

Znalec: **Doc. Ing. Nad'a Antošová, PhD.**
Brižitská 63, 841 01 Bratislava
v odbore: stavebníctvo,
odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností
pozemné stavby
telefón: 0903 756 213

Zadávateľ: **Hlavné mesto Slovenskej republiky**
Oddelenie majetkových vzťahov
Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): č. OTS1903797 SNM/19/106/SBa, zo dňa 22.10.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 48/2019

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov v k.ú. Devín, registra „C“ parc. č. 1564/4 – záhrady o výmere 10m², parc.č. 1579/1 – záhrady o výmere 174 m², parc. č. 1580/1 – záhrady o výmere 226m², parc.č. 1581/1 – záhrady o výmere 225m² vytvorených GP č. 108/2019 vo vlastníctve hl.m.SR Bratislavy.

Počet strán: 39 z toho príloh: 22

Počet vyhotovení: 2+1xarchív

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca a predmet skúmania:

Úlohou je stanovenie všeobecnej hodnoty v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení a predmetom skúmania je: **pozemkov v k.ú. Devín, registra „C“ parc. č. 1564/4 – záhrady o výmere 10m², parc.č. 1579/1 – záhrady o výmere 174 m², parc. č. 1580/1 – záhrady o výmere 226m², parc.č. 1581/1 – záhrady o výmere 225m² vytvorených GP č. 108/2019 vo vlastníctve hl.m.SR Bratislavy.**

1.2 Účel znaleckého posudku: zmena vlastníckych práv - predaj pozemkov žiadateľovi

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre stanovenie technického stavu): ku dňu obhliadky 29.10.2019

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

ku dňu obhliadky 29.10.2019

1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

a) Dodané zadávateľom :

- Objednávka č. OTS1903797 SNM/19/106/SBa, zo dňa 22.10.2019.
- Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUIČ 37974/19-46475 zo dňa 26.3.2019
- Mapa polohy pozemkov v území.
- Výsek katastrálnej mapy s legendou

b) Získané znalcom :

- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 31.10.2019, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností www.zbgis.sk, informatívny charakter.
- List vlastníctva č. 2982 – čiastočný výpis zo dňa 31.10.2019, vytvorený cez www.zbgis.sk, informatívny, aktualizácia údajov dňa 29.10.2019 – predmet ohodnotenia, pôvodný pozemok p.č. 1226 registra „E“.
- Záznam z obhliadky skupiny odčlenených pozemkov podľa GP 108/2019 zo dňa 29.10.2019– fotodokumentácia skutkového stavu, využitia a prístupu k pozemkom.
- Analýza trhu s nehnuteľnosťami v danom území a čase.
- Analýza verejne prístupných kúpnych zmlúv: <https://visit.bratislava.sk>

c) Dodané žiadateľom

- Kolaudačné rozhodnutie – povolenie na dočasné užívanie č. Výst.327/4607/92/D/85/Ma, zo dňa 18.12.1992 pre chatu na p.č. 1227/7
- Rozhodnutie č. Výst. 1774/87/Ma zo dňa 7.4.1987 - Určenie evidenčného. čísla 2356/4 pre chatu na p.č. 1227/6.
- Rozhodnutie o prípustnosti stavby Výst. 5772/1972/327 zo dňa 30.11.1972 – výstavba oplotenia na p.č. 1227/1.
- Geometrický plán č. 108/2019, na rozdelenie pozemkov a určenie vlastníckych práv k nehnuteľnostiam p.č. 1564/4, 1579/1, 1580/1, 1581/1 zo dňa 18.10.2019, vypracovala Ing. Milica Vašková, Gessayova 18 851 03 Bratislava, overený dňa: 8.11.2019 pod č. 2281/2019.

1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších zmien a doplnení.
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch.
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších zmien a doplnení.

- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Marián Vyparína a kol., vydala Žilinská univerzita v roku 2001.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 182/1993 Z. z. Zákon Národnej rady Slovenskej republiky o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnení
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z., v znení neskorších zmien a doplnení, 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.
- Ďungel K.: Kataster nehnuteľností, vydala STU v Bratislave, Stavebná Fakulta, ÚSZ v roku 2003.
- Majdúch, D.: Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov, STU v Bratislave, Stavebná fakulta, ISBN 80-227-2433-5, v roku 2006
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, vydavateľstvo Mlpress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- Webové stránky: www.katasterportal.sk, www.zbgis.sk, www.mapa.zoznam.sk, www.nehnuteľnosti.sk, <https://visit.bratislava.sk/>

1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

V nasledujúcej kapitole sú uvedené základné definície posudzovaných veličín týkajúce sa predmetu posudku a k nim používané postupy v zmysle platnej legislatívy.

Vyhláška MS SR č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších zmien a doplnení. V znení neskorších zmien a doplnení

Všeobecnou hodnotou majetku výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal 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 neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty

Objektivizáciou znalecké stanovenie všeobecnej hodnoty majetku zohľadňujúce technický stav, vplyv trhu, ekonomické vplyvy a iné špecifické faktory.

