

# Úrad Bratislavského samosprávneho kraja

Oddelenie správy majetku

## SPRIEVODNÝ LIST – INTERNÁ POŠTA

Určené pre:	Šaray Matúš, JUDr., vedúci právneho oddelenia
-------------	---

Vec: Vyjadrenie k odpredaju pozemkov v k.ú. Gajary na základe predloženého spisového materiálu

Pripraviť písomnú odpoveď	<input type="checkbox"/>	Pripomienkovať	<input type="checkbox"/>
Vybaviť priamo, nie písomne	<input type="checkbox"/>	Vybaviť spis v termíne do	<input type="checkbox"/>
Vziať na vedomie, archivovať	<input type="checkbox"/>	Číslo konania: 02339/2018/SM-30	

☐ Urgentný spis

Odôvodnenie:

Vážený pán vedúci,

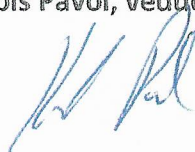
po analýze predloženého spisového materiálu, obsahom ktorého sú fotodokumentácie, snímky z katastrálnych máp, geometrický plán a potvrdenie obce Gajary o veku stavby – garáže, ktorá je od roku 1976 postavená na par. č. 1805/2 a 1857/13, k.ú. Gaajary, oddelenie správy majetku prehodnotilo svoje vyjadrenie zo dňa 21.03.2018, č.j. 02339/2018/SM-19.

Nakoľko predmetné pozemky BSK dlhodobo nevyužíva a stavba – garáž nezasahuje do cestného pozemku ani telesa cesty vo vlastníctve BSK, oddelenie správy majetku nemá námietky k odpredaju pozemkov parc. č. 1805/2 o výmere 9 m<sup>2</sup> a parc. č. 1805/3 o výmere 7 m<sup>2</sup> v k.ú. Gajary, žiadateľovi Miroslavovi Šírovi a manželke Anne Šírovej, bytom Pivovarská 202 v Gajaroch.

Vypracoval(a) Mgr. Erika Horváthová, dňa 23.08.2018



Meno a priezvisko: Kubiš Pavol, vedúci oddelenia



**Úrad Bratislavského samosprávneho kraja**  
**Odbor dopravy**

**SPRIEVODNÝ LIST – INTERNÁ POŠTA**

Určené pre:	Šaray Matúš, JUDr., vedúci právneho oddelenia
-------------	---

**Vec: Prehodnotenie stanoviska – predaj pozemku p. Šíra s manželkou**

Pripraviť písomnú odpoveď	<input type="checkbox"/>	Pripomienkovať	<input type="checkbox"/>
Vybaviť priamo, nie písomne	<input type="checkbox"/>	Vybaviť spis v termíne do <u>Kliknite alebo ťuknite a zadajte dátum.</u>	<input type="checkbox"/>
Vziať na vedomie, archivovať	<input type="checkbox"/>	Číslo konania: 28173/2018	

☐ **Urgentný spis**

Odôvodnenie:

Vážený pán vedúci,

Na základe miestnej obhliadky a potvrdenia obce, že stavba garáže a letnej kuchyne je postavená na pozemkoch pred rokom 1976, súhlasíme s odpredajom pozemkov, podľa predloženého odčleňovacieho geometrického plánu, pre žiadateľov Miroslava Šíra a manželky Anny Šírovej, bytom Pivovarská 202 v Gajaroch. Jedná sa o odpredaj pozemku parc.č. 1805/2 o výmere 9 m<sup>2</sup> a pozemku parc.č. 1805/3 o výmere 7 m<sup>2</sup>. Pozemky boli súčasťou pozemku parc. 1805 pod cestou III. triedy č. 1114. Žiadame upozorniť kupujúceho, že BSK nebude brať do úvahy prípadné sťažnosti na nedostatočné odvodnenie cesty pred ich stavbou.

Pozemok na ktorom sú postavené stavby pozdĺž asfaltovej plochy slúži ako priestor na odvodnenie cesty, prostredníctvom zeleného pásu, alebo vybudovaním odvodňovacích rigolov.

