

Znalec: Dr. Ing. Roman Chotár, Hečkova č.8, 831 51 Bratislava,
č. tel: 0903-711858, e-mail:rchotar@yahoo.com

Zadávateľ: Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava
IČO: 36063606

Číslo spisu (objednávky): 13/2016

0534/14/EO

ZNALCKÝ POSUDOK

č. 13/2016

Vo veci: odhad všeobecnej hodnoty: pozemok novovzniknutá parc. č. 175/22, vyznačená v geometrickom pláne č. 29/2015, overený Okresným úradom v Senci pod č. 1299/2015, v obci Nová Dedinka, kat. ú. Dedinka pri Dunaji, za účelom katastrálneho konania - prevodu vlastníckeho práva k ohodnocovanej nehnuteľnosti.

Počet strán (z toho príloh):

15 (8)

Počet odovzdaných vyhotovení:

3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: odhad všeobecnej hodnoty: pozemok novovzniknutá parc. č. 175/22, vyznačená v geometrickom pláne č. 29/2015, overený Okresným úradom v Senci pod č. 1299/2015, v obci Nová Dedinka, kat. ú. Dedinka pri Dunaji, za účelom katastrálneho konania - prevodu vlastníckeho práva k ohodnocovanej nehnuteľnosti.

2. Dátum vyžiadania posudku: 12.3.2016.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 12.3.2016.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 12.3.2016.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka č. 0534/14/EO - originál.
- Geometrický plán č. 29/2015, na odelenie pozemkov p.č. 175/1,21-23 a určenie vlastníckych práv k pozemkom p.č. 175/22, 221/77, overený Okresným úradom v Senci pod č. 1299/2015, v obci Nová Dedinka, kat. ú. Dedinka - kópia.

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.960, kat.ú. Dedinka pri Dunaji, zo dňa 18.3.2016, vyhotovený prostredníctvom katasterportálu.sk zo dňa 18.3.2016 - originál.
- Fotodokumentácia zo dňa 18.3.2016 - originál.

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 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 platnom znení.

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov. Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.

Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z..

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť: Katastrálne konanie - prevod vlastníckeho práva k ohodnocovanej nehnuteľnosti.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Porovnávacía a kombinovaná metóda stanovenia všeobecnej hodnoty sú vylúčené z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a preto že nehnuteľnosť neprináša odčerpateľný zdroj.

Použité rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2016.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 960 v kat.ú. Dedinka pri Dunaji v popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:

Pozemky:

Parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu

parc. č. 179/4 - orná pôda - 4928m²

parc. č. 179/5 - orná pôda - 5080m²

parc. č. 179/6 - orná pôda - 4998m²

2 - pozemok je umiestnený mimo zastavaného území obce

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Vlastník

1 Jesenská Eva r. Brtková, Ing., Mierova 119, Bratislava, PSČ 821 05, SR spoluvlastnícky podiel 1/4

Dátum narodenia: 10.03.1932

Tituly nadobudnutia: Osvedčenie o dedičstve č. 38D 90/2009, dnot 6/2009 zo dňa 3.11.2009 z-384/09

2 Severini Eva r. Severini, Mierova 119, Bratislava, PSČ 821 05, SR spoluvlastnícky podiel 1/2

Dátum narodenia: 02.04.1974

Tituly nadobudnutia: Darovacia zmluva V-4473/06 zo dňa 9.3.2007

Tituly nadobudnutia: Darovacia zmluva V-4473/06 zo dňa 9.3.2007

4 Tomková Jana r. Masaryková, Vavilovova 10, Bratislava, SR spoluvlastnícky podiel 1/4

Dátum narodenia: 13.04.1952

Tituly nadobudnutia: 38D 1650/07, Dnot 131/07 zo dňa 30.5.2008 z-2475/09

C. Ťarchy:

Vecné bremeno - povinnosť strpieť uplatňovanie práv prevádzkovateľa produktovodu SLOVNAFT, a.s. v rozsahu podľa Geometrického plánu č. 171/08 (KN-E parc. č. 179/4, 179/5, 179/6, 179/7, 179/8, 179/9, 179/10), v súlade s §10 zákona NRSR č. 656/2004 Z.z. o energetike, Z-4155/08.

