



NÁRODNÁ DIAĽNIČNÁ SPOLOČNOSŤ

Národná diaľničná spoločnosť, a. s., Mlynské Nivy 45, 821 09 Bratislava

BRATISLAVSKÝ SAMOSPRÁVNÝ KRAJ	
820 05 BRATISLAVA 25, SABINOVSKÁ 16, P.O.BOX 106	
DOŠLO DŇA: 25 -05- 2015	RZ: ZH: LU:
Ev. č. záznamu: 4992/2015	
Č. spisu:	
Prílohy: 1	Vybavuje:

Bratislavský samosprávny kraj
Sabinovská 16
820 05 Bratislava

Vaše číslo / zo dňa:

Naše číslo:
9683 / 99381 / 30201 / 2015

Vybavuje / tel. č.:
JUDr. Mészárosová / 02/5831 1542
Monika.Meszarosova@ndsas.sk

Dátum:
14.05.2015
v Bratislave

Vec: D4 Bratislava, Jarovce - Ivanka Sever, katastrálne územie Most pri Bratislave
- ponuka na uzatvorenie kúpnej zmluvy

Národná diaľničná spoločnosť, a. s. Bratislava zabezpečuje pre stavbu „D4 Bratislava, Jarovce - Ivanka Sever“ majetkovoprávne usporiadanie nehnuteľností – pozemkov v katastrálnom území Most pri Bratislave.

Na Predmetnú stavbu vydal Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky územné rozhodnutie č. OU-BA-OVBP2-2014/58427/KAZ zo dňa 29. 10. 2014, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 2. 1. 2015.

Majetkovoprávne usporiadanie pozemkov, ktoré sú súčasťou trvalého záberu predmetnej stavby, bolo zahájené za účelom získania stavebného povolenia na predmetnú stavbu.

Konkrétny rozsah záberu a podrobnejšie podmienky sú bližšie špecifikované v návrhu kúpnej zmluvy, ktorý Vám v prílohe zasielame k nahliadnutiu. Návrh zmluvy Vám zároveň zašleme aj na Vašu e-mailovú adresu za účelom doplnenia chýbajúcich identifikačných údajov.

V predkladanom návrhu Zmluvy môžu byť uvedené ustanovenia upresnené na základe následných vzájomných rokovaní.

S pozdravom

Národná diaľničná spoločnosť, a. s.
Mlynské Nivy 45
821 09 BRATISLAVA
- 110 -

Ing. Matúš Urban
na základe plnomocenstva

Prílohy

- Návrh kúpnej zmluvy č. 30201/KZ-5142/2015/Most pri Bratislave/1175/3232 - 1x



Telefón, Fax
02/ 58311111
02/ 58311706

Bankové spojenie
UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s.,
pobočka zahraničnej banky, SWIFT: UNCRSKBX
č.ú.: SK30 1111 0000 0066 2485 9013

Zapísaný v obchodnom registri
Okresného súdu Bratislava I,
Oddiel Sa, Vložka č. 3518/B

IČO 35 919 001
DIČ 2021937775
IČ DPH SK 2021937775

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEL'NOSTÍ

Okres: **Senec**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **MOST PRI BRATISLAVE**

Dátum vyhotovenia **16.07.2015**

Katastrálne územie: **Most pri Bratislave**

Čas vyhotovenia: **11:25:25**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1313

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.
572/ 1	5481	Zastavané plochy a nádvorí	22	1		, 501
572/ 2	9157	Zastavané plochy a nádvorí	22	2		, 501
572/ 10	13914	Zastavané plochy a nádvorí	22	2		, 501
572/ 11	826	Orná pôda	1	2		, 501
572/ 12	8	Zastavané plochy a nádvorí	22	2		, 501
572/ 13	29	Zastavané plochy a nádvorí	22	2		, 501
572/ 14	58	Zastavané plochy a nádvorí	22	2		, 501
572/ 15	37	Zastavané plochy a nádvorí	22	2		, 501
572/ 16	4	Zastavané plochy a nádvorí	22	2		, 501
1392/ 1	17235	Zastavané plochy a nádvorí	22	1		, 501
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 3878/2015						
1392/ 2	534	Zastavané plochy a nádvorí	22	2		, 501
1751	1413	Zastavané plochy a nádvorí	22	1		, 501

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

1 - Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu

Druh chránenej nehnuteľnosti:

501 - Chránená vodohospodárska oblasť

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území 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 Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, Bratislava, PSČ 820 05,
SR

1 / 1

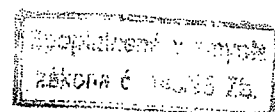
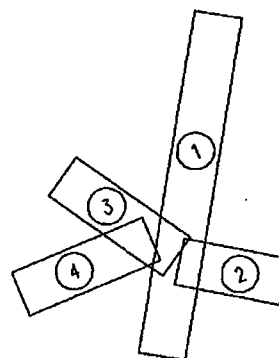
IČO :

Titul nadobudnutia

Delimitačný protokol zo dňa 23.1.2006 - Z 433/06

Titul nadobudnutia


zmena adresy



* 572/11-16, 600/25-34, 600/36-45, 601/96-128, 631/91-132, 631/134-136, 631/138-149, 636/14-22, 639/21, 649/48-53, 822/13-15, 2001/24-45, 2033/22-25, 2075/8