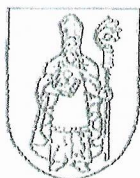
Vypracoval(a) Ing. Beáta Kristinová, dňa 23.08.2018



Meno a priezvisko: Halabica Michal, Mgr., riaditeľ odboru

Odporúčam podpísať: Ing. Beáta Kristinová, ved.odd.pozemných komunikácií





# OBEC GAJARY

Obecný úrad, Hlavná 67, 900 61 Gajary  
Tel.: 034/77 97 132, fax: 034/77 97 419, e-mail: jarmila.sirova@gajary.sk

Miroslav Šíra  
Pivovar 202/123  
900 61 Gajary

Vaše číslo/značka

Naše číslo  
8/2018

Vybavuje  
Šírová

Gajary  
15.8.2018

## Potvrdenie o veku stavby

Obec Gajary, Obecný úrad Gajary na základe dostupných dokladov potvrdzuje, že garáž, ktorá patrí pod súpisné číslo 202 /parc. č. 1805/2 a parc. č. 1857/13/ bola postavená pred 1.10.1976.

Garáž je vlastníctvom: Miroslav Šíra, rod. Šíra, nar. 15.1.1962 a Anna Šírová, rod. Richtáriková, nar. 13.3.1962, obidvaja trvale bytom Gajary, Pivovar 202/123, spoluvlastnícky podiel 1/1 /LV č. 1516/.

Ing. Peter Tydlitát  
starosta obce

1 príloha

OBEC GAJARY  
OBEČNÝ ÚRAD  
Hlavná 67/105, 900 61 GAJARY  
IČO: 00 304 743  
DIČ: 2020043003















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

Okres : 106 Malacky  
Obec : 507890 Gajary  
Katastrálne územie : 814482 Gajary

Dátum vyhotovenia : 14.8.2018  
Čas vyhotovenia : 7:23:09  
Údaje platné k : 10.8.2018 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1516

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 4

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1857/3	113	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 202 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1857/3							
Iné údaje: Bez zápisu							
1857/13	36	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 1857/13							
Iné údaje: Bez zápisu							
1857/54	243	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1894/1	585	Orná pôda	1		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 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
- Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
- Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť



1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

### Stavby

Počet stavieb: 2

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
202	1857/3	10	rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	1805/2 1857/13	7	garáž		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 1805/2 pod stavbou je evidovaný na liste vlastníctva č. 6090.					
Iné údaje: Bez zápisu					

### Legenda

Druh stavby

7 Samostatne stojaca garáž

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

## ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

### Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	<b>Šíra Miroslav r. Šíra a Anna Šírová r. Richtáriková, Pivovar 202/123, Gajary, PSČ 900 61, SR, Dátum narodenia: 15.01.1962, Dátum narodenia: 13.03.1962, BSM</b>	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V-I-70/93 na C-KN parc.č. 1857/3 s rod.domom.sč. 202. - 29/93 Kúpna zmluva RI 15/91 na C-KN parc.č. 1894/1. - 71/91 Kúpna zmluva V-3525/2017, právopl. 13.07.2017 na C-KN parc.č. 1857/13. - 1469/17 Zápis GP č. 122/2016 z C-KN parc.č. 1857/3 do C-KN parc.č. 1857/54, 1857/55, z C-KN parc.č. 1857/13 do C-KN parc.č. 1857/56, z C-KN parc.č. 1894/1 do C-KN parc.č. 1894/8, 1894/9 pri Darovacej zmluve V-569/2018, právopl. 19.02.2018. - 125/18 Z-1435/2018: Zápis stavby garáž bez sč. na C-KN parc.č. 1857/13, 1805/2 do KN. - 204/18	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