Iné údaje: GP č. 2454/08 zo dňa 8.12.2008, Z-4155/08

Poznámka: Bez zápisu.

c) **Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:** Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 18.3.2016 za účasti znalca.

d) **Technická dokumentácia:** Zadávateľom nebola poskytnutá žiadna dokumentácia.

e) **Údaje katastra nehnuteľností:**

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené boli rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra:

- Novovzniknutá parc. č. 175/22 nie je zapísaná vo výpise LV a nie je vyznačená v kópii z katastrálnej mapy.

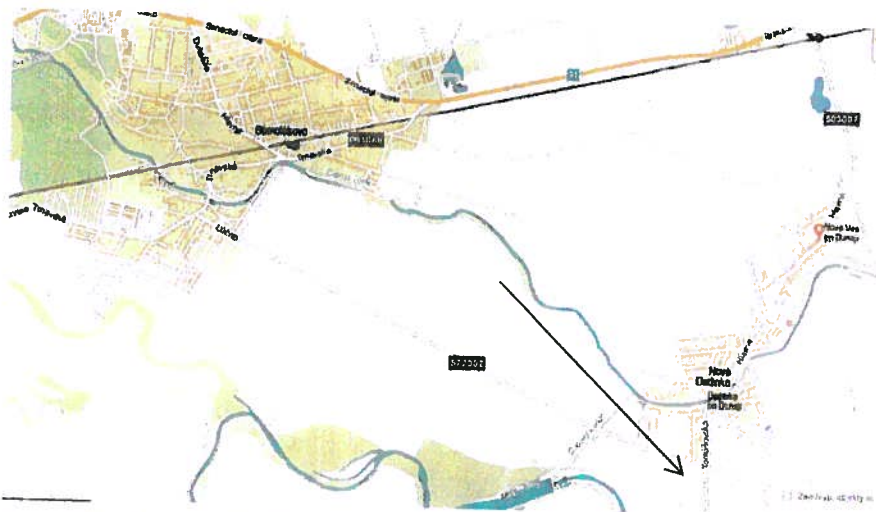
f) **Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:**

Pozemky: novovzniknutá parc. č. parc. č. 175/22, vyznačená v geometrickom pláne č. 29/2015, overený Okresným úradom v Senci pod č. 1299/2015, kat. ú: dedinka pri Dunaji.

g) **Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:** nie sú.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) **Analýza polohy nehnuteľností:**



Na ohodnocovanom pozemku novovzniknutej parc. č. 175/22 pre má byť vybudovaná časť vedenia líniovej stavby - cestné teleso kruhový objazd. Pozemok sa nachádza na okraji obce Nová Dedinka vedľa stávajúcej cesty pre motorové vozidlá. Jeho tvar je vyznačený v geometrickom pláne

č. 29/2015. Jedná sa o rovinatý pozemok, ornú pôdu, bez vybudovaných pripojení na inžinierske siete. V okolí pozemku je produktovod Slovnaft, a.s. ku ktorému je zriadené vecné bremeno. V obci Nová Dedinka je evidovaný zvýšený záujem o kúpu pozemkov z dôvodu polohy obce k hlavnému mestu SR - uvažujem preto s východiskovou hodnotou do 40% z východiskovej hodnoty pre hl. mesto BA.

b) **Analýza využitia nehnuteľností:**

Na ohodnocovanej parcele, ktorá je v evidencii katastra nehnuteľností vedená ako orná pôda má byť zastavaná objektom cestného telesa s vozovkou pre motorové vozidlá - časť kruhového objazdu. Ich iné využitie sa v blízkej budúcnosti sa nepredpokladá.

c) **Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:** Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach viaznu ťarchy zriadené je vecné bremeno bez negatívneho vplyvu na zamýšľané vybudovanie cesty, resp. kruhového objazdu - viď. výpis z LV č. 960 v prílohe znaleckého posudku. Iné riziká neboli zistené.

2.1.2 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.2.1 Novovzniknutá parc. č. 175/22 vyznačená v GP č. 29/2015, kat. ú. Dedinka pri Dunaji.