Východiskovou hodnotou je nadobúdacia a znovunadobúdacia hodnota majetku v čase ohodnotenia alebo pre vybrané zložky majetku hodnota, ktorá je ustanovená v prílohách tejto vyhlášky (príloha č. 3).

Príloha č. 3 vyhláške č. 492/2004 v znení neskorších zmien a doplnení (výber definícií a postupov k predmetu ohodnotenia):

POSUDZOVANÉ VELIČINY

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 neprimeranou pohnútkou.

ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- a) porovnávacia metóda,
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- d) metóda polohovej diferenciacie.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Pri ohodnocovaní nehnuteľností a stavieb nemocníc a zdravotníckych zariadení sa ako jedna z metód vždy použije metóda polohovej diferenciácie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor – súčasný technický stav.

Porovnávací metóda

Pri výpočte pozemkov 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. Pri porovnávaní trvalých porastov bez pozemkov sa merná jednotka určí v závislosti od ich druhu (napríklad kus, 1 ha plochy a pod.).

Hlavné faktory porovnávania:

- d) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- e) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- f) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.)

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Metóda polohovej diferenciácie pozemkov

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciácie na účely tejto vyhlášky delia na skupiny:

- E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.
- E.3.1.2 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu orná pôda alebo trvalý trávny porast.
- E.3.1.3 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu chmeľnica, vinica, ovocný sad a záhrady mimo zriadených záhradkových osád.
- E.3.1.4 Lesné pozemky⁸⁾ mimo zastavaného územia obcí.

Všeobecná hodnota pozemkov skupiny E.3.1.1 sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} [\text{€}]$$

kde

M – výmera pozemku v m²

V $\dot{S}H_{MJ}$ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

$$V\dot{S}H_{MJ} = V\dot{H}_{MJ} \cdot k_{PD} [\text{€/m}^2],$$

kde

V $\dot{H}_{MJ}$ – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky uvedenej v prílohe 3 vyhlášky v závislosti od klasifikácie obce.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených

záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R [-],$$

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.

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 (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.).**

Text pre zatriedenie objektivizačných koeficientov do výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie je uvedený v platnej legislatíve.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: vyplývajú z textu objednávky (predmetom ohodnotenia sú pozemky bez stavieb na týchto pozemkoch. Iné osobitne neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metodiky:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších zmien a doplnení.

Výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktoré sú predmetom prevodu vlastníckych práv

porovnávaním nebudem vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemám k dispozícii preukázateľné a hodnoverné podklady pre porovnávanie. Analyzované sú zverejnené kúpnopredajné zmluvy v k.ú Devín z obdobia rokov 2019 a 2018. Z dostupných zmlúv nie je zrejмый účel využitia, rozsah obmedzení, možnosti prístupu, vybavenie územia a iné veličiny, ktoré tvoria hlavné atribúty porovnávania pri zachovaní transakčného prístupu. Analyzované kúpne zmluvy z približne rovnakého daného miesta a času sú uzatvárané na základe všeobecnej hodnoty pozemkov stanovenej znalcami. Kúpne ceny sa pohybujú od 68 eur/m² až po 120 eur/m², v závislosti od veľkosti kupovaného pozemku, bez možnosti určenia účelu využitia. Analýza kúpnych zmlúv je v tomto prípade pre znalca len orientačným ukazovateľom o zrealizovaných transakciách na trhu nehnuteľností v danom území.

Inzerované ponuky v danej lokalite sa vyskytujú, nie sú však vhodné pre zabezpečenie transakčného prístupu. Ponukové ceny sú za stavebné pozemky veľkosťou vhodné na výstavbu rodinného domu (8 až 10 árov) avšak s priamym prístupom z verejnej komunikácie s IS v porovnateľnom rozsahu na úrovni 125 až 226 eur/m², pričom ponuková cena stavebných pozemkov osciluje v oblasti Gronáre okolo 150eur/m². Priemerná ponuková cena stavebných pozemkov podľa portálu www.nehnuteľnosti.sk je v 45 týždni roku 2019 na úrovni cca 215 eur/m², bez možnosti rozlíšenia polohy pozemku v rámci celého územia okresu Bratislava IV. V ponúkanej cene realitných spoločností je zahrnutá provízia realitného makléra všeobecne neznámej výšky (pri reťazení ponúk vo viacerých realitných kanceláriách aj viacnásobná). Plocha je často zavádzajúca, chýbajú údaje o možných prístupoch, inžinierskych sieťach k nehnuteľnosti. Analýza ponúk realitných kancelárií je pre znalca len orientačným ukazovateľom o pohybe trhu nehnuteľností v danej oblasti.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti je stanovená metódou polohovej diferenciácie, ktorú považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by mala nehnuteľnosť dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Cena je obvykle vrátane DPH.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

b.1) List vlastníctva č. 2982

Pôvodná ohodnocovaná parcela je evidovaná v registri E KN na LV č. 2982 v k. ú. Devín, obec Bratislava MČ Devín, okres Bratislava IV nasledovne (výber týkajúci sa predmetu ohodnotenia):

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „E“ evidované na katastrálnej mape

Parc.č.	Výmera v m ²	Druh poz.	Spôsob vyžitia	Právny vzťah	Umiest. poz.
1226	636	Orná pôda			1

Legenda:

Umiestnenie pozemku: 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR
Spoluvlastnícky podiel 1/1
IČO: 603 481

Titul nadobudnutia:

Bez možnosti identifikácie k predmetu ohodnotenia. (Vid' list vlastníctva v prílohe posudku)

ČASŤ C: ĎARCHY

Neboli zistené vo vzťahu k predmetu ohodnotenia. (Vid' list vlastníctva v prílohe posudku).

