4**

**Výpis z katastra nehnuteľností
pre parcelu registra „C“, p.č. 787/2 o celkovej výmere 84 m²,
druh pozemku zastavané plochy a nádvoria,
k. ú. Jarovce, obec Bratislava - mestská časť Jarovce, okres Bratislava V
- Výpis z listu vlastníctva nezaložený,
vytvorený cez katastrálny portál dňa 17.07.2014
(znalcom overená kópia)
1A4**

**Výpis z katastra nehnuteľností
pre parcelu registra „C“, p.č. 788 o celkovej výmere 187 m²,
druh pozemku zastavané plochy a nádvoria,
k. ú. Jarovce, obec Bratislava - mestská časť Jarovce, okres Bratislava V
- Výpis z listu vlastníctva nezaložený,
vytvorený cez katastrálny portál dňa 17.07.2014
(znalcom overená kópia)
1A4**

**Výpis z katastra nehnuteľností
pre parcelu registra „C“, p.č. 789 o celkovej výmere 140 m²,
druh pozemku záhrady,
k. ú. Jarovce, obec Bratislava - mestská časť Jarovce, okres Bratislava V
- Výpis z listu vlastníctva nezaložený,
vytvorený cez katastrálny portál dňa 17.07.2014
(znalcom overená kópia)
1A4**

**Výpis z katastra nehnuteľností
pre parcelu registra „C“, p.č. 790 o celkovej výmere 94 m²,
druh pozemku záhrady,
k. ú. Jarovce, obec Bratislava - mestská časť Jarovce, okres Bratislava V
- Výpis z listu vlastníctva nezaložený,
vytvorený cez katastrálny portál dňa 17.07.2014
(znancom overená kópia)
1A4**

Výpis z katastra nehnuteľností
pre parcelu registra „E“, p.č. 115/2 o celkovej výmere 33.493 m²,
druh pozemku zastavané plochy a nádvoria,
k. ú. Jarovce, obec Bratislava - mestská časť Jarovce, okres Bratislava V
- Výpis z listu vlastníctva č. 1237, vytvorený cez katastrálny portál dňa 17.07.2014
(znancom overená kópia)
1A4

**Kópia z mapy určeného operátu
na parcely registra „C“, č. p. 787/2, č. p. 788, č. p. 789, č. p. 790 a susedné,
vytvorená cez katastrálny portál dňa 17.07.2014
(znalcom overená kópia)
1A4**