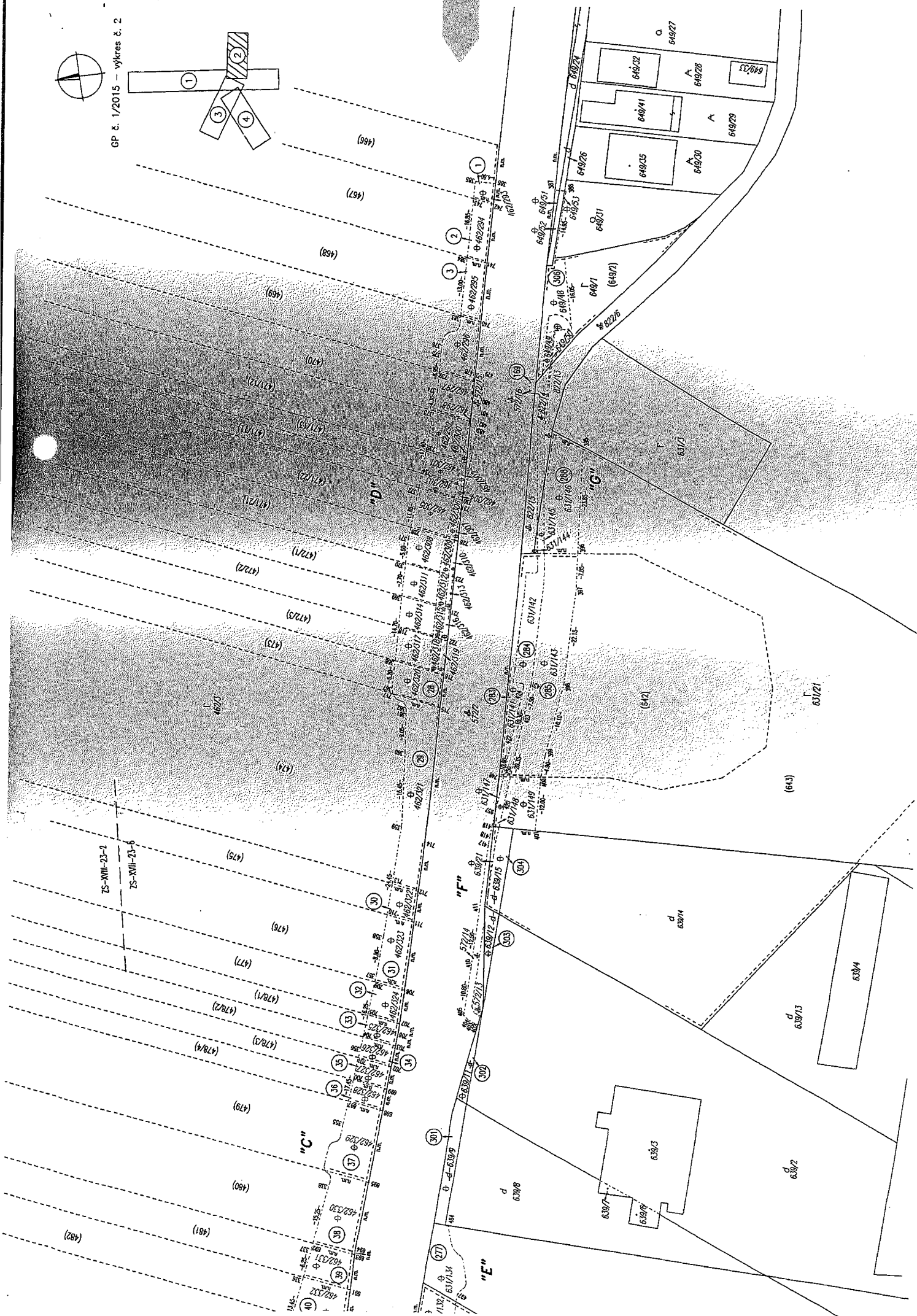
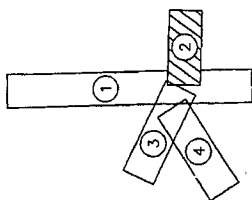
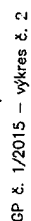
** 147-01, 148

