

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

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

Žiadateľ (objednávateľ):

SLOVHOLDING, a. s.

Kpt. Nálepku 4

937 01 Želiezovce

Číslo spisu (objednávky): Objednávka

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 19

Predmet znaleckého posudku:

Stanovenie všeobecnej hodnoty 1 m² pozemku, nájom pozemku, vecné bremeno, parc. č. 3253/3, katastrálne územie Záhorská Bystrica, obec BA – m.č. Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV, ako podklad pre právne úkony

Počet strán (z toho prílohy): 21 (14)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4

Znalecký posudok je členený do nasledovných celkov – osnova posudku:

I. ÚVOD	3
1) Úloha znalca	3
2) Účel posudku	3
3) Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný	3
4) Podklady na vypracovanie posudku	3
II. POSUDOK	4
III. ZÁVER	5
IV. PRÍLOHY	6
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA	21

I. ÚVOD

1) Úloha znalca

Na základe objednávky sme boli ustanovení ako znalecká organizácia z odboru Stavebníctvo, odvetvie: Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, vo veci **stanovenia všeobecnej hodnoty 1 m² pozemku, nájom pozemku, vecné bremeno, parc. č. 3253/3, katastrálne územie Záhorská Bystrica, obec BA – m.č. Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV, ako podklad pre právne úkony.**

2) Účel posudku

Posudok sme vypracovávali ako podklad pre právne úkony.

3) Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný

Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 4.11.2016

4) Podklady na vypracovanie posudku

- Objednávka č. 209/2016 (obj. č. 13/2016) zo dňa 31.10.2016
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4526, zo dňa 10.11.2016, katastrálne územie Záhorská Bystrica, obec BA – m.č. Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV.
- Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 10.11.2016, katastrálne územie Záhorská Bystrica, obec BA – m.č. Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV

II.POSUDOK

Stanovenie všeobecnej hodnoty 1 m^2 pozemku, nájom pozemku, vecné bremeno, parc. č. 3253/3, katastrálne územie Záhorská Bystrica, obec BA – m. č. Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV, ako podklad pre právne úkony

Všeobecná hodnota pozemkov Bratislava IV, k. ú. Záhorská Bystrica – parc. č. 3253/3 ($1m^2$) je vo výške 178,88 €, zaokrúhlene 180,00 € na m^2

Nájom pozemku Bratislava IV, k.ú. Záhorská Bystrica 10,655 € na rok, zaokrúhlene 11,00 €/rok

Všeobecná hodnota práv a závad – vecné bremeno práva prechodu cez parc. č. 3253/3 je vo výške 59,14 €, zaokrúhlene 59,14 € na m^2 – znižuje všeobecnú hodnotu.

Osoba zodpovedná a poverená pre zastupovanie v odbore stavebníctva, v odvetví pozemné stavby a odhad nehnuteľností je znalec Ing. Oto Pisoň, evidenčné číslo znalca 912 745.

III. ZÁVER

Všeobecná hodnota pozemkov Bratislava IV, k. ú. Záhorská Bystrica – parc. č. 3253/3 (1 m²) je vo výške 178,88 €, zaokrúhlene 180,00 € na m² (slovom: jedenstoosemdesiat Eur).


Nájom pozemku Bratislava IV, k.ú. Záhorská Bystrica 10,655 € na rok, zaokrúhlene 11,00 €/rok (slovom: jedenásť Eur).

Všeobecná hodnota práv a závad – vecné bremeno práva prechodu cez parc. č. 3253/3 je vo výške 59,14 €, zaokrúhlene 59,14 € na m² – znižuje všeobecnú hodnotu (slovom: päťdesiatdeväť).

V Hurbanove, dňa 15.11.2016



Odtlačok znaleckej pečiatky


.....
Ing. Gabriela Šuláková
Podpis štatutárneho orgánu

IV.PRÍLOHY

1. Znalecký posudok č. 209/2016

Meno, adresa znalca:

Ing. Oto Pisoň, Vozová 6/10, 945 01 Komárno
tel: 0905 702 894

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo: 209/2016

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

Číslo objednávky: 209/2016 (obj.č.13/2016) zo dňa 31.10.2016.

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty 1 m² pozemku, nájom pozemku, vecné bremeno, parc.č.3253/3, katastrálne územie Záhorská Bystrica, obec BA-m.č.Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV, ako podklad pre právne úkony.

Počet strán (z toho príloh): 14 (5)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty 1 m² pozemku, nájom pozemku, vecné bremeno, parc.č.3253/3, katastrálne územie Záhorská Bystrica, obec BA-m.č.Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV.