Správca



Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

#### Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

#### Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Necvidovaní		

#### ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**



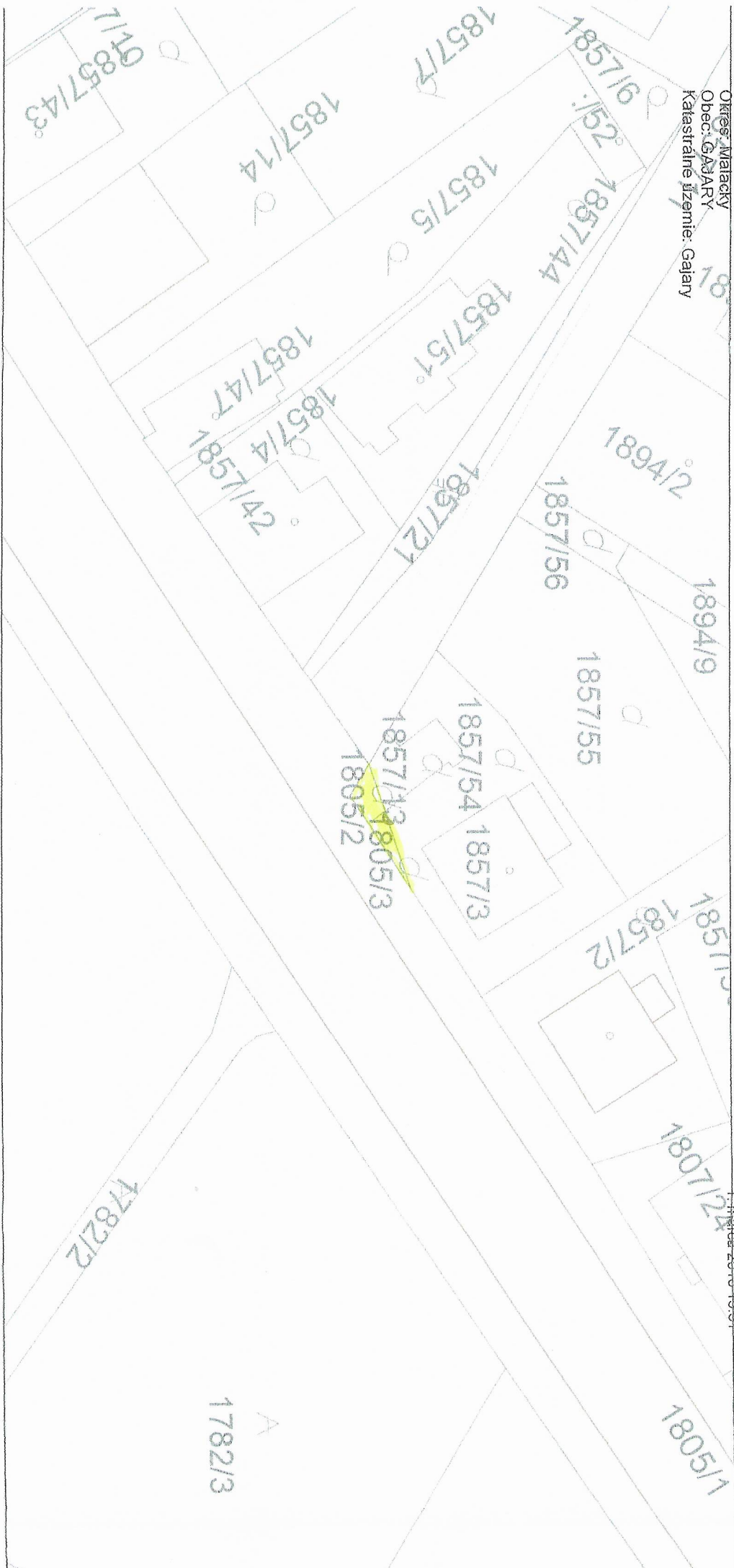


**Informatívna kópia z mapy**

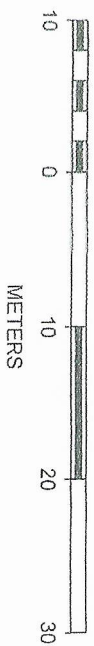
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres Malacky  
Obec GAJARY  
Katastrálne územie: Gajary

1. marec 2019 15:31



SCALE 1 : 500





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

Okres : 106 Malacky  
Obec : 507890 Gajary  
Katastrálne územie : 814482 Gajary

Dátum vyhotovenia : 1.3.2018  
Čas vyhotovenia : 15:31:23  
Údaje platné k : 27.2.2018 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6090

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 13

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1276	6402	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1805/2	9	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1805/3	7	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
2826	6024	Zastavaná plocha a nádvorie	22	108	1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2913	29910	Zastavaná plocha a nádvorie	22	108	1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
3032	31842	Zastavaná plocha a nádvorie	22	108	1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
3040	3766	Zastavaná plocha a nádvorie	22	108	1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							



12865	32143	Zastavaná plocha a nádvorie	22	108	1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
13359	14438	Zastavaná plocha a nádvorie	22	108	1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
13434	9668	Zastavaná plocha a nádvorie	22	108	1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
13748	5737	Zastavaná plocha a nádvorie	22	108	1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
13885/2	2019	Zastavaná plocha a nádvorie	22	108	1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
13885/3	2141	Zastavaná plocha a nádvorie	22	108	1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							

### Legenda

Spôsob využívania pozemku

18 Pozemok, na ktorom je dvor

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

Druh chránenej nehnuteľnosti

108 Chránené vtáčie územie

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

### Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parciel: 8

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
1278/1	26569	Ostatná plocha			1
Iné údaje: Bez zápisu					
1278/2	1050	Ostatná plocha			2
Iné údaje: Bez zápisu					
1535	5427	Ostatná plocha			2