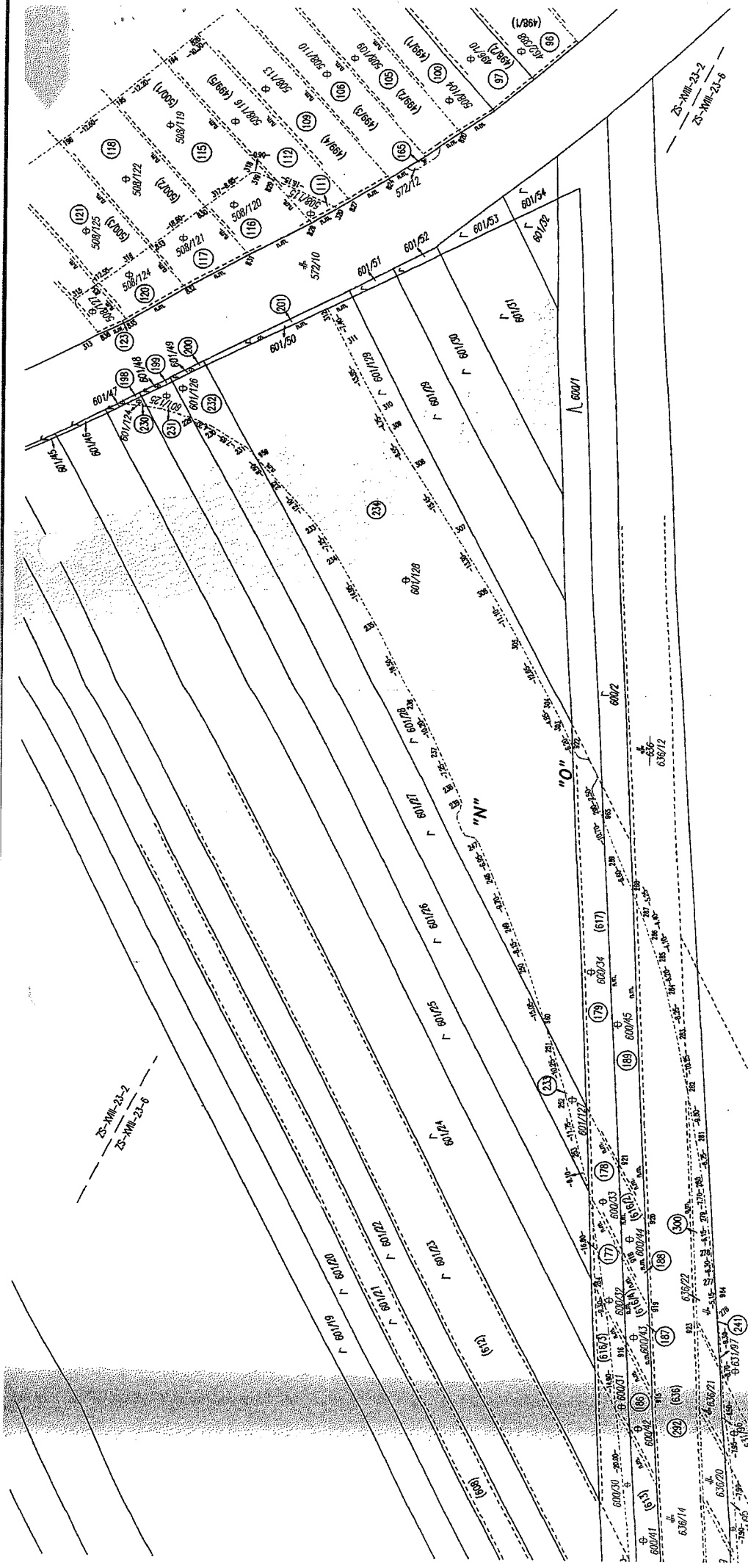
Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

Vyhoviteľ  GEODETICCA VIA PROXIMA EST VIA GEODETICCA Floriánska 19, 040 01 Košice IČO: 36 572 161		Kraj Bratislavský	Okres Senec	Obec Most pri Bratislave
Kat. územie Most pri Bratislave		Číslo plánu 1/2015	Mapový list č. ZS-XVIII-23-2 ZS-XVIII-23-6	
GEOMETRICKÝ PLÁN na oddelenie a majetkoprávne vysporiadanie pozemkov p.č.462/293-388, 496/10-12, 508/104-167, 569/8,* a na odňatie z PP a vyňatie z LP na stavbe D4 Bratislava Jarovce-Ivanka sever, stav. objekty 101-03, 146, 147, **				
Vyhoviteľ Dňa: 12.2.2015 Meno: Ing. Melánia Henselová Nové hranice boli v prírode označené nestabilizované Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 2073 Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Autorizovane overil Dňa: 16.2.2015 Meno: Ing. Melánia Henselová Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisu		Úradne overil Meno: Ing. Tibor Oros Dňa: 16 APR. 2015 Číslo: 273/2015 Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 245/1995 Z.z. o geodézii a kartografii

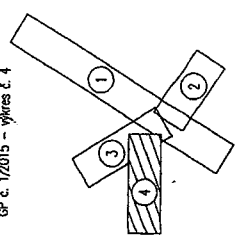
VÝKAZ VÝMER

VÝKAZ VÝMER																	
Doterajší stav										Zmeny				Nový stav			
pzkn. vločky PK	číslo vlastn. LV	Číslo parcely			Druh pozemku	Výmera		Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník (iná oprávnená osoba) adresa , (sídlo)
		PK	KN-E	KN-C		ha	m ²							ha	m ²		
	1313			572/2	zast.pl.	2	4033	164	572/11	826			572/2		9157	zast.pl. 22	detto
								165	572/12	8							
								166	572/13	29							
								167	572/14	58							
								168	572/15	37							
								169	572/16	4							
2022			589/1		orná p.		3971	202	601/96	3			572/10	1	3914	zast.pl. 22	detto
1385			589/3		orná p.			214	601/108	4			(589/1		3964	orná p.)	detto
1385			589/4		orná p.		1985	205	601/99	17			(589/3		1948	orná p.)	detto
								217	601/111	20							
1640			589/21		orná p.		1985	206	601/100	12			(589/4		1958	orná p.)	detto
								218	601/112	15							
857			589/22		orná p.		3971	203	601/97	25			(589/21		3918	orná p.)	detto
								215	601/109	28							
2022			590		orná p.		3971	204	601/98	28			(589/22		3911	orná p.)	detto
								216	601/110	32							
1640			591/1		orná p.		8938	207	601/101	54			(590		8808	orná p.)	detto
								219	601/113	76							
								208	601/102	21			(591/1		3812	orná p.)	detto
								220	601/114	33							