Popis: Na ohodnocovanom pozemku novovzniknutej parc. č. 175/22 pre má byť vybudovaná časť vedenia líniovej stavby - cestné teleso kruhový objazd. Pozemok sa nachádza na okraji obce Nová Dedinka vedľa stávajúcej cesty pre motorové vozidlá. Jeho tvar je vyznačený v geometrickom pláne č. 29/2015. Jedná sa o rovinný pozemok, ornú pôdu, bez vybudovaných pripojení na inžinierske siete. V okolí pozemku je produktovod Slovnaft, a.s., ku ktorému je zriadené vecné bremeno. V obci Nová Dedinka je evidovaný zvýšený záujem o kúpu pozemkov z dôvodu polohy obce k hlavnému mestu SR - uvažujem preto s východiskovou hodnotou do 40% z východiskovej hodnoty pre hl. mesto BA.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
175/22	orná pôda	396	396,00	1/1	396,00 m ²

Obec: Nová Dedinka
Východisková hodnota: 26,56 EUR

Koeficient všeobecnej situácie: 0,80
2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľov

Koeficient intenzity využitia: 0,90
1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2-3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí

Koeficient dopravných vzťahov: 0,85
2. pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca

Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy: 0,90
5. poľnohospodárska poloha

Koeficient druhu pozemku: 0,80
zastavaná plocha, nádvoria a záhrady pri stavbách
a) bez techn. infraštruktúry (vlastné zdroje)

Koeficient zvyšujúcich faktorov: 1,00

Koeficient redukujúcich faktorov: 0,80
- v okolí pozemku je produktovod Slovnaft, a.s. ku ktorému je zriadené vecné bremeno.

Koeficient polohovej diferenciacie: $0,80 \cdot 0,90 \cdot 0,85 \cdot 0,90 \cdot 0,80 \cdot 1,00 \cdot 0,80 = 0,3525$

Jednotková hodnota pozemku: $0,3525 \cdot 26,56 \text{ EUR/m}^2 = 9,36 \text{ EUR/m}^2$

Všeobecná hodnota pozemku: $396,00 \text{ m}^2 \cdot 9,36 \text{ EUR/m}^2 = 3\,706,56 \text{ EUR}$

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Vzhľadom na dostupnosť potrebných vstupných údajov a spôsob využitia nehnuteľností bola pre výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľností použitá metóda polohovej diferenciácie.

Rekapitulácia :

Názov

Všeobecná hodnota

a) Vypočítaná polohovou diferenciáciou:

Všeobecná hodnota pozemkov:

3 706,56 EUR

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
POZEMKY	
Novovzniknutá parc. č. 175/22 vyznačená v GP č. 29/2015, kat. ú. Dedinka pri Dunaji. - parc. č. 175/22	3 706,56
Spolu VŠH	3 706,56
Zaokrúhlene	3 710,00

Slovom: Tritisíc sedemstodesať Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nebolo identifikované mimoriadne riziko.

V Bratislava dňa 19.3.2016

Dr. Ing. Roman Chotár

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. 0534/14/EO.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.960, kat. ú. Dedinka pri Dunaji, zo dňa 18.3.2016, vyhotovený prostredníctvom katasterportálu.sk zo dňa 18.3.2016.
- Geometrický plán č. 29/2015, na oddelenie pozemkov p.č. 175/1,21-23 a určenie vlastníckych práv k pozemkom p. č. 175/22, 221/77, overený Okresným úradom v Senci pod č. 1299/2015, v obci Nová Dedinka, kat. ú. Dedinka.
- Fotodokumentácia zo dňa 18.3.2016.

Meno, adresa znalca:

Ing. Oto Pisoň, Vozová 6/10, 945 01 Komárno

tel: 0905 702 894

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo: 35/2016

Zadávateľ: Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava

Číslo objednávky: 35/2016 zo dňa 14.03.2016 (v zmysle objednávky č.0104/16/EO zo dňa 14.03.2016).

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku parc.č.175/22 (396 m²) podľa GP č.29/2015 zo dňa 28.07.2015, odčleneného z parciel zapísaných na LV č.960, katastrálne územie Dedinka pri Dunaji, obec Nová Dedinka, okres Senec, ako podklad pre majetkové usporiadanie nehnuteľností.