2. Účel znaleckého posudku: Podklad pre právne úkony.

3. Dátum vyžiadania posudku: 31.10.2016

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 04.11.2016

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1 Dodané objednávateľom :

Objednávka č.209/2016 (obj.č.13/2016) zo dňa 31.10.2016.

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4526, zo dňa 10.11.2016, katastrálne územie Záhorská Bystrica, obec BA-m.č.Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV.

Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 10.11.2016, katastrálne územie Záhorská Bystrica, obec BA-m.č.Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV.

5.2 Obstarané znalcom :

Obhliadka skutkového stavu.

Fotodokumentácia

6 Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli vznesené.

7.Použité predpisy :

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 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
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- STN 73 40 55 - Výpočet obstarávaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb
- Indexy cien stavebných prác, ŠÚ SR
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Zborník prednášok zo seminára k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení vyhlášok MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č. 47/2009 Z.z. a č. 254/2010 Z.z.
- Ilavský, Nič, Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, MI Press Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Identifikácia použitej metodiky:

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Ohodnotenie je v súlade s jej prílohou č.3. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

1.Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4526, zo dňa 10.11.2016, katastrálne územie Záhorská Bystrica, obec BA-m.č.Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV.

A. Majetková podstata:

Pozemky:

parc.č.3253/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 35340 m2

B.Vlastníci:

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

IČO:

Titul nadobudnutia
Zapísaný na LV č.4526 zo dňa 10.11.2016, ktorý je súčasťou prílohovej časti.

C. Ťarchy:

Zapísané na LV č.4526 zo dňa 10.11.2016, ktorý je súčasťou prílohovej časti.

D.Iné údaje:

Zapísané na LV č.4526 zo dňa 10.11.2016, ktorý je súčasťou prílohovej časti.

c) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutkovým stavom : Poskytnutá dokumentácia bola porovnaná so skutkovým stavom. Neboli zistené rozdiely. Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom. Parcela č.3253/3 je zakreslená v katastrálnej mape v zmysle skutkového stavu overeného obhliadkou a zapísaná na LV č.4526 zo dňa 10.11.2016, ktorý je súčasťou prílohovej časti.

d) Obhliadka a zameranie nehnuteľností :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 04.11.2016 za účasti znalca a zástupcu vlastníka. Fotodokumentácia vyhotovená znalcom dňa 04.11.2016.

e) Dátum rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu ohodnocovaných nehnuteľností:
04.11.2016

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré sú v súlade s vlastníckymi dokladmi:
parc.č.3253/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 35340 m2

g) Vymenovanie jednotlivých oceňovaných stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:
Neboli zistené.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.0.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

a) **Analýza polohy nehnuteľností:** Pozemok sa nachádza v Hlavnom meste SR Bratislava v mestskej časti Záhorská Bystrica, katastrálne územie Záhorská Bystrica. Lokalita je považovaná za obytnú zónu so zástavbou prevažne vilových rodinných domov, v areáli bývalého energetického učilišťa. Prístup je po spevnenej komunikácii. V blízkosti sú všetky inžinierske siete (kanalizácia, vodovod, plynovod, elektrická inštalácia). Vzdialenosť od centra mesta Bratislava je cca 10,00, od centra mestskej časti cca 2,00 km. Mesto má cca 480000 obyvateľov, komplexnú sieť obchodov a služieb, nachádzajú sa tu ministerstvá, krajský a mestské úrady, kultúrne zariadenia, športové areály, pošty, materské, základné stredné a vysoké školy, vybudovaný je verejný vodovod, plynovod, kanalizácia, elektrický rozvod a telekomunikačná, káblová a teplonosná sieť. Pracovné možnosti v meste sú výborné, nezamestnanosť je okolo 5%. Realitný trh je v oceňovanej časti mesta je dobrý. Miesto nie je zaťažené negatívnymi vplyvmi, prostredie je kludné, vhodné na bývanie..

b) **Analýza využitia nehnuteľností:** Pozemok je rovinatý, tvorí manipulačný priestor okolo bytovky (p.č.3250) a stavieb areálu bývalého energetického učilišťa.

c) **Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:** Pozemok je zaťažený ťarchou (vid'. LV č.4526, ktorý je súčasťou prílohovej časti) Nie sú známe iné riziká spojené využívaním nehnuteľnosti.