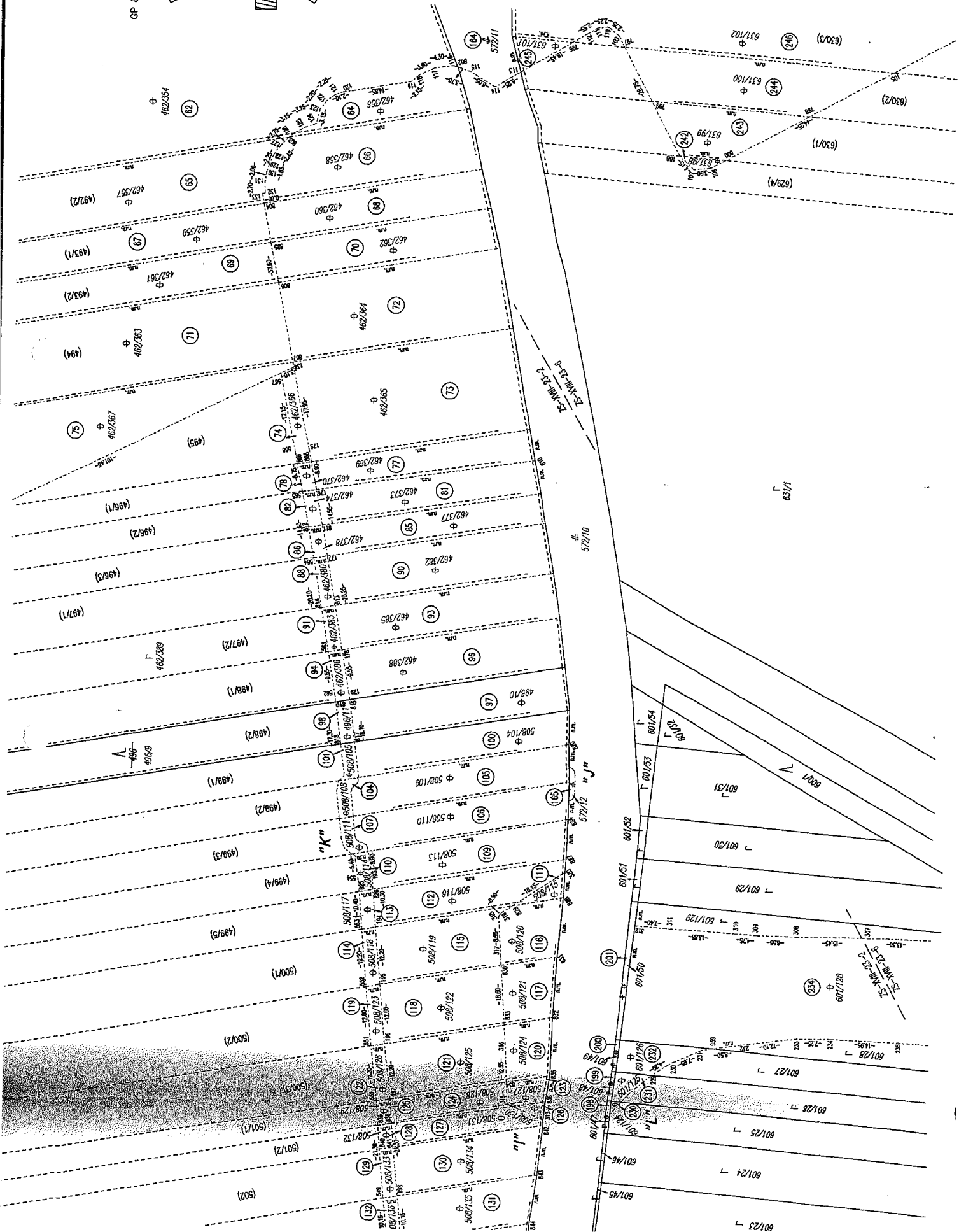
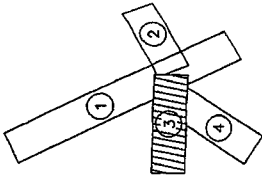


GP 2. 1/2015 - výhled 2. 4





GP č. 1/2015 — výřez č. 3





ÚEOS - Komercia, a.s.
Ružová dolina 27, 824 69 Bratislava 26, Slovenská republika

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I.
v oddiele: Sa, vo vložke 465/B

Znalec: ÚEOS - Komercia, a.s.
Ružová dolina 27
824 69 Bratislava 26

Zadávateľ: Národná diaľničná spoločnosť, a.s.
Mlynské Nivy 45
821 09 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): Objednávka OBJ/17712/2015

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 144/2015

vo veci

stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov určených na trvalý záber oddelených z pôvodných parciel podľa GP č. 1/2015, k.ú. Most pri Bratislave, obec Most pri Bratislave, okres Senec, pre účel majetkoprávneho vysporiadania pozemkov stavby: **Diaľnica D4 Bratislava v úseku Jarovce - Ivanka sever.**

Počet strán (z toho príloh): 136 (84)
Počet odovzdaných vyhotovení: 4

Bratislava 05.05.2015

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov určených na trvalý záber oddelených z pôvodných parciel podľa GP č. 1/2015, k.ú. Most pri Bratislave, obec Most pri Bratislave, okres Senec, pre účel majetkoprávneho vysporiadania pozemkov stavby: **Diaľnica D4 Bratislava v úseku Jarovce - Ivanka sever**.