Počet strán (z toho príloh): 19 (12)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku parc.č.175/22 (396 m²) podľa GP č.29/2015 zo dňa 28.07.2015, oddeleného z parciel zapísaných na LV č.960, katastrálne územie Dedinka pri Dunaji, obec Nová Dedinka, okres Senec.

2. Účel znaleckého posudku: Podklad pre majetkové usporiadanie nehnuteľnosti.

3. Dátum vyžiadania posudku: 14.03.2016

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 17.03.2016

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1 Dodané objednávateľom :

Objednávka č.35/2016 zo dňa 14.03.2016 (v zmysle objednávky č.0104/16/EO zo dňa 14.03.2016).

Výpis z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č.960, katastrálne územie Dedinka pri Dunaji, obec Nová Dedinka, okres Senec, zo dňa 16.03.2016.

Kópia z mapy určeného operátu, katastrálne územie Dedinka pri Dunaji, obec Nová Dedinka, okres Senec, zo dňa 16.03.2016.

Geometrický plán č.29/2015 zo dňa 28.07.2015 - zameranie parc.č.175/22 (396 m²)

Ponuka realitných kancelárií- porovnateľná s oceňovaným pozemkom.

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 obstaného 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", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. 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 :

Výpis z katastra nehnuteľností, vytvorený cez katastrálny portál, dňa 16.03.2016, katastrálne územie Dedinka pri Dunaji, obec Nová Dedinka, okres Senec.

A. Majetková podstata:

Parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu:

parc.č.179/4 orná pôda o výmere 4928 m²

parc.č.179/5 orná pôda o výmere 5058 m²

parc.č.179/6 orná pôda o výmere 4998 m²

B.Vlastníci:

1.v podiele 1/4 Jesenská Eva r.Brťková, Ing., Mierova 119, Bratislava, PSČ 821 05, SR

Dátum narodenia: 10.03.1932

Titul nadobudnutia

Osvedčenie o dedičstve č.38D 90/2009, Dnot 6/2009 zo dňa 3.11.2009 z-3842/09

2. v pdiele 1/2 Severini Eva r.Severini, Mierova 119, Bratislava, PSČ 821 05, SR

Dátum narodenia: 02.04.1974

Titul nadobudnutia

Darovacia zmluva V-4473/06 zo dňa 9.3.2007

3. v pdiele 1/4 Tomková Jana r.Masaryková, Vavilovova 10, Bratislava, SR

Dátum narodenia: 13.04.1952

Titul nadobudnutia

38D 1650/07, Dnot 131/07 zo dňa 30.5.2008 z-2475/08

C. Ťarchy:

Vecné bremeno - povinnosť strpieť uplatňovanie práv prevádzkovateľa produktovou SLOVNAFT, a.s. v rozsahu podľa GP č.171/08 (KN E parc.č.179/4, 179/5, 179/6) v súlade s § 10 zákona NRSR č.656/2004 Z.z. o energetike, Z-4155/08.

D.Iné údaje:

Bez zápisu.

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. Parcely číslo 179/4, 179/5, 179/6 sú zapísané na liste vlastníctva č.960 zo dňa 16.03.2016 a zakreslené v mape určeného operátu v zmysle skutkového stavu overeného obhliadkou.

d) Obhliadka a zameranie nehnuteľností :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 17.03.2016.

e) Dátum rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu ohodnocovaných nehnuteľností:
17.03.2016

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

parc.č.179/4 orná pôda o výmere 4928 m²

parc.č.179/5 orná pôda o výmere 5058 m²

parc.č.179/6 orná pôda o výmere 4998 m²

Oceňovaná je odčlenená parcela č.175/22 orná pôda o výmere 396 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

2.0.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

a) **Analýza polohy nehnuteľností:** Pozemok sa nachádza v katastrálnom území obce Dedinka pri Dunaji, obec Nová Dedinka, okres Senec, v okrajovej časti obce, prístup je po spevnenej komunikácii. Obec má cca 1700 obyvateľov, potravinové obchody, nachádza sa tu obecný úrad, kultúrne zariadenie, športový areál, materská škola, pošta, vybudovaný je verejný vodovod, plynovod, elektrický rozvod, kanalizácia a telekomunikačná sieť. Pracovné možnosti sú priemerné, nezamestnanosť je okolo 10%. Oceňovaný pozemok bude po vybudovaní kruhového objazdu tvoriť jeho súčasť (parc.č.175/22).