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

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 Bratislava IV, k.ú.Záhorská Bystrica

POPIS

Pozemok sa nachádza v Hlavnom meste SR Bratislava v mestskej časti Záhorská Bystrica, katastrálne územie Záhorská Bystrica. Lokalita je považovaná za obytnú zónu so zástavbou prevažne vilových rodinných domov, v blízkosti je areál bývalého energetického učilišťa. Prístup je po spevnenej komunikácii. V blízkosti sú všetky inžinierske siete (kanalizácia, vodovod, plynovod, elektrická inštalácia). Vzdialenosť od centra mesta Bratislava je cca 10,00, od centra mestskej časti cca 2,00 km. Pozemok je rovinatý, tvorí manipulačný priestor okolo bytovky(p.č.3250) a stavieb areálu bývalého energetického učilišťa.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spoľu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
3253/3	zastavané plochy a nádvorcia	1	1,00	1/1	1,00

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,60

k_v eficient intenzity využitia	4. nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením	1,10
k_D eficient 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 eficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k_i eficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k_z eficient zvyšujúcich faktorov	6. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,05
k_R eficient redukujúcich faktorov	8. svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy	0,90

ŠOBEČNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
eficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,10 * 0,90 * 1,20 * 1,50 * 1,05 * 0,90$	2,6944
roková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,6944$	178,88 €/m ²
obecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 1,00 \text{ m}^2 * 178,88 \text{ €/m}^2$	178,88 €

1.2 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	178,88
Porovnávací metóda	9 668,51

Vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Hodnota pozemkov = 178,88 €

NÁJMY

1.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

1.1 Bratislava IV, k.ú.Záhorská Bystrica

1 m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	178,880 €
dobrá predpokladaná návratnosť investície:	20 rokov
roková miera:	0,01 %
z príjmu:	19 %
eficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
veľkosť pozemku:	1,00 m ²

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1 + k)^n * k}{(1 + k)^n - 1} \right] * k_n$$

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 178,880 * \left[\frac{(1 + 0,0001)^{20} * 0,0001}{(1 + 0,0001)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 10,655 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 1,00 \text{ m}^2 * 10,655 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 10,66 \text{ €/rok}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Vecné bremeno práva prechodu cez parc.č.3253/3

POPIS

Závady viaznúce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom), pri závadách časovo neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov.

Náklady: sa zadávajú ako bežný a budúci odčerpateľný zdroj. Ako náklad v danom prípade prichádza do úvahy bežná údržba pozemku.

Odhadovaná miera obmedzenia: bude vyjadrovať len určité obmedzenie (právo prechodu, kedy vlastník môže využívať povrch pozemku a pod.). Odhad 10%.

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena: Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie: Časovo obmedzené
Doba trvania: 20 r.
Úroková miera: 0,01 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
3253/3	1,00	m ²	1,00	10,66	10,66

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady = 0,00 €/rok

Odhadovaná strata: 10 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$OZ_{BE} = 10,66 - 0,00 - 1,07(10\% \text{ strata}) - 0 (0\% \text{ obmedzenie}) = 9,59 \text{ €/rok}$

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Údržba pozemku 1 m ²	2,00	2,00
Predpokladané budúce náklady spolu:		2,00

Odhadovaná strata: 10 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 10 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$10 * (100 - 10) / 100 = 9,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 10,66 - 2,00 - 1,07 (10\% \text{ strata}) - 0,96 (9\% \text{ obmedzenie}) = 6,63 \text{ €/rok}$

4.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |6,63 - 9,59| = 2,96 \text{ €/rok}$$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závädy

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

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VB} = 2,96 * \frac{(1 + 0,0001)^1 - 1}{(1 + 0,0001)^1 * 0,0001}$$

$$VŠH_{VB} = 2,96 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 2,96 / 1 = 2,96 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VB} = 2,96 * \frac{(1 + 0,0001)^{20} - 1}{(1 + 0,0001)^{20} * 0,0001}$$

$$VŠH_{VB} = 59,14 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 59,14 / 1 = 59,14 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

178,88 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Bratislava IV, k.ú.Záhorská Bystrica - parc. č. 3253/3 (1 m ²)	178,88
Spolu VŠH	178,88
Zaokrúhlená VŠH spolu	180,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 180,00 €/m²

Slovom: Jedenstoosemdesiat Eur

3. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Bratislava IV, k.ú.Záhorská Bystrica	10,655	10,66
Spolu		10,66
Zaokrúhlene		11,00

Slovom: Jedenásť Eur/rok

4. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno práva prechodu cez parc.č.3253/3	59,14	znižuje
Spolu VŠH	59,14	
Zaokrúhlene	59,00	

Slovom: Päťdesiatdeväť Eur/m²



Komárno 07.11.2016.