2. Dátum vyžiadania posudku: Objednávka OBJ/17712/2015 zo dňa 27.01.2015.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): Dátum obhliadky 10.02.2015.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 05.05.2015

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom :

- Geometrický plán č. 1/2015 s výkazom výmer na oddelenie a majetkoprávne vysporiadanie pozemkov p.č. 462/293-388, 496/10-12, 508/104-167, 569/8, 572/11-16, 600/25-34, 600/36-45, 601/96-128, 631/91-132, 631/134-136, 631/138-149, 636/14-22, 639/21, 649/48-53, 822/13-15, 2001/24-45, 2033/22-25, 2075/8c a na odňatie z PP a vyňatie z LP na stavbe diaľnice D4 Bratislava, Jarovce - Ivanka sever, k.ú. Most pri Bratislave, vyhotovil GEODETICCA, Košice 12.02.2015, úradne overený dňa 16.04.2015.
- Územné rozhodnutie o umiestnení stavby „Diaľnica D4 Bratislava, Jarovce - Ivanka sever“, vydal Okresný úrad Bratislava, Odbor výstavby a bytovej politiky, Lamačská cesta 8, 845 14 Bratislava pod značkou OU-BA-OVBP2-2014/58427/KAZ, dňa 29.10.2014, právoplatnosť nadobudlo 02.01.2015.
- Situácia zakreslenia Diaľnice D4 Bratislava, Jarovce - Ivanka sever, km 0,0 - 12,5, za k.ú. Jarovce, Rusovce, Podunajské Biskupice, vyhotovilo združenie „D4 Bratislava, Jarovce - Rača“.
- Situácia zakreslenia Diaľnice D4 Bratislava, Jarovce - Ivanka sever, km 12,5 - 22,59, za k.ú. Podunajské Biskupice, Most pri Bratislave, Farná, Ivanka pri Dunaji, Vajnory, vyhotovilo združenie „D4 Bratislava, Jarovce - Rača“.
- Ortofotomapa - situácie stavby, s vyznačením grafiky GP.

5.2 Získané znalcom:

- Fotodokumentácia lokality.
- Obhliadka situácie, poznámky v archíve znalca.

6. Použitý právny predpis:

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

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.
- Vyhláška č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v platnom znení.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 669/2007 Z.z. o jednorazových mimoriadnych opatreniach v príprave niektorých stavieb diaľnic a ciest pre motorové vozidlá a o doplnení zákona NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov v platnom znení.
- Vyhláška 74/2011 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa 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.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

- Dušan Majdúch - Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov, Slovenská technická univerzita, 2006.
- Zborník prednášok zo seminára k vyhláške MS SR č. 492/2004 Z.z. 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., november 2010.
- Ing. Miloslav Ilavský, PhD., Doc. Ing. Milan Nič, PhD., Prof. Ing. Dušan Majdúch, PhD. - Ohodnocovanie nehnuteľností, vydavateľstvo Mipress, Bratislava 2012.
- Inzeráty z web stránok realitných kancelárií na predaj pozemku v lokalite.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Ohodnotiť oddelené časti parciel alebo diely od pôvodných parciel podľa poskytnutého geometrického plánu. Uviesť čísla pôvodných parciel, od ktorých boli časti parciel alebo diely oddelené a výmeru oddelennej časti. Všeobecná hodnota pozemkov určených pre trvalý záber je stanovená pre príslušnú výmeru spolu a to aj v prípadoch viacerých spoluvlastníkov.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Majetkoprávne vysporiadanie v súvislosti s výstavbou diaľnice D4 Bratislava, Jarovce – Ivanka Sever.

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 (vyhláška č. 254/2010 Z.z.).

Všeobecnú hodnotu pozemku možno stanoviť:

- porovnávacou metódou, keď hlavné faktory porovnávania sú: ekonomické, polohové a fyzické,
- výnosovou metódou a to kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas neobmedzeného obdobia podľa vzťahu $VŠH_{POZ} = OZ/k$,
- metóda polohovej diferenciácie, kedy sa vypočíta podľa vzťahu $VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ}$.

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné z dôvodu, že z pozemku sa nedosahuje v zmysle platných predpisov výnos formou prenájmu, resp. nie sú dostupné informácie o možných výnosoch podobných pozemkov. Porovnávací metóda stanovenia VŠH je tiež vylúčená, a to vzhľadom na nedostatok spoľahlivých cenových podkladov pre danú lokalitu, druh a spôsob využitia pozemku.

Praktický výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov sa v posudku vykonáva pomocou výpočtového programu HYPO, ktorý vychádza z Metodiky výpočtu VŠH nehnuteľností a stavieb, ÚSI Žilina (ISBN 80-7100-827-3).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje

Podľa vyhlášky č. 33/2009 Z.z., ktorou sa novelizuje Vyhláška č. 490/2004 Z.z., príloha č. 5, postačuje identifikácia predmetu posúdenia podľa overeného geometrického plánu, ak sa jedná o výstavbu diaľnic.

Podľa výkazu výmer sú pôvodné parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape a registra „E“ evidované na mape určeného operátu, zapísané sú na LV, niektoré na PK vložkách. Podľa výkazu výmer je druh pozemkov: orná pôda, záhrada, trvalý trávnatý porast, zastavaná plocha a ostatné plochy, pozemky sa využívajú prevažne na poľnohospodárske účely.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestne šetrenie a obhliadku lokality vykonali zamestnanci znaleckej organizácie ÚEOS - Komerčia, a.s. dňa 10.02.2015. Pri obhliadke bola zhotovená fotodokumentácia.

d) Technická dokumentácia najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom

Na parcelách bude postavená Diaľnica D4 Bratislava, úsek Jarovce – Ivanka sever (v katastrálnom území Most pri Bratislave). Technická dokumentácia nie je predmetom porovnania.

