

Znalec: Ing. Dana Lančaričová
935 04 Devičany č. 183
Odbor: Poľnohospodárstvo, číslo kódu 290000
Odvetvie: Odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy, číslo kódu 290101
Rastlinná produkcia /všeobecná aj špeciálna /, číslo kódu 290202

Zadávateľ: Pro Auctio s. r. o.
Horná č. 2
974 01 Banská Bystrica
v zastúpení: Bc. Slavomír Janšo, konateľ

Číslo objednávky: 14/2017

ZNALECKÝ POSUDOK **číslo 14/2017**

Vo veci: Odhadu všeobecnej hodnoty pozemku parcelné číslo KN-E – 3181/7 orná pôda o výmere 8954 m², list vlastníctva číslo 4764, katastrálne územie Devínska Nová Ves, obec BA - m. č. Devínska Nová Ves, okres Bratislava IV.

Počet strán: Znalecký posudok obsahuje 12 strán z toho 3 strany príloh.

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 (písomná forma)

1. ÚVODNÁ ČASŤ:

1.1. Úloha znalca: Odhadnúť všeobecnú hodnotu pozemku parcelné číslo 3181/7 – orná pôda o výmere 8954 m² v liste vlastníctva číslo 4764, katastrálne územie Devínska Nová Ves, obec BA – m. č. Devínska Nová Ves, podľa vyhlášky MS SR číslo 254/2010 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR číslo 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

1.2. Účel znaleckého posudku: Znalecký posudok, ktorý je vypracovaný na základe vyhlášky číslo 254/2010 Z. z., slúži pre potreby zadávateľa znaleckého posudku - pre účely dražby podľa zákona číslo 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v plnom znení.

1.3. Dátum vyžiadania znaleckého posudku: O vypracovanie znaleckého posudku požiadané 10. 09. 2017

1.4. Dátum ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok: Znalecký posudok je vypracovaný