Iné údaje: PKV 330 pre parcelu reg. E KN č. 1226

Poznámka: Bez zápisu.

b.2) Geometrický plán č. 108/2019

V zmysle geometrického plánu č. 108/2019, na rozdelenie pozemkov a určenie vlastníckych práv k nehnuteľnostiam p.č. 1564/4, 1579/1, 1580/1, 1581/1 zo dňa 18.10.2019, vypracovala Ing. Milica Vašková, Gessayova 18 851 03 Bratislava, overený dňa: 8.11.2019 pod č. 2281/2019 ide o:

- Pôvodný pozemok p.č. 1226 s veľkosťou výmery 636m², v registri „E“ KN, orná pôda evidovaný podľa doterajšieho stavu na LV č. 2986, kde je vlastníkom hl.m. SR Bratislava a ktorého parcela zmenou zaniká.
- Zmenu na nový stav, kde z pôvodnej parcely vznikajú pozemky: diel 1 p.č. 1564/4 s veľkosťou výmery 10m², diel 2 1579/1 s veľkosťou výmery 174m², diel 3 p.č. 1580/1 s veľkosťou výmery 226m², a diel 4 p.č. 1581/1 s veľkosťou výmery 225, a sú ako nový stav evidované v registri „C KN“, záhrady s kódom využitia 4, vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava s celkovou výmerou 635m².
- Poloha predmetu ohodnotenia – novovzniknutých pozemkov p.č. 1564/4, 1579/1, 1580/1, 1581/1 je vyznačená v grafickej časti tohto geometrického plánu.
- Kód spôsobu využívania je 4 – Pozemok, prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná zeleň....
- Rozdiel v súčte výmer doterajšieho stavu a stavu nového je podľa údajov na geometrickom pláne spôsobený spresnením výpočtu výmery parcely registra E zo súradníc bodových lomov. Geometrický plán je súčasťou príloh posudku.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka posudzovaných nehnuteľností bola vykonaná dňa 29.10.2019 za účasti znalca a žiadateľa, ktorý je zároveň vlastníkom alebo spoluvlastníkom pozemkov, po ktorých je možný prístup z verejnej komunikácie. Na obhliadke bol preverený skutkový stav využitia pozemkov, na ktorých sa nachádza záhrada so záhradnými chatkami. Súčasťou obhliadky bolo vykonanie fotozáznamu a preverenie možnosti napojenia na IS v území.

d) Technická dokumentácia k predmetu ohodnotenia:

Pre splnenie znaleckej úlohy nebola potrebná projektová dokumentácia.

K dispozícii bola UPI, ktorá je vydaná pre p.č. 1564/4, 1579/1, 1580/1, 1581/1 zo dňa 26.3.2019 a mapka s polohou pozemkov. Vo výpočte uvažujem s funkčným využitím v zmysle dodanej UPI - číslo funkcie 102, rozvojové územie, kód regulácie A – málopodlažná zástavba, rodinný dom. Podľa Územného plánu zóny Devín I sú predmetné pozemky súčasťou lokality FPC – 22 „Dolné Koruny“ s dominantnou funkciou bývania v rodinných domoch.

Technická dokumentácia je v danom prípade postačujúca k vykonaniu ohodnotenia. Určené využitie je vyššie ako je súčasné skutočné využívanie v zmysle obhliadky – záhrada.

e) Údaje katastra nehnuteľností k predmetu ohodnotenia:

Pôvodná p.č. 1226 je vedená na LV v registri „E“KN, novovzniknuté parcely 1564/4, 1579/1, 1580/1, 1581/1 nemajú založené listy vlastníctva, sú zakreslené v grafickej časti evidencie katastra nehnuteľností – na katastrálnej mape. Rozdiel v celkovej výmere doterajšieho stavu a stavu nového je podľa údajov na geometrickom pláne spôsobený spresnením výpočtu výmery parcely registra E zo súradníc bodových lomov. Pre stanovenie odhadu hodnoty pozemkov je vo výpočte uvažované s výmerou v zmysle GP 108/2019, nakoľko tento je najvyšším dokladom pre identifikáciu parciel.