b) **Analýza využitia nehnuteľností:** Pozemok bol v čase obhliadky využívaný na účel zriadenia, ako poľnohospodárska pôda.

c) **Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:** Pozemky sú zaťažené ťarchou. Vecné bremeno - povinnosť strpieť uplatňovanie práv prevádzkovateľa produktovou SLOVNAFT, a.s. v rozsahu podľa GP č.171/08 (KN E parc.č.179/4, 179/5, 179/6) v súlade s § 10 zákona NRSR č.656/2004 Z.z. o energetike, Z-4155/08, ktorá znižuje ich hodnotu. Nie sú známe iné riziká spojené využívaním nehnuteľností. V ponuke realitných kancelárií som uviedol (viď prílohu č.1) ponuku 10 EURO/m² za pozemok, kde je ponuka bez vecného bremena.

d) **Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:** Priemerný koeficient polohovej diferenciácie 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 Nová Dedinka, k.ú.Dedinka pri Dunaji

POPIS

Zdôvodnenie východiskovej hodnoty pozemkov:

Pozemok sa nachádza v katastrálnom území obce Dedinka pri Dunaji, obec Nová Dedinka, okres Senec, ktoré má cca 1700 obyvateľov, t.j. východisková jednotková hodnota pozemku v zmysle platnej vyhlášky je 3,32,- EUR za m².

Obec sa nachádza cca 3 km od okresného mesta Senec, čím sa stala obcou so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností, preto v zmysle platnej vyhlášky stanovujem východiskovú jednotkovú hodnotu pozemkov na 6,97 EUR za m² východiskovej jednotkovej hodnoty pre Senec t.j. 70% z 9/96 EUR za m².

Zdôvodnenie výpočtu koeficientov polohovej diferenciácie pozemkov:

Nakoľko bola východisková jednotková hodnota pozemku odvodená od mesta Senec, koeficient polohovej diferenciácie sa vzťahuje k Sencu.

Koeficient všeobecnej situácie je pre obytné časti miest a ich rýchlo dostupné predmestia.

Koeficient intenzity využitia je pre rodinné domy so štandardným vybavením.

Koeficient dopravného spojenia so Sencom je pre pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy, s dobrou úpravou ciest, územie mesta (prístup cca 10 minút)

Koeficient obytnej polohy vo vzťahu k Sencu.

Koeficient druhu pozemku je pre druh pozemku výbornou vybavenosťou.

Koeficient zvyšujúcich a redukujúcich faktorov sa neuvažuje.

Koeficient redukujúcich faktorov uvažujem v zmysle zápisu vecného bremena do listu vlastníctva.

Pozemok sa nachádzajú v okrajovej časti obce, mimo zastavaného územia, bude tvoriť súčasť kruhového objazdu. Pozemok je rovinný, bez inžinierskych sietí (s možnosťou napojenia všetkých inžinierskych sietí obce), s vecným bremenom v blízkosti. (Vecné bremeno - povinnosť strpieť uplatňovanie práv prevádzkovateľa produktovou SLOVNAFT, a.s. v rozsahu podľa GP č.171/08 (KN E parc.č.179/4, 179/5, 179/6) v súlade s § 10 zákona NRSR č.656/2004 Z.z. o energetike, Z-4155/08.), čo má vplyv na jeho všeobecnú hodnotu.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
175/22	orná pôda	396	396,00	1/1	396,00

Obec:

Nová Dedinka

Východisková hodnota:

$VH_M = 70,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 \text{ (Senec)} = 6,97 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a časti rekreačných oblastí, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné časti na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov	1,05
k_v koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k_o koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_p koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,10
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,30
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	2. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,00
k_r koeficient redukujúcich faktorov	11. závädy viaznuce na pozemku (napríklad: právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)	0,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,05 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,30 * 1,00 * 0,90$	1,3514
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_M = VH_M * k_{PD} = 6,97 \text{ €/m}^2 * 1,3514$	9,42 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{POZ} = M * VSH_M = 396,00 \text{ m}^2 * 9,42 \text{ €/m}^2$	3 730,32 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