Iné údaje: Bez zápisu					
1805	8000	Ostatná plocha		1	1
Iné údaje: Bez zápisu					
2812	3241	Ostatná plocha			1
Iné údaje: Bez zápisu					
13607	14289	Zastavaná plocha a nádvorie			2
Iné údaje: Bez zápisu					
13819	5774	Ostatná plocha			2
Iné údaje: Bez zápisu					
13885	2936	Ostatná plocha			1
Iné údaje: Bez zápisu					

### Legenda

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

## ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

### Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, Bratislava 2, PSČ 821 02, SR, ((správa majetku)), IČO: 36063606	1/1
	Titul nadobudnutia neknihovaná, podľa § 3d zák.č.135/1961 zb.; 106/ROEP-3/2003-Gajary. - 202/09 Zápis GP č. 122/2016 z E-KN parc.č. 1805 do C-KN parc.č. 1805/2, 1805/3 pri V-569/18. - 125/18	
	Iné údaje Bez zápisu.	
	Poznámky Bez zápisu.	

### Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		



### Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaný		

### Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaný		

Iné údaje - nepriradené

PK V 9999 pre parcely reg. C KN 13885/3 13885/2 13748 13434 13359 12865 3040 3032 2913 2826 1276 reg. E KN 1535 1805 2812 13607 13819 13885

## ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Z-5446/2016: 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: 36 361 518, so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava podľa GP č. 77-29/2016 na pozemku E-KN parc.č.1535 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 1x22 kV VN linka č. 151 na trase Rz Malacky - X151-214 Sekule. - 1133/17
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno spočívajúce v práve zriadenia a uloženia elektroenergetickej stavby, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie a stavebné úpravy elektroenergetickej stavby, jej odstránenie a za tým účelom vstup, prechod peši, motorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávnenými a poverenými osobami v rozsahu vyznačenom v GP č. 260/2012 na pozemok E-KN parc.č. 1278/1 v prospech Západoslovenská distribučná, a.s. , Čulenova 6, 816 47 Bratislava, IČO: 36 361 518 podľa Zmluvy o zriadení vecného bremena V-5179/13, právop. 28.01.2014. - 75/14
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno spočívajúce v práve zriadenia a uloženia elektroenergetickej stavby, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie a stavebné úpravy elektroenergetickej stavby, jej odstránenie a za tým účelom vstup, prechod peši, motorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávnenými a poverenými osobami v rozsahu vyznačenom v GP č. 186/2012 na pozemok E-KN parc.č. 1278/1 v prospech Západoslovenská distribučná, a.s. , Čulenova 6, 816 47 Bratislava, IČO: 36 361 518 podľa Zmluvy o zriadení vecného bremena V-5180/13, právop. 28.01.2014. - 76/14
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno spočívajúce v práve na: a) zriadenie a uloženie elektroenergetických zariadení , b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetickej stavby a jej odstránenie, c) vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávneným za účelom výkonu povolenej činnosti a činností podľa bodu a) a b) na pozemku E-KN parc.č. 2812 v rozsahu podľa GP č. 144/2014 v prospech Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava, IČO: 36 361 518 podľa Zmluvy o zriadení vecného bremena V-3622/15, právop. 25.08.2015. - 1889/15



Vlastník poradové číslo 1	<p>Vecné bremeno spočívajúce :</p> <p>a) v zriadení a uložení miestnej kanalizácie a vodovodu,</p> <p>b) v užívaní, kontrole, prevádzkovaní, údržbe, oprave, úprave, rekonštrukcii, modernizácii a akýchkoľvek iných stavebných úprav stavby a jej odstránení,</p> <p>c) c práve vstupu, prechodu a prejazdu peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávneným za účelom výkonu činností uvedených v bode a) a b)</p> <p>na nehnuteľnosti pozemok E-KN parc.č. 2812, C-KN parc.č. 1276, 2826 v zmysle GP č. 12/2015 v prospech Obec Gajary, Hlavná 67, 900 61 Gajary, IČO: 00 304 743 podľa Zmluvy o zriadení vecného bremena V-2145/16, právop. 27.05.2016. - 693/16</p>
Vlastník poradové číslo 1	<p>Z-6452/2016: Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č.79/1957 Zb. o výrobe, rozvoze 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: 36 361 518, so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava podľa GP č. 77-43/2016 na pozemku C-KN parc.č. 13885/2, 13885/3, E-KN parc.č.13819, 13885 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 1x22 kV VN linka č. 151 na trase Rz Malacky - X151-214 Sekule. -1064/17</p>
Vlastník poradové číslo 1	<p>Z-5445/2016: Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č.79/1957 Zb. o výrobe, rozvoze 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: 36 361 518, so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava podľa GP č. 77-31/2016 na pozemku C-KN parc.č.3032 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 1x22 kV VN linka č. 151 na trase Rz Malacky - X151-214 Sekule. - 1127/17</p>
Vlastník poradové číslo 1	<p>Z-6021/2016: Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č.79/1957 Zb. o výrobe, rozvoze 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: 36 361 518, so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava podľa GP č. 35 735 325 - 77-39/2016 na pozemku E-KN parc.č. 2812, C-KN parc.č. 1276, 2826, týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 1x22 kV VN linka č. 151 na trase Rz Malacky - X151-214 Sekule. - 1438 /17</p>