- Na p.č. 1579/1, 1580/1 a 1581/1 sú situované záhradné chaty, ktoré nie sú evidované ako stavby v údajoch katastra nehnuteľností.
- Na p.č. 1580/1 je zakreslený obrys drevenej chaty a na stavbe je vyznačené s.č. 2356/4, ktoré nie je evidované v katastri nehnuteľností. Žiadateľ predložil Rozhodnutie č. Výst. 1774/87/Ma zo dňa 7.4.1987 - Určenie evidenčného čísla 2356/4 pre chatu na p.č. 1227/6, ktoré je vydané pre jedného z vlastníkov pozemku s prístupom k predmetu ohodnotenia. Podľa predloženého podkladu uvažujem pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku, že stavba nie je vo vlastníctve vlastníka pozemku.
- Na p.č. 1579/1 je situovaná murovaná stavba chaty, s umiestnením evidenčného čísla 3676 na fasáde. K uvedenej stavbe predložil žiadateľ, Kolaudačné rozhodnutie – povolenie na dočasné užívanie č. Výst.327/4607/92/D/85/Ma, zo dňa 18.12.1992 pre chatu na p.č. 1227/7. Z uvedeného dokladu však nie je možné identifikovať príslušnosť povolenia k stavbe. Podľa predloženého podkladu uvažujem pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku, že stavba nie je vo vlastníctve vlastníka pozemku. Stavba záhradnej chatky nie je zakreslená na katastrálnej mape.
- Na p.č. 1581/1 je situovaná drevená chatka bez súpisného-evidenčného čísla, bez dokladu a evidencie v katastri nehnuteľností. Stavba záhradnej chatky nie je zakreslená na katastrálnej mape.
- Žiadateľ predložil tiež doklad Rozhodnutie o prípustnosti stavby Výst. 5772/1972/327 zo dňa 30.11.1972 – výstavba oplotenia na p.č. 1227/1. Podľa predloženého podkladu uvažujem pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku, že stavba nie je vo vlastníctve vlastníka pozemku.

Aj napriek nejednoznačnej evidencii stavieb na pozemkoch (predpokladám pôvodné parcelné čísla), pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov p.č. 1579/1, 1580/1, 1581/1 uvažujem so skutočnosťou, že stavby záhradných chatiek sú vo vlastníctve iných osôb ako pozemok pod stavbami, ktorý je predmetom ohodnotenia.

Z uvedeného dôvodu bude hodnota pozemku určená so zohľadnením ustanovení platnej legislatívy ako **na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku, kde sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.).**

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

- skupina pozemkov v k.ú. Devín, registra „C“ vytvorených GP č. 108/2019 vo vlastníctve hl.m.SR Bratislavy: parc. č. 1564/4 – záhrady o výmere 10m², parc.č. 1579/1 – záhrady o výmere 174 m², parc. č. 1580/1 – záhrady o výmere 226m², parc.č. 1581/1 – záhrady o výmere 225m².

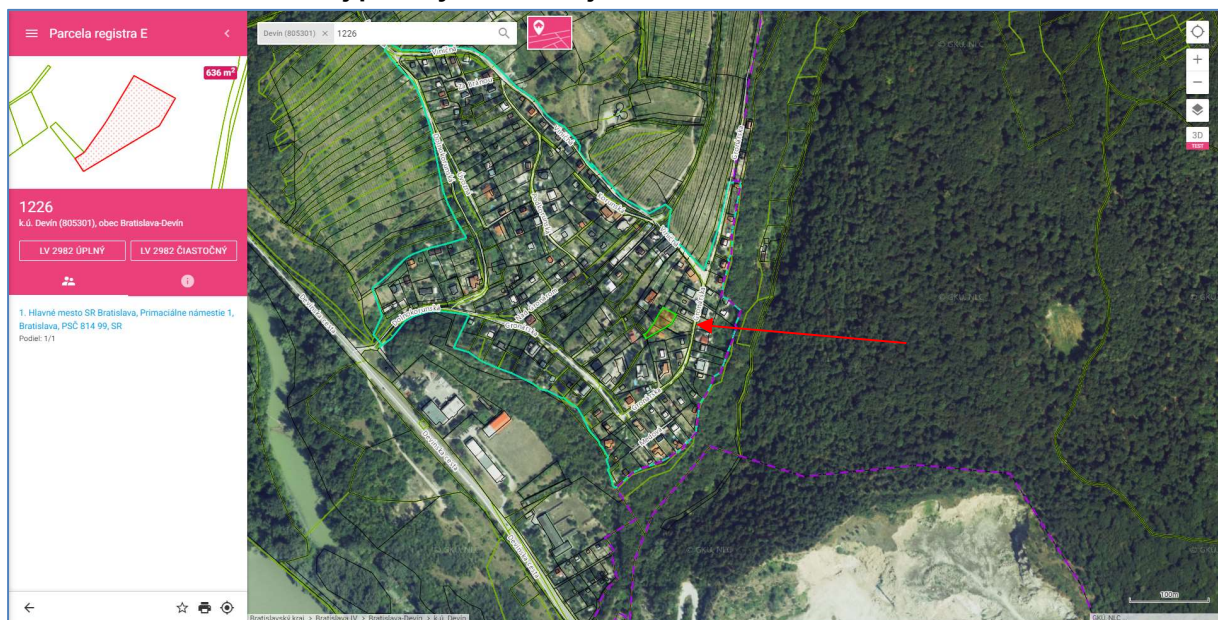
g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: stavby chatiek, oplotenia a prípojok IS na týchto pozemkoch.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmet znaleckého posudku je skupina pozemkov, parc. č. 1564/4 – záhrady o výmere 10m², parc.č. 1579/1 – záhrady o výmere 174 m², parc. č. 1580/1 – záhrady o výmere 226m², parc.č. 1581/1 – záhrady o výmere 225m², ktoré tvoria súčasť záhrady žiadateľa na ul. Gronárska v Bratislave. Ulica Gronárska v Bratislave má polohu v okrajovej mestskej časti hl.m. SR Bratislavy v pôvodnej záhradkárskej lokalite na okraji dedinskej časti MČ Devín, časť Gronáre neďaleko kameňolomu, so základnou záhradkárskou infraštruktúrou (voda a EE, prístupová komunikácia poľná cesta, spevnená cesta štrkodrvou čiastočne asfaltová komunikácia jednosmerná). V súčasnosti je lokalita zastavaná individuálnymi stavbami na rekreáciu ale aj trvalé bývanie, v okolí sa nachádzajú turistické chodníky na Devínsku Kobylu, NKP Devín, Slovanské Hradisko. Mestská časť je vyhľadávanou turistickou destináciou pre prítomnosť zrúcaniny gotického hradu Devín na sútoku riek Morava a Dunaj a spoločenskými aktivitami v lokalite.