3 730,32 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Nová Dedinka, k.ú.Dedinka pri Dunaji - parc. č. 175/22 (396 m ²)	3 730,32
Spolu VŠH	3 730,32
Zaokrúhlená VŠH spolu	3 730,00
Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 3 730,00 €	
Slovom: Tritisíc sedemstotridsať Eur	



V Komárne dňa 18.03.2016

Ing. Oto Pison



IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č.35/2016 zo dňa 14.03.2016 (v zmysle objednávky č.0104/16/EO zo dňa 14.03.2016).
2. Výpis z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č.960, katastrálne územie Dedinka pri Dunaji, obec Nová Dedinka, okres Senec, zo dňa 16.03.2016.
3. Kópia z mapy určeného operátu, katastrálne územie Dedinka pri Dunaji, obec Nová Dedinka, okres Senec, zo dňa 16.03.2016.
4. Geometrický plán č.29/2015 zo dňa 28.07.2015 - zameranie parc.č.175/22 (396 m²)
5. Ponuka realitných kancelárií- porovnateľná s oceňovaným pozemkom.
6. Fotodokumentácia

Revizie 14. 8. 2016

Spoplatnené v zmysle zákona
NR SR č. 151/1995 Z. z.
o správnych poplatkoch

Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu vykazujú výmery zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností.

Vyhотовiteľ GEO IGS s.r.o. Miletičova 62 821 09 Bratislava IČO: 35 918 128		Kraj	Bratislavský	Okres	Seneć	Obec	Nová Dedinka
		Kat. územie	Dedinka pri Dunaji	Číslo plánu	29/2015	Mapový list	Pezinok 2-9/4
		GEOMETRICKÝ PLÁN					
Vyhотовil Dňa 03.07.2015 Meno: Ing. Vladimír Peťko		Autorizačne overil Dňa: 03.07.2015 Meno: Ing. Vladimír Peťko		Úradne overil Meno: Ing. Tibor Oros Dňa: 28. JÚL 2015 Číslo: 1299/2015			
Nové hranice boli v prírode označené kovovými rúrkami Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 0700 Spravidla bodov označených číslami a ustátné označenie má byť súčinné vo všeobecnej dokumentácii		Náležitosti a prístupnosť zodpovedá predpisom  Pečiatka a podpis		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z. z. o geodézii a kartografii  Pečiatka a podpis			