601/49,diel 200	orná pôda	6	6,00	1/1	6,00
601/50,diel 201	orná pôda	35	35,00	1/1	35,00
631/18,diel 277	orná pôda	102	102,00	1/1	102,00
631/18,diel 278	orná pôda	204	204,00	1/1	204,00
631/18,diel 279	orná pôda	3927	3927,00	1/1	3927,00
631/20,diel 282	orná pôda	1	1,00	1/1	1,00
639/9,diel 301	zastavané plochy a nádvoría	73	73,00	1/1	73,00
639/11,diel 302	zastavané plochy a nádvoría	27	27,00	1/1	27,00
639/12,diel 303	zastavané plochy a nádvoría	36	36,00	1/1	36,00
649/24,diel 309	zastavané plochy a nádvoría	8	8,00	1/1	8,00
649/26,diel 310	zastavané plochy a nádvoría	19	19,00	1/1	19,00
649/31,diel 311	záhrada	5	5,00	1/1	5,00
822/6,diel 312	zastavané plochy a nádvoría	16	16,00	1/1	16,00
822/6,diel 313	zastavané plochy a nádvoría	49	49,00	1/1	49,00
822/6,diel 314	zastavané plochy a nádvoría	75	75,00	1/1	75,00
Spolu výmera					10 326,00

Obec:

Východisková hodnota:

Most pri Bratislave

 $VH_{Mj} = 60,00\% \text{ z } 66,39 \text{ Eur/m}^2 = 39,83 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,05
k_v koeficient intenzity využitia	2. rodinné domy s nižším štandardom vybavenia, bytové domy s podštandardným vybavením, 3 - 4-podlažné nebytové stavby pre priemysel s malým technickým vybavením, využívané poľnohospodárske stavby	0,95
k_p koeficient dopravných vzťahov	2. pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_{p_1} koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	5. poľnohospodárska poloha	0,90
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k_z koeficient povyšujúcich 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.)	1,50
k_R koeficient redukujuúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,05 * 0,95 * 0,85 * 0,90 * 1,20 * 1,50 * 1,00$	1,3736
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{Mj} = VH_{Mj} * k_{PD} = 39,83 \text{ Eur/m}^2 * 1,3736$	54,71 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{poz} = M * VŠH_{Mj} = 10\,326,00 \text{ m}^2 * 54,71 \text{ Eur/m}^2$	564 935,46 Eur

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [Eur]
parcelsa č. 508/4,diel 161	
parcelsa č. 508/4,diel 162	5 799,26
parcelsa č. 569,diel 163	4 759,77
parcelsa č. 572/2,diel 164	66 746,20
parcelsa č. 572/2,diel 165	45 190,46
parcelsa č. 572/2,diel 166	437,68
parcelsa č. 572/2,diel 167	1 586,59
parcelsa č. 572/2,diel 168	3 173,18
parcelsa č. 572/2,diel 169	2 024,27
parcelsa č. 601/11,diel 226	218,84
parcelsa č. 601/13,diel 228	930,07
parcelsa č. 601/14,diel 229	328,26
parcelsa č. 601/25,diel 230	109,42
parcelsa č. 601/26,diel 231	164,13
parcelsa č. 601/27,diel 232	1 641,30
parcelsa č. 601/27,diel 233	4 759,77
parcelsa č. 601/28,diel 234	2 790,21
parcelsa č. 601/33,diel 190	160 519,14
parcelsa č. 601/35,diel 192	1 750,72
parcelsa č. 601/36,diel 193	1 094,20
parcelsa č. 601/38,diel 195	1 148,91
parcelsa č. 601/39,diel 196	1 477,17
parcelsa č. 601/40,diel 197	2 078,98
parcelsa č. 601/47,diel 198	4 814,48
parcelsa č. 601/48,diel 199	328,26
parcelsa č. 601/49,diel 200	328,26
parcelsa č. 601/50,diel 201	328,26
parcelsa č. 631/18,diel 277	1 914,85
parcelsa č. 631/18,diel 278	5 580,42
parcelsa č. 631/18,diel 279	11 160,84
parcelsa č. 631/20,diel 282	214 846,17
parcelsa č. 639/9,diel 301	54,71
parcelsa č. 639/11,diel 302	3 993,83
parcelsa č. 639/12,diel 303	1 477,17
parcelsa č. 649/24,diel 309	1 969,56
parcelsa č. 649/26,diel 310	437,68
parcelsa č. 649/31,diel 311	1 039,49
parcelsa č. 822/6,diel 312	273,55
parcelsa č. 822/6,diel 313	875,36
parcelsa č. 822/6,diel 314	2 680,79
Spolu	4 103,25
	564 935,46



ÚEOS - Komercia, a.s.
Ružová dolina 27, 824 69 Bratislava 26, Slovenská republika

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I.
v oddiele: Sa, vo vložke 465/B

Znalec: ÚEOS - Komercia, a.s.
Ružová dolina 27
824 69 Bratislava 26

Zadávateľ: Národná diaľničná spoločnosť, a.s.
Mlynské Nivy 45
821 09 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): Objednávka OBJ/17712/2015

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 144/2015

vo veci

stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov určených na trvalý záber oddelených z pôvodných parciel podľa GP č. 1/2015, k.ú. Most pri Bratislave, obec Most pri Bratislave, okres Senec, pre účel majetkoprávneho vysporiadania pozemkov stavby: **Diaľnica D4 Bratislava v úseku Jarovce - Ivanka sever.**

Počet strán (z toho príloh): 136 (84)
Počet odovzdaných vyhotovení: 4

Bratislava 05.05.2015

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov určených na trvalý záber oddelených z pôvodných parciel podľa GP č. 1/2015, k.ú. Most pri Bratislave, obec Most pri Bratislave, okres Senec, pre účel majetkoprávneho vysporiadania pozemkov stavby: Diaľnica D4 Bratislava v úseku Jarovce - Ivanka sever.