Lokalizácia ohodnocovanej parcely v mestskej časti Devín



Základné služby sú dostupné v pôvodnej časti obce Devín (potraviny, škola, škôlka, pošta reštaurácie, miestny úrad, kostol, hotel), plné vybavenie je v dostupnej sídliskovej oblasti MČ Devínska Nová Ves – do 5 km alebo v Karlovej Vsi. Doprava je dostupná v mieste na rázcestí z lokality Gronáre a ulice Devínska cesta, dostupná jej železničná stanica DNV s medzinárodnou a integrovanou dopravou – 10km alebo električková MHD z Karlovej Vsi.

V oblasti je priemerná hustota obyvateľstva, pracovná príležitosť je vzhľadom k polohe v hl. meste SR a k prístupu do automobilových závodov v DNV dobrá, vyhľadávaná lokalita na bývanie a rekreáciu na úpätí malých Karpát a CHKO Devínska Kobyla.

Pripravenosť inžinierskych sietí je v mestskej časti dostatočná, reprezentovaná verejnou kanalizáciou, vodovodom, možnosťou napojenia na plyn a elektrickú energiu, telefón, v záhradkárskej lokalite je pripravenosť bežná pre záhradkárske účely – záhradkársky rozvod vody a rozvody elektriny, bez osvetlenia ulíc so spevnenými a nespevnenými komunikáciami.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

K dispozícii bola Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUIČ 37974/19-46475 zo dňa 26.3.2019, ktorá je vydaná pre predmet ohodnotenia.

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky reg. „C“ KN, parc. č. 1564/4, 1579/1, 1580/1 a 1581/1 v k.ú. Devín, funkčné využitie územia:

- **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, kód A**

Vo výpočte uvažujem s funkčným využitím v zmysle dodanej UPI - číslo funkcie 102, rozvojové územie, kód regulácie A – málopodlažná zástavba, rodinný dom. Podľa Územného plánu zóny Devín I sú predmetné pozemky súčasťou lokality FPC – 22 „Dolné Koruny“ s dominantnou funkciou bývania v rodinných domoch.

Mestská časť Bratislava - Devín obstarala a schválila pre rozsiahlu časť svojho katastrálneho územia „Územný plán zóny Devín I“ (ďalej ÚPN – Z Devín I). „Územný plán zóny Devín I“ bol schválený Miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava – Devín uznesením č. 183/2018 zo dňa 15.10.2018. Závazná časť bola vyhlásená VZN č. 4/2018 zo dňa 15.10.2018 s účinnosťou dňom 1.3.2019, schválená uznesením č. 184/2018 zo dňa 15.10.2018.

Pozemky reg. „C“ KN parc. č. 1579/1, 1580/1 a 1581/1 a časť pozemku parc. č. 1564/4 k.ú. Devín sú v zmysle ÚPN – Z Devín I súčasťou lokality označenej ako :

- **FPC – 22 „Dolné koruny“, regulačný blok 156, typ BRD – A - Územia s dominantnou funkciou bývania v rodinných domoch,**
- **časť pozemku parc. č. 1564/4 k.ú. Devín je súčasťou regulačného bloku 157 tej istej lokality (FPC – 22 „Dolné koruny“, regulačný blok 157, typ BRD – A - Územia s dominantnou funkciou bývania v rodinných domoch),**

Záujmové pozemky sú dotknuté schváleným územným plánom zóny, v súčasnosti sú pozemky využívané ako záhrady, majú však vyššie využitie ako je súčasné. Iné ako určené využitie neuvažujem.