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Meno, adresa znalca:

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

tel: 0905 702 894

# **ZNALCKÝ POSUDOK**

---

**číslo: 159/2018**

**Zadávateľ:** Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, 82005 Bratislava

**Číslo objednávky:** 159/2018 (obj.č.0402/18/EO) zo dňa 21.08.2018.

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov parc.č.1805/2, 1805/3 (LV č.6090), katastrálne územie Gajary, obec Gajary, okres Malacky, ako podklad pre prevod vlastníctva.

**Počet strán ( z toho príloh ):** (11)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 2



# I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha znalca:** Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov parc.č.1805/2, 1805/3 (LV č.6090), katastrálne územie Gajary, obec Gajary, okres Malacky, ako podklad pre prevod vlastníctva.

**2. Účel znaleckého posudku:** Podklad pre prevod vlastníctva.

**3. Dátum vyžiadania posudku:** 21.08.2018

**4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok:** 21.08.2018

**5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :**

**5.1 Dodané objednávateľom :**

Objednávka č.159/2018 ( obj.č.0402/18/EO) zo dňa 21.08.2018.

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.6090, zo dňa 01.03.2018, katastrálne územie Gajary, obec Gajary, okres Malacky.

Kópia z katastrálnej mapy- informatívna , zo dňa 05.03.2018, katastrálne územie Gajary, obec Gajary, okres Malacky 2\*.

**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 Vyparina 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., 213/2017 Z.z..



## 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.6090, zo dňa 01.03.2018, katastrálne územie Gajary, obec Gajary, okres Malacky.

#### A. Majetková podstata:

**Pozemky: Parcely registra "C" evidované v katastrálnej mape**

parc.č.1805/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 9 m<sup>2</sup>

parc.č.1805/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 7 m<sup>2</sup>

#### B.Vlastníci:

v podiele 1/1 Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, Bratislava 2, PSČ 82102, SR

IČO: 36063606

Titul nadobudnutia

neknihovaná, podľa § 3d zák.č.135/1961 zb. 106/ROEP- 3/2003- Gajary- 202/09

Zápis GP č.122/2016 z E-KN parc.č.1805 do C-KN parc.č.1805/2, 1805/3 pri V-569/18.- 125/18.

#### C. Ťarchy:

Bez zápisu.

#### 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 nie je v súlade so skutkovým stavom. Parcely č.1805/2, 1805/3 sú zakreslené v katastrálnej mape v zmysle skutkového stavu ovevreného obhliadkou a zapísané na LV č.6090 zo dňa 01.03.2018, ktorý je súčasťou prílohovej časti.

#### d) Obhliadka a zameranie nehnuteľností :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 21.08.2018 za účasti zástupcu objednávateľa. Fotodokumentácia vyhotovená znalcom dňa 21.08.2018.

**e) Dátum rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu ohodnocovaných nehnuteľností:**  
21.08.2018.

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

parc.č.1805/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 9 m<sup>2</sup>

parc.č.1805/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 7 m<sup>2</sup>

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



## 2.1. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

a) **Analýza polohy nehnuteľností:** Nehnuteľnosti sa nachádzajú v obci Gajary, okres Malacky, jej obytnej okrajovej časti spádov k centru obce, v zastavanom území obce, s prístupom po spevnenej asfaltovej komunikácii. Obec má cca 2800 obyvateľov, potravinové obchody, základné služby, nachádza sa tu obecný úrad, kultúrne zariadenie, športový areál, materská škola, vybudovaný je verejný vodovod, plynovod, elektrický rozvod, kanalizácia, telekomunikačná sieť. Pracovné možnosti sú priemerné, nezamestnanosť je okolo 8 %. Realitný trh je v oceňovanej časti obce dobrý, dopyt je v rovnováhe s ponukou. Miesto nie je zaťažené negatívnymi vplyvmi, prostredie je kludné, vhodné na bývanie.

b) **Analýza využitia nehnuteľností:** Pozemky sú využívané vlastníkom priľahlej nehnuteľnosti.

c) **Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:** Nie sú známe iné riziká spojené využívaním nehnuteľnosti. Pozemky nie sú zaťažené ťarchami.