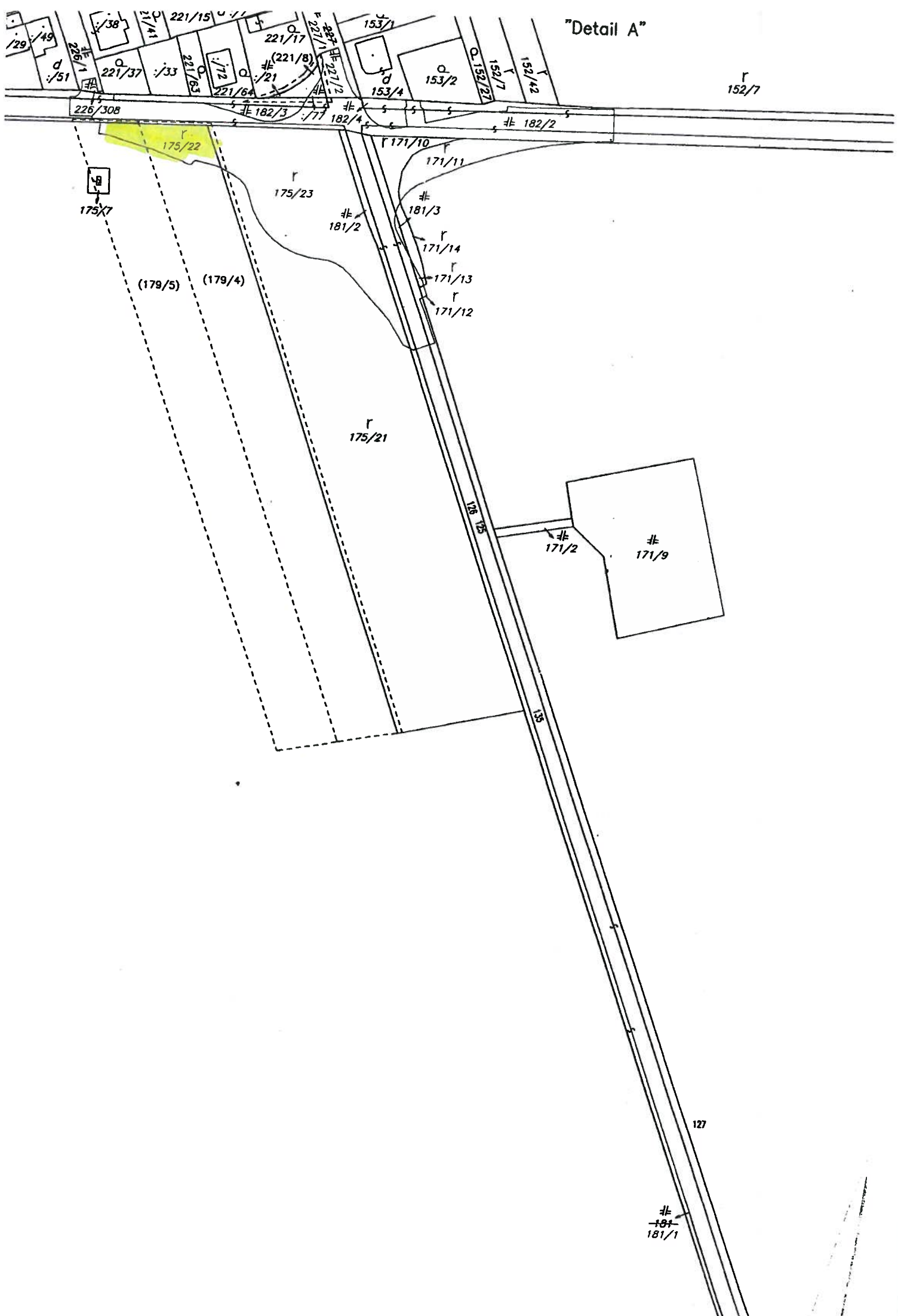
Doterajší stav										Zanovený				Nový stav			
Číslo					Výměra		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výměra		Druh pozemku	Vlastník, (jiná oprávn. osoba) adresa, (sídlo)
přizn vložit	listu vlastn.	parcely	PK	KN - E	KN - C	ha								m ²	ha		
PK	LV																
	960 960 1296 740	179/4 179/5 221/8		171/1	49	5115	Orná p. Orná p. Zast. pl. Orná p.	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23	175/22 175/22 221/77 171/1 171/11 171/12 171/14 171/13 171/14 175/21 175/23 181/1 181/2 181/3 182/1 182/2 182/3 182/4 182/5 226/1 226/308 227/1 227/2	303 93 24 494669 439 7 255 11 89 7865 2177 8518 770 17 4255 1649 294 139 5444 3969 23 3387 138		(179/4 (179/5 (221/8		4625 4987 69	Orná p.) Orná p.) Zast. pl.)	Doterajší Doterajší Doterajší	
	829			171/10	355		Orná p	6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23	171/11 171/12 171/14 171/13 171/14 175/21 175/23 181/1 181/2 181/3 182/1 182/2 182/3 182/4 182/5 226/1 226/308 227/1 227/2	439 7 255 11 89 7865 2177 8518 770 17 4255 1649 294 139 5444 3969 23 3387 138							
	829			175/21	1	0042	Orná p.	10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23	175/21 175/23 181/1 181/2 181/3 182/1 182/2 182/3 182/4 182/5 226/1 226/308 227/1 227/2	7865 2177 8518 770 17 4255 1649 294 139 5444 3969 23 3387 138							
	636			181		9305	Zast. pl.	12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23	181/1 181/2 181/3 182/1 182/2 182/3 182/4 182/5 226/1 226/308 227/1 227/2	8518 770 17 4255 1649 294 139 5444 3969 23 3387 138							
	636			182	1	1781	Zast. pl.	15 16 17 18 19 20 21 22 23	182/1 182/2 182/3 182/4 182/5 226/1 226/308 227/1 227/2	4255 1649 294 139 5444 3969 23 3387 138							
	845			226/1		3992	Zast. pl.	20 21 22 23	226/1 226/308 227/1 227/2	3969 23 3387 138							
	636			227		3525	Zast. pl.	22 23	227/1 227/2	3387 138							
Značka č. 1					54	4216				534535		495381		50	5062		