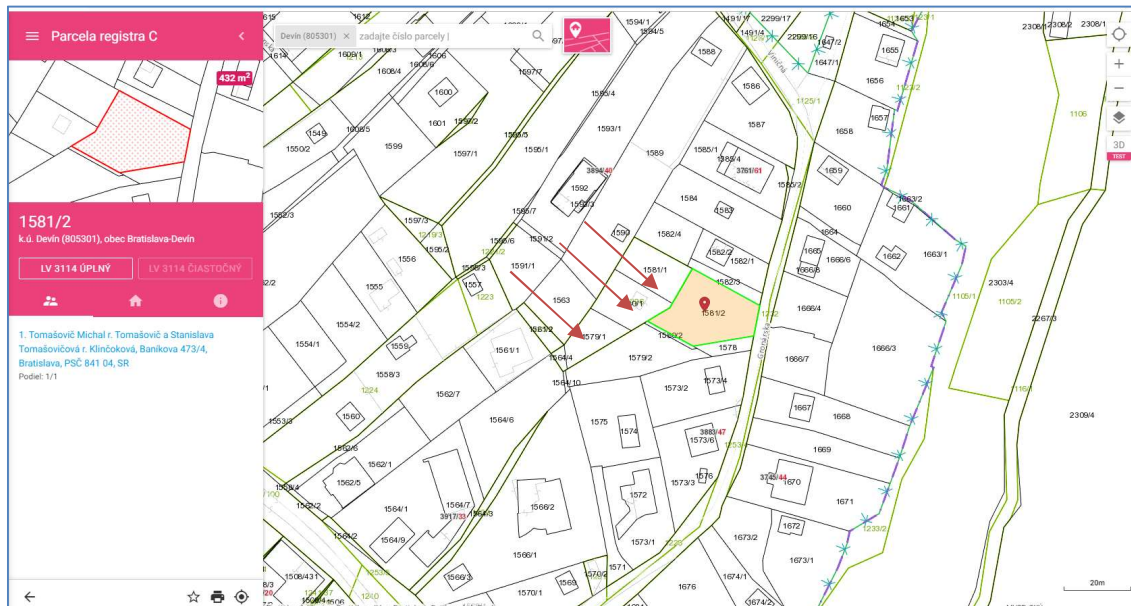
c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Vzhľadom k účelu vypracovania znaleckého úkonu neboli zistené riziká spojené s využívaním nehnuteľností (napr. ťarchy v prospech peňažného subjektu, exekučné konanie a pod...).

Prístup po Gronárskej

Riziká spojené s využívaním inej osoby ako je žiadateľ o odkúpenie sú zaznamenané najmä z titulu možného prístupu z verejnej komunikácie – pozemky obkolesené pozemkami v osobnom vlastníctve – záhrady k domom alebo rekreačným stavbám, bez úpravy možnosti prístupu napr. zriadením vecného bremena - práva prechodu cez susedné pozemky. Prístup na pozemky je z komunikácie na Gronárskej ul., ktorá je vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava a cez pozemky vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve žiadateľa.

Pozemok vo vlastníctve žiadateľa – predmet ohodnotenia vyznačený šípkami



2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce, v svahovitom teréne v ráze krajiny, s viac ako 20%, na západnej hranici skupiny pozemkov je kolmý zráz s prevýšením viac ako 3m. pozemky sú však rovinaté, s miernym sklonom. Na pozemkoch sa nachádza záhrada, pestovaná alebo úžitková, tiež stavby pôvodných rekreačných chatiek. K pozemkom je dovedený záhradný vodovod a elektrická energia z verejného rozvodu na ulici Gronárska cez parcely vo vlastníctve tretích osôb. Súčasnú využitie je záhrada, je nižšie ako určené využitie.



Stavba chatky na p.č. 1579/1, súčasné využitie pozemkov



Využitie pozemku a stavba chatky na p.č. 1580/1, stavba chatky na p.č. 1581/1



Prístup na pozemky z ul. Gronárska – nespevnená komunikácia. Pripravenosť IS v území na ul. Gronárska v rozsahu elektrická energia zo stĺpa, voda. Šachta a prípojka elektrickej energie na pozemkoch žiadateľa. Pozemky oplotené so skupinou vo vlastníctve žiadateľa. Prístup na pozemky cez p.č. 1578 a 1579/2 vo vlastníctve žiadateľa o odkúpenie.

Hodnotené pozemky sú zaradené do skupiny pod bodom E.3.1.1. podľa Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. Patria sem pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.

Východisková hodnota pozemku je stanovená v zmysle Vyhl. MSSR č. 492/2004 Z.z., Príloha č. 3, časť E.3.1.1, v platnom znení. Jednotková východisková hodnota pozemku sa určí podľa tabuľky vo vyhláške, kde pre hl.m. SR Bratislavu je východisková hodnota určená na úrovni: 66,39 eur/m². Východisková hodnota je následne objektivizovaná koeficientom polohovej diferenciácie.