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

## 2.2 POZEMKY

### 2.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

##### 2.2.1.1.1 Gajary

##### POPIS

Zdôvodnenie východiskovej hodnoty pozemku:

Pozemok sa nachádza v katastrálnom území obce Gajary ktorá má cca 2800 obyvateľov, t.j. východisková jednotková hodnota pozemku v zmysle platnej vyhlášky je 3,32,- EUR za m<sup>2</sup>.

Obec sa nachádza cca 45 km od hlavného mesta Bratislava, čím sa stala obcou so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností, preto v zmysle platnej vyhlášky stanovujem východiskovú jednotkovú hodnotu pozemkov na 33,20 EUR za m<sup>2</sup> východiskovej jednotkovej hodnoty pre Bratislavu t.j. 50% z 66,39 EUR za m<sup>2</sup>.

Zdôvodnenie výpočtu koeficientov polohovej diferenciácie pozemkov:

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

Koeficient všeobecnej situácie je pre obytné časti miest nad 50000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia.

Koeficient intenzity využitia je pre individuálnu bytovú výstavbu (rodinné domy).

Koeficient dopravného spojenia s Bratislavou, je pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy, s dobrou úpravou ciest, územie mesta (prístup cca 25 minút)

Koeficient obytnej polohy vo vzťahu k Bratislave.

Koeficient druhu pozemku je pre druh pozemku veľmi dobrou vybavenosťou (možnosť napojenia na všetky inžinierske siete obce).

Koeficient zvyšujúcich a redukujúcich faktorov sa neuvažuje.

Pozemky sa nachádzajú v obci Gajary, v zastavanom území obce, spádov k centru obce. Lokalita je považovaná za obytnú zónu so zástavbou prevažne rodinných domov. Prístup je po spevnenej asfaltovej komunikácii.

V blízkosti sú všetky inžinierske siete (kanalizácia, vodovod, plynovod, elektrická inštalácia) s možnosťou napojenia oceňované parcely.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1805/2	zastavané plochy a nádvoria	9	9,00	1/1	9,00



1805/3	zastavané plochy a nádvoría	7	7,00	1/1	7,00
<b>Spolu</b>					<b>16,00</b>
<b>výmera</b>					

Obec:

Východisková hodnota:

Gajary

 $VH_{MJ} = 50,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 33,20 \text{ €/m}^2$ 

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľ'ov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľ'ov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľ'ov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľ'ov	1,10
$k_v$ 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	1,00
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, nobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,50

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,10 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 1,00 * 0,50$	0,8580
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 33,20 \text{ €/m}^2 * 0,8580$	28,49 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 16,00 \text{ m}^2 * 28,49 \text{ €/m}^2$	455,84 €

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 1805/2	256,41
parcels č. 1805/3	199,43
<b>Spolu</b>	<b>455,84</b>

**3. NÁJMY****3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM****3.1.1 Gajary**

VŠH m <sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou:	28,490 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	0,01 %



Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	16,00 m <sup>2</sup>

$$\text{Nájom za rok na m}^2: \quad V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{POZMJ} * \left[ \frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$$

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 28,490 * \left[ \frac{(1+0,0001)^{20} * 0,0001}{(1+0,0001)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 1,697 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 16,00 \text{ m}^2 * 1,697 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 27,15 \text{ €/rok}$$

## III. ZÁVER

### 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

#### Rekapitulácia:

#### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

455,84 €

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

### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Časť - parc. č. 1805/2 (9 m <sup>2</sup> )	256,41
Časť - parc. č. 1805/3 (7 m <sup>2</sup> )	199,43
Spolu VŠH	455,84
Zaokrúhlená VŠH spolu	455,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 455,00 €

Slovom: Štyristopäťdesiatpäť Eur

### 3. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Gajary	1,697	27,15
Spolu		27,15
Zaokrúhlene		27,00

Slovom: Dvadsaťsedem Eur/rok

Komárno 23.08.2018

Ing. Oto Pisoň