Ing. Oto Pisoň

IV. PRÍLOHY

- 1.Objednávka č.209/2016 (obj.č.13/2016) zo dňa 31.10.2016.
- 2.Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4526, zo dňa 10.11.2016, katastrálne územie Záhorská Bystrica, obec BA-m.č.Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV.
- 3.Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 10.11.2016, katastrálne územie Záhorská Bystrica, obec BA-m.č.Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV.
- 4.Fotodokumentácia

Ing. Oto Pisoň

Vozová 2587, 94501 Komárno

Odbor: 370000 - Stavebníctvo

Odvetvie: 370100 - Pozemné stavby

Odvetvie: 370901 - Odhad hodnoty nehnuteľností

3A.

2⁰⁹/10/16

Vec: Objednávka znaleckého posudku č. 13/2016

Objednávame u Vás vypracovanie znaleckého posudku – stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku v katastrálnom území Bratislava IV., m. č. Záhorská Bystrica, p. č. 3253/3 ako podklad pre právne úkony v nasledovnom rozsahu:

- VŠH m^2 , p. č. 3253/3
- Vecné bremeno
- Nájom pozemku

Znalecký posudok žiadame vyhotoviť v 5 kópiách. Žiadame Vás o urýchlené spracovanie znaleckého posudku.

Svojím podpisom potvrdzujem prijatie tejto zákazky.

V Hurbanove, dňa 31.10.2016

.....
Znalecká organizácia s.r.o.

.....
Ing. Oto Pisoň

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

Okres: Bratislava IV
Obec: BA-m.č. ZÁHORSKÁ BYSTRICA
Katastrálne územie: Záhorská Bystrica

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 10.11.2016
Čas vyhotovenia: 10:34:00

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4526

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
3253/ 3	35340	Zastavané plochy a nádvorí	18	2		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Ostatné parcely nevyžiadané

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

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

1 / 1

IČO :

Tituly nadobudnutia LV:

Žiadosť č. 4793/2002 zo dňa 9.12.2002 o zápis delimitačného protokolu

Žiadosť č. 8788/2003 zo dňa 20.10.2003 o zápis stavieb a GP č. 234-098/2003

Žiadosť č. ORGSM 76/69/2004 zo dňa 4.11.2004 o zápis delimitačného protokolu

Žiadosť č. 100123/2006-SEM/66 zo dňa 24.08.2006 o zápis delimitačného protokolu zo dňa 24.08.2006 - Z 1908/06

ČASŤ C: ĎARCHY

Por.č.:

- 1 Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods. 4 zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s., IČO: 36361518, so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava podľa GP č. 35735325-197/2012 na pozemku s parcelným číslom 3253/13, 3253/38, 3253/3, 3253/120, 3253/121, 3253/23 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 1x22kV VN linka č. 212 na trase BA TC2 - Rz Stupava, Z-21424/12

Iné údaje:

Parc. č. 3253/20 a 3253/25 sú po THM a ZMVM majetkovoprávne neusporiadané podľa R-105/05 zo dňa 30.05.2005, (zápis GP č. 2303/11 - p.č. 3253/178, 3253/179, Z-17626/11)
Žiadosť o zápis zmeny adresy sídla
GP č. 201/2005, GP č. 39/06

- 1 Zápis GP č. 236/2005, Z-2064/11

- 1 Oprava kódu využitia pozemku parc.č. 3253/131 - R 2908/16;

Poznámka:

Bez zápisu.

Vysvetlenie: údaje v ČASTI C: ĽARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej oprávnenej osoby sa týkajú všetkých nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.