Doterajší stav										Zmeny					Nový stav				
přek vložit PK	listu vlastn. LV	Číslo parcely			Výměra		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výměra		Druh pozemku	Vlastník, (jiná oprávn. osoba) adresa (sídlo)		
		PK	KN - E	KN - C	ha	m ²								ha	m ²			Kód	
Súčet zázisků:																			
Značka č. 1:																			
Značka č. 2:																			
Spolu:																			
	740					49	5115	Orná p.	Stav podle registra C KN					49	4669	Orná p.			
	829																		
	829					171/10	355	Orná p.											

Doterajší stav							Zmeny				Nový stav									
počet vložík	listu vlastn.	Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlasník, (inú opráv. osoba) adresa, (sídlo)			
		PK	KN - E	KN - C	ha	m ²								ha	m ²			Kód		
							9			171/10	89	171/14		89	Omná p. 1					
							10			175/21	7865	175/21		7865	Omná p. 1					
							1			179/4	303									
							2			179/5	93	175/22		396	Omná p. 1					
							11			175/21	2177	175/23		2177	Omná p. 1					
							12			181	8518	181/1		8518	Zast. pl. 22					
							13			181	770	181/2		770	Zast. pl. 22					
							14			181	17	181/3		17	Zast. pl. 22					
							15			182	4255	182/1		4255	Zast. pl. 22					
							16			182	1649	182/2		1649	Zast. pl. 22					
							17			182	294	182/3		294	Zast. pl. 22					
							18			182	139	182/4		139	Zast. pl. 22					
							19			182	5444	182/5		5444	Zast. pl. 22					
							3			221/8	24	221/77		24	Zast. pl. 22					
							20			226/1	3969	226/1		3969	Zast. pl. 22					
							21			226/1	23	226/308		23	Zast. pl. 22					
							22			227	3387	227/1		3387	Zast. pl. 22					
							23			227	138	227/2		138	Zast. pl. 22					
Zhrnutie č.2:							39154											3	9154	
č.č. 6.77 - 1997																				

[illegible]

152/7



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

Okres: Senec

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: NOVÁ DEDINKA

Dátum vyhotovenia 19.04.2016

Katastrálne územie: Dedinka pri Dunaji

Čas vyhotovenia: 10:04:50

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 960

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet č. UO	Umiest pozemku
179/ 4	4928	Orná pôda	0		2
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 2610/2016					
179/ 5	5080	Orná pôda	0		2
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 2610/2016					
179/ 6	4998	Orná pôda	0		2

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Jesenská Eva r. Brtková, Ing., Mierova 119, Bratislava, PSČ 821 05, SR

1 / 4

Dátum narodenia : 10.03.1932

Titul nadobudnutia

Osvedčenie o dedičstve č. 38D 90/2009, Dnot 6/2009 zo dňa 3.11.2009 z-3842/09

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

2 Severini Eva r. Severini, Mierova 119, Bratislava, PSČ 821 05, SR

1 / 2

Dátum narodenia : 02.04.1974

Titul nadobudnutia

Darovacia zmluva V-4473/06 zo dňa 9.3.2007

Titul nadobudnutia

Darovacia zmluva V-4474/06 zo dňa 9.3.2007

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

4 Tomková Jana r. Masaryková, Vavilovova 10, Bratislava, SR

1 / 4

Dátum narodenia : 13.04.1952

Titul nadobudnutia

38D 1650/07, Dnot 131/07 zo dňa 30.5.2008 z-2475/08

ČASŤ C: ĽARCHY

Por.č.:

Vecné bremeno - povinnosť strpieť uplatňovanie práv prevádzkovateľa produktovodu SLOVNAFT, a.s. v rozsahu podľa Geometrického plánu č. 171/08 (KN-E parc. č.179/4,179/5,179/6,179/7,179/8,179/9,179/10), v súlade s § 10 zákona NRSR č. 656/2004 Z.z. o energetike, Z-4155/08.

Iné údaje:

GP č.2454/08 zo dňa 8.12.2008,Z-4155/08

Poznámka:

Bez zápisu.