2. Dátum vyžiadania posudku: Objednávka OBJ/17712/2015 zo dňa 27.01.2015.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): Dátum obhliadky 10.02.2015.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 05.05.2015

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom :

- Geometrický plán č. 1/2015 s výkazom výmer na oddelenie a majetkoprávne vysporiadanie pozemkov p.č. 462/293-388, 496/10-12, 508/104-167, 569/8, 572/11-16, 600/25-34, 600/36-45, 601/96-128, 631/91-132, 631/134-136, 631/138-149, 636/14-22, 639/21, 649/48-53, 822/13-15, 2001/24-45, 2033/22-25, 2075/8c a na odňatie z PP a vyňatie z LP na stavbe diaľnice D4 Bratislava, Jarovce - Ivanka sever, k.ú. Most pri Bratislave, vyhotovil GEODETICCA, Košice 12.02.2015, úradne overený dňa 16.04.2015.
- Územné rozhodnutie o umiestnení stavby „Diaľnica D4 Bratislava, Jarovce - Ivanka sever“, vydal Okresný úrad Bratislava, Odbor výstavby a bytovej politiky, Lamačská cesta 8, 845 14 Bratislava pod značkou OU-BA-OVBP2-2014/58427/KAZ, dňa 29.10.2014, právoplatnosť nadobudlo 02.01.2015.
- Situácia zakreslenia Diaľnice D4 Bratislava, Jarovce - Ivanka sever, km 0,0 - 12,5, za k.ú. Jarovce, Rusovce, Podunajské Biskupice, vyhotovilo združenie „D4 Bratislava, Jarovce - Rača“.
- Situácia zakreslenia Diaľnice D4 Bratislava, Jarovce - Ivanka sever, km 12,5 - 22,59, za k.ú. Podunajské Biskupice, Most pri Bratislave, Farná, Ivanka pri Dunaji, Vajnory, vyhotovilo združenie „D4 Bratislava, Jarovce - Rača“.
- Ortofotomapa - situácie stavby, s vyznačením grafiky GP.

5.2 Získané znalcom:

- Fotodokumentácia lokality.
- Obhliadka situácie, poznámky v archíve znalca.

6. Použitý právny predpis:

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

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.
- Vyhláška č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v platnom znení.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 669/2007 Z.z. o jednorazových mimoriadnych opatreniach v príprave niektorých stavieb diaľnic a ciest pre motorové vozidlá a o doplnení zákona NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastrálnosti (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov v platnom znení.
- Vyhláška 74/2011 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastrálnosti a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) 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.

- Dušan Majdúch - Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov, Slovenská technická univerzita, 2006.
- Zborník prednášok zo seminára k vyhláške MS SR č. 492/2004 Z.z. 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., november 2010.
- Ing. Miloslav Ilavský, PhD., Doc. Ing. Milan Nič, PhD., Prof. Ing. Dušan Majdúch, PhD. - Ohodnocovanie nehnuteľností, vydavateľstvo Mipress, Bratislava 2012.
- Inzeráty z web stránok realitných kancelárií na predaj pozemku v lokalite.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Ohodnotiť oddelené časti parciel alebo diely od pôvodných parciel podľa poskytnutého geometrického plánu. Uviesť čísla pôvodných parciel, od ktorých boli časti parciel alebo diely oddelené a výmeru oddelennej časti. Všeobecná hodnota pozemkov určených pre trvalý záber je stanovená pre príslušnú výmeru spolu a to aj v prípadoch viacerých spoluvlastníkov.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Majetkoprávne vysporiadanie v súvislosti s výstavbou diaľnice D4 Bratislava, Jarovce – Ivanka Sever.

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 (vyhláška č. 254/2010 Z.z.).

Všeobecnú hodnotu pozemku možno stanoviť:

- porovnávacou metódou, keď hlavné faktory porovnávania sú: ekonomické, polohové a fyzické,
- výnosovou metódou a to kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas neobmedzeného obdobia podľa vzťahu $V\dot{S}H_{poz} = OZ/k$,
- metóda polohovej diferenciácie, kedy sa vypočíta podľa vzťahu $V\dot{S}H_{poz} = M \cdot V\dot{S}H_{mj}$.

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné z dôvodu, že z pozemku sa nedosahuje v zmysle platných predpisov výnos formou prenájmu, resp. nie sú dostupné informácie o možných výnosoch podobných pozemkov. Porovnávacia metóda stanovenia VŠH je tiež vylúčená, a to vzhľadom na nedostatok spoľahlivých cenových podkladov pre danú lokalitu, druh a spôsob využitia pozemku.

Praktický výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov sa v posudku vykonáva pomocou výpočtového programu HYPO, ktorý vychádza z Metodiky výpočtu VŠH nehnuteľností a stavieb, ÚSI Žilina (ISBN 80-7100-827-3).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje

Podľa vyhlášky č. 33/2009 Z.z., ktorou sa novelizuje Vyhláška č. 490/2004 Z.z., príloha č. 5, postačuje identifikácia predmetu posúdenia podľa overeného geometrického plánu, ak sa jedná o výstavbu diaľnic.