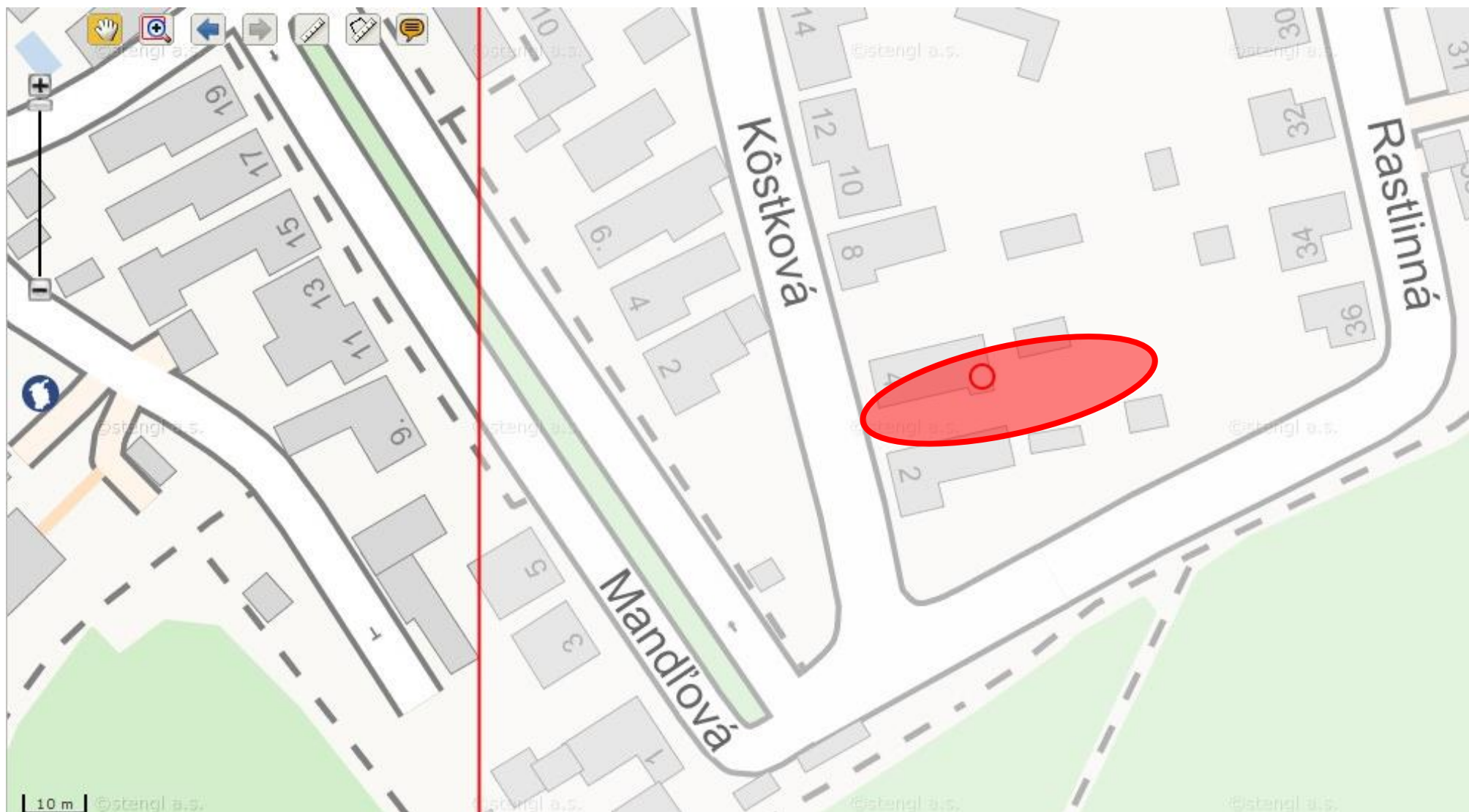
**Kópia z mapy určeného operátu
na parcely registra „E“, č. p. 115/2 a susedné,
vytvorená cez katastrálny portál dňa 17.07.2014
(znalcom overená kópia)
1A4**

**Stanovisko
k budúcej výstavbe, MČ Jarovce,
č.j. 646/2014 zo dňa 10.7.2014
(kópia)
1A4**

**Územnoplánovacia informácia
MAG 349455/2013 zo dňa 1.10.2013
(kópia)
2A4**

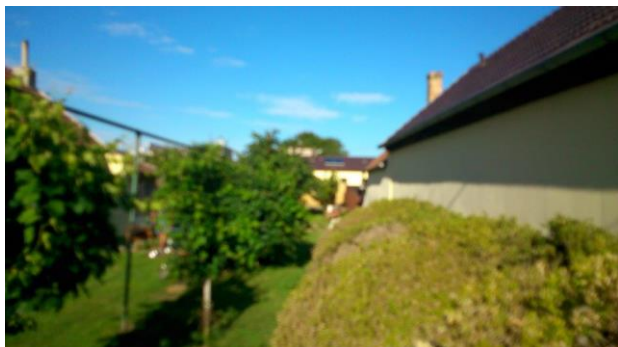
**Ortofotosnímok lokality a mapa lokality
(kópia)
5A4**





**Fotodokumentácia
zo dňa 18. augusta 2014
(kópia)
1 A4**

Parcely, č. p. 787/2, č. p. 788, č. p. 789 a č. p. 790



pohľad z parcely č. 789



pohľad na parcely č.787/2, č.788 a č.790



pohľad na parcelu č.790



pohľad na parcely č.788 a č.790



pohľad na parcely č.788 a č.790



pohľad na parcely č.788 a č.790



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 370 000 Stavebníctvo a odvetvia 370 300 Vodohospodárske stavby a 370 901 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 914012.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 05/2014 znaleckého denníka č. 1/2014.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 05/2014/OHN.

Ing. Vladimír Novák