Koeficient polohovej diferenciácie je synergiou objektivizačných faktorov, ktoré zohľadňujú všeobecnú situáciu, možnosti intenzity využitia, dopravného napojenia, druhu pozemku

v závislosti od druhu uvedeného v katastri nehnuteľností a jeho pripravenosti (vhodnosti) na realizovanie stavby, a vybavenosti pozemku, resp. infraštruktúry, ktorá sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné prípadne obecné pozemky (napr. komunikácie) a tiež synergiou povyšujúcich a redukujúcich faktorov. Hodnota koeficientu infraštruktúry je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením. Povyšujúce faktory a redukujúce faktory je možné použiť, len ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Všeobecne je záujem o kúpu pozemku v lokalite vysoký na účely individuálnej rekreácie. Avšak vzhľadom k predmetu ohodnotenia najmä možnosti prístupu z verejnej komunikácie bez zriadeného vecného bremena – práva prechodu, práva uloženia IS - považujem záujem o takúto skupinu pozemkov za obmedzený. V prípade, že by takýto typ pozemku bol obchodovateľný, tak je prejavovaný záujem vlastníka stavieb na tomto pozemku, alebo vlastníkov pozemkov obkolesujúcich predmet ohodnotenia z okolitých rekreačných stavieb. Povyšujúci faktor uvažujem z dôvodu vyššieho využitia v rámci rozvoja územnej zóny - viď v prílohe UPI. Redukujúci faktor z titulu stavieb na cudzom pozemku nie je dôvodný, nebude uplatnený. Redukujúci faktor je uplatnený z titulu nezabezpečeného prístupu k pozemkom z verejnej komunikácie.

Ostatné objektivizačné faktory sú zrejmé z popisu v predchádzajúcom texte posudku a z tabuľky výpočtu. **Veľkosť pozemkov pre stanovenie VŠH je uvažovaná v zmysle GP č. 108/2019.**

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1564/4	záhrada	10,00	1/1	10,00
1579/1	záhrada	174,00	1/1	174,00
1580/1	záhrada	226,00	1/1	226,00
1581/1	záhrada	225,00	1/1	225,00
Spolu výmera				635,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks 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, <u>oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu</u> , priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
	<i>Pozemky sa nachádzajú v okrajovej MČ Bratislava, mimo centra mestskej časti, v pôvodnej záhradkárskej lokalite s rekreačným využitím, na okraji CHKO, NKP Slovanské Hradisko. Mestská časť</i>	

	<i>Devín ako súčasť okresu BA IV je pôvodná pohraničná obec v súčasnosti s počtom obyvateľov okolo 1600.</i>	
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>Súčasné využitie je na rekreačné účely so stavbami záhradných chatiek, v okolí sú celoročne užívané rodinné domy alebo RD vo výstavbe.</i>	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Doprava MHD až na hlavnej ulici MČ Devín, prístup strmým svahom.</i>	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy <u>obytných a rekreačných území</u> (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Pozemky určené UP na vyššie využitie ako je súčasné - číslo funkcie 102, rozvojové územie, kód regulácie A – málopodlažná zástavba, rodinný dom. Podľa Územného plánu zóny Devín I sú predmetné pozemky súčasťou lokality FPC – 22 „Dolné Koruny“ s dominantnou funkciou bývania v rodinných domoch. Vyhľadávaná rekreačná a záhradkárská oblasť, aj na trvalé bývanie.</i>	1,30
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na <u>dva druhy verejných sietí</u> , napríklad miestne rozvody vody, elektriny) <i>Voda záhradná, elektrina vzdušná, komunikácia do oblasti čiastočne asfaltová, svahovitý terén, úzka, neskôr v okolí predmetu ohodnotenia nespevnená</i>	1,00
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom <u>na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti</u> (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.) <i>V lokalite je spracovaná zmena územnej zóny, pozemky súčasťou územnej zóny, pozemky sú určené na vyššie využitie ako je súčasné.</i>	1,20
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh novej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>Skupina pozemkov nemá zabezpečený prístup z verejnej komunikácie, právo prechodu cez okolité pozemky nie je evidované na LV. Prístup je možný len z ulice Gronárska.</i>	0,50

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,00 * 1,20 * 0,50$	0,9582
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{H MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 0,9582$	63,61 €/m²

VYHODNOTENIE

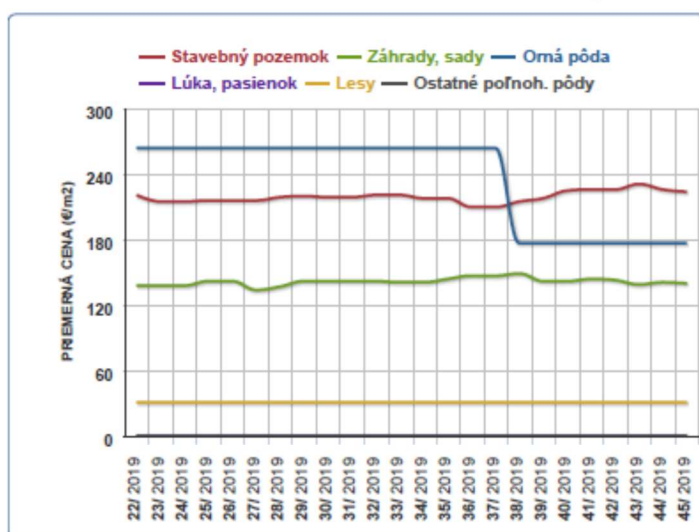
Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 1564/4	$10,00 \text{ m}^2 * 63,61 \text{ €/m}^2 * 1/1$	636,10
parcels č. 1579/1	$174,00 \text{ m}^2 * 63,61 \text{ €/m}^2 * 1/1$	11 068,14

parcela č. 1580/1	226,00 m ² * 63,61 €/m ² * 1/1	14 375,86
parcela č. 1581/1	225,00 m ² * 63,61 €/m ² * 1/1	14 312,25
Spolu		40 392,35