Podľa výkazu výmer sú pôvodné parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape a registra „E“ evidované na mape určeného operátu, zapísané sú na LV, niektoré na PK vložkách. Podľa výkazu výmer je druh pozemkov: orná pôda, záhrada, trvalý trávnatý porast, zastavaná plocha a ostatné plochy, pozemky sa využívajú prevažne na poľnohospodárske účely.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestne šetrenie a obhliadku lokality vykonali zamestnanci znaleckej organizácie ÚEOS - Komercia, a.s. dňa 10.02.2015. Pri obhliadke bola zhotovená fotodokumentácia.

d) Technická dokumentácia najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom

Na parcelách bude postavená Diaľnica D4 Bratislava, úsek Jarovce – Ivanka sever (v katastrálnom území Most pri Bratislave). Technická dokumentácia nie je predmetom porovnania.

601/49,diel 200	orná pôda	6	6,00	1/1	6,00
601/50,diel 201	orná pôda	35	35,00	1/1	35,00
631/18,diel 277	orná pôda	102	102,00	1/1	102,00
631/18,diel 278	orná pôda	204	204,00	1/1	204,00
631/18,diel 279	orná pôda	3927	3927,00	1/1	3927,00
631/20,diel 282	orná pôda	1	1,00	1/1	1,00
639/9,diel 301	zastavané plochy a nádvoría	73	73,00	1/1	73,00
639/11,diel 302	zastavané plochy a nádvoría	27	27,00	1/1	27,00
639/12,diel 303	zastavané plochy a nádvoría	36	36,00	1/1	36,00
649/24,diel 309	zastavané plochy a nádvoría	8	8,00	1/1	8,00
649/26,diel 310	zastavané plochy a nádvoría	19	19,00	1/1	19,00
649/31,diel 311	záhrada	5	5,00	1/1	5,00
822/6,diel 312	zastavané plochy a nádvoría	16	16,00	1/1	16,00
822/6,diel 313	zastavané plochy a nádvoría	49	49,00	1/1	49,00
822/6,diel 314	zastavané plochy a nádvoría	75	75,00	1/1	75,00
Spolu výmera					10 326,00

Obec:
Východisková hodnota:

Most pri Bratislave
 $VH_{Mj} = 60,00\% \text{ z } 66,39 \text{ Eur/m}^2 = 39,83 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,05
k_v koeficient intenzity využitia	2. rodinné domy s nižším štandardom vybavenia, bytové domy s podštandardným vybavením, 3 – 4-podlažné nebytové stavby pre priemysel s malým technickým vybavením, využívané poľnohospodárske stavby	0,95
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	5. poľnohospodárska poloha	0,90
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k_z koeficient povyšujúcich 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.)	1,50
k_R koeficient redukujuúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,05 * 0,95 * 0,85 * 0,90 * 1,20 * 1,50 * 1,00$	1,3736
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{Mj} = VH_{Mj} * k_{PD} = 39,83 \text{ Eur/m}^2 * 1,3736$	54,71 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{Poz} = M * V\check{S}H_{Mj} = 10\,326,00 \text{ m}^2 * 54,71 \text{ Eur/m}^2$	564 935,46 Eur

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

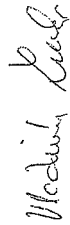
Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [Eur]
parcelsa č. 508/4,diel 161	5 799,26
parcelsa č. 508/4,diel 162	4 759,77
parcelsa č. 569,diel 163	66 746,20
parcelsa č. 572/2,diel 164	45 190,46
parcelsa č. 572/2,diel 165	437,68
parcelsa č. 572/2,diel 166	1 586,59
parcelsa č. 572/2,diel 167	3 173,18
parcelsa č. 572/2,diel 168	2 024,27
parcelsa č. 572/2,diel 169	218,84
parcelsa č. 601/11,diel 226	930,07
parcelsa č. 601/13,diel 228	328,26
parcelsa č. 601/14,diel 229	109,42
parcelsa č. 601/25,diel 230	164,13
parcelsa č. 601/26,diel 231	1 641,30
parcelsa č. 601/27,diel 232	4 759,77
parcelsa č. 601/27,diel 233	2 790,21
parcelsa č. 601/28,diel 234	160 519,14
parcelsa č. 601/33,diel 190	1 750,72
parcelsa č. 601/35,diel 192	1 094,20
parcelsa č. 601/36,diel 193	1 148,91
parcelsa č. 601/38,diel 195	1 477,17
parcelsa č. 601/39,diel 196	2 078,98
parcelsa č. 601/40,diel 197	4 814,48
parcelsa č. 601/47,diel 198	328,26
parcelsa č. 601/48,diel 199	328,26
parcelsa č. 601/49,diel 200	328,26
parcelsa č. 601/50,diel 201	1 914,85
parcelsa č. 631/18,diel 277	5 580,42
parcelsa č. 631/18,diel 278	11 160,84
parcelsa č. 631/18,diel 279	214 846,17
parcelsa č. 631/20,diel 282	54,71
parcelsa č. 639/9,diel 301	3 993,83
parcelsa č. 639/11,diel 302	1 477,17
parcelsa č. 639/12,diel 303	1 969,56
parcelsa č. 649/24,diel 309	437,68
parcelsa č. 649/26,diel 310	1 039,49
parcelsa č. 649/31,diel 311	273,55
parcelsa č. 822/6,diel 312	875,36
parcelsa č. 822/6,diel 313	2 680,79
parcelsa č. 822/6,diel 314	4 103,25
Spolu	564 935,46

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok je vypracovaný znaleckou organizáciou zapísanou v zozname znalcov, tmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností a Odhad hodnoty stavebných prác, evidenčné číslo znaleckej organizácie 900197.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 144/2015 znaleckého denníka č. 9. Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujeme podľa vyúčtovania na základe príloženého dokladu č. 20150007.


Podpis štatutárneho orgánu


Podpis osoby zodpovednej za výkon
znaleckej činnosti v danom odbore