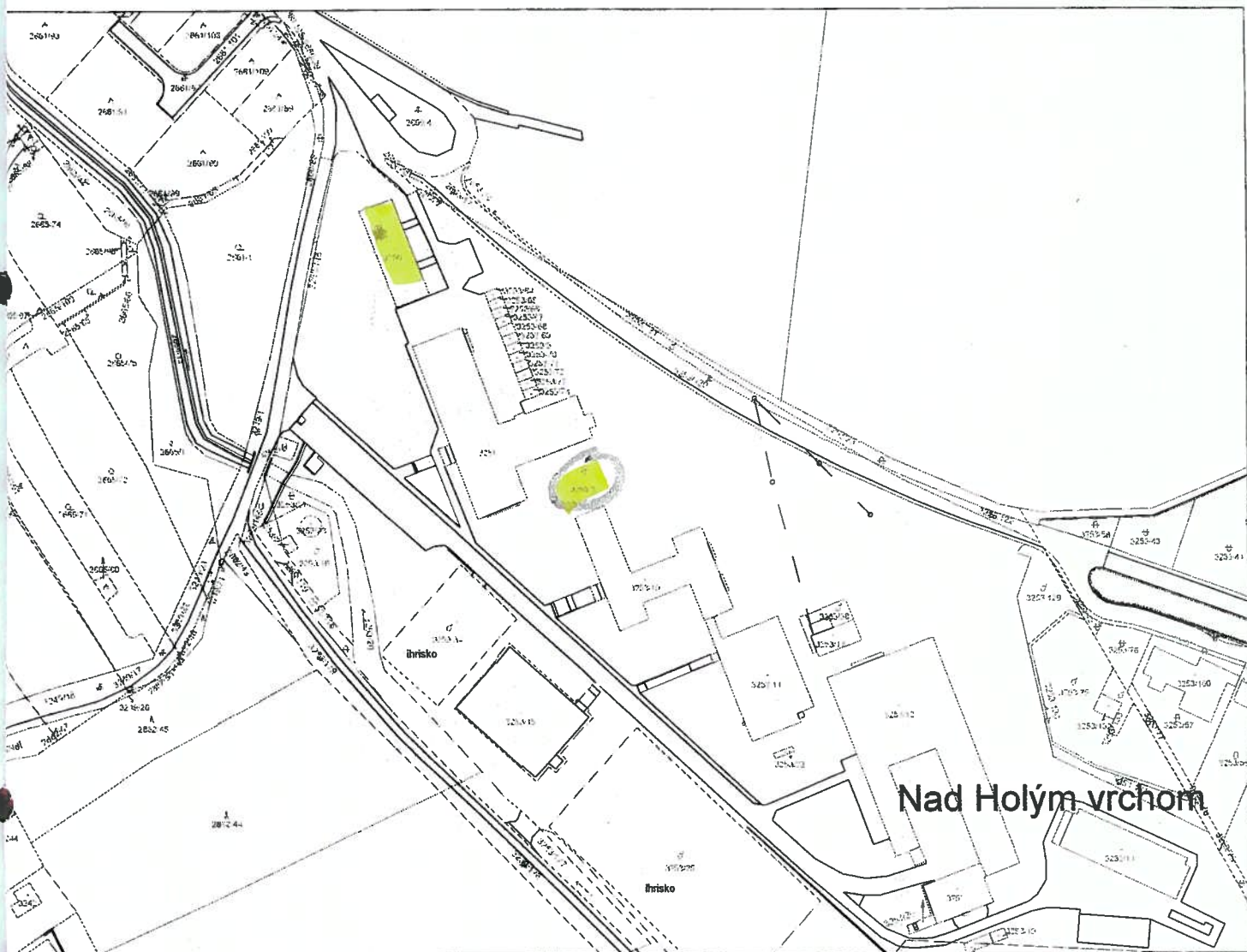
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

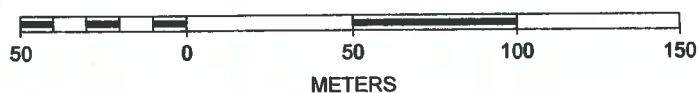
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava IV
Obec: BA-m.č. ZÁHORSKÁ BYSTRICA
Katastrálne územie: Záhorská Bystrica

10. novembra 2016 10:37



SCALE 1 : 2 276



Fotodokumentácia:



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočnickova prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky zo dňa 01.08.2005 pre odbor Stavebníctvo – odvetvia: Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností. Evidenčné číslo znalca 912745. Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 209/2016. Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č.209/2016.

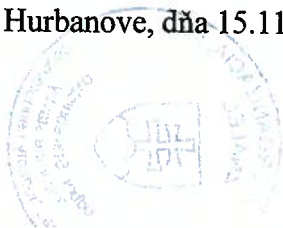
A handwritten signature in dark ink, consisting of a stylized, cursive letter 'S' or 'B' with a long horizontal stroke extending to the right.

V.ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou zapísaným v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znaleckej organizácie 900220.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 19.

V Hurbanove, dňa 15.11.2016



G. Šuláková

.....
Ing. Gabriela Šuláková
Podpis štatutárneho orgánu

[Signature]

.....
Podpis osoby zodpovednej za
výkon znaleckej činnosti v danom odbore