Pohyb a vývoj trhu s pozemkami v okrese Bratislava IV je zobrazený v nasledujúcom grafe. Grafické spracovanie vychádza z ponukových cien realitných spoločností (nie skutočne uskutočnených predajov), ktoré sú zverejnené v databáze inzerentov na portáli www.nehnuteľnosti.sk. Grafické spracovanie vývoja trhu stavebných pozemkov nerozlišuje funkčné využitie pozemkov, prevláda inzercia ponúk na individuálne bývanie, štatistické spracovanie nevylučuje ponukové extrémny (maximá a minimá). V pohybe trhu nie sú zohľadnené rozdiely trhu jednotlivých mestských častí v rámci okresu Bratislava IV.

5. 11. 2019

Pozemky Bratislava IV - vývoj cien realit - Nehnuteľnosti.sk

Zobraziť inzeráty: [Pozemky Bratislava IV](#)Priemerné ceny nehnuteľností za m² sú počítané z databázy inzerátov www.nehnuteľnosti.sk.

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalca a predmet skúmania:

Úlohou je stanovenie všeobecnej hodnoty v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení a predmetom skúmania je: **pozemkov v k.ú. Devín, registra „C“ parc. č. 1564/4 – záhrady o výmere 10m², parc.č. 1579/1 – záhrady o výmere 174 m², parc. č. 1580/1 – záhrady o výmere 226m², parc.č. 1581/1 – záhrady o výmere 225m² vytvorených GP č. 108/2019 vo vlastníctve hl.m.SR Bratislavy.**

Odpoveď na úlohu znalca:

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - **pozemkov v k.ú. Devín, registra „C“**

parc. č. 1564/4 – záhrady o výmere 10m², parc.č. 1579/1 – záhrady o výmere 174 m², parc. č. 1580/1 – záhrady o výmere 226m², parc.č. 1581/1 – záhrady o výmere 225m² vytvorených GP č. 108/2019 vo vlastníctve hl.m.SR Bratislavy, bola ako najvhodnejšia zvolená metóda polohovej diferenciácie.

Túto považujem za znalecký odhad 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 patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Podľa GP 108/2019 - parc. č. 1564/4 (10 m ²)	636,10
Podľa GP 108/2019 - parc. č. 1579/1 (174 m ²)	11 068,14
Podľa GP 108/2019 - parc. č. 1580/1 (226 m ²)	14 375,86
Podľa GP 108/2019 - parc. č. 1581/1 (225 m ²)	14 312,25
Všeobecná hodnota celkom	40 392,35
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	40 400,00

Slovom: Štyridsaťtisícštyristo Eur

V Bratislave dňa 11.11.2019

Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD.

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. OTS1903797 SNM/19/106/SBa, zo dňa 22.10.2019 – 1xA4.
- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 31.10.2019, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností www.zbgis.sk, informatívny charakter – 1xA4.
- List vlastníctva č. 2982 – čiastočný výpis zo dňa 31.10.2019, vytvorený cez www.zbgis.sk, informatívny, aktualizácia údajov dňa 29.10.2019 – predmet ohodnotenia, pôvodný pozemok p.č. 1226 registra „E“ – 4xA4.
- Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUIČ 37974/19-46475 zo dňa 26.3.2019 – 5xA4
- Mapa polohy pozemkov v území – 1xA4
- Výsek katastrálnej mapy s legendou – 1xA4
- Geometrický plán č. 108/2019, na rozdelenie pozemkov a určenie vlastníckych práv k nehnuteľnostiam p.č. 1564/4, 1579/1, 1580/1, 1581/1 zo dňa 18.10.2019, vypracovala Ing. Milica Vašková, Gessayova 18 851 03 Bratislava overený dňa: 8.11.2019 pod č. 2281/2019 -3xA4
- Kolaudačné rozhodnutie – povolenie na dočasné užívanie č. Výst.327/4607/92/D/85/Ma, zo dňa 18.12.1992 pre chatu na p.č. 1227/7 – 2xA4.
- Rozhodnutie č. Výst. 1774/87/Ma zo dňa 7.4.1987 - Určenie evidenčného čísla 2356/4 pre chatu na p.č. 1227/6 – 2xA4.
- Rozhodnutie o prípustnosti stavby Výst. 5772/1972/327 zo dňa 30.11.1972 – výstavba oplotenia na p.č. 1227/1 – 2xA4

Spolu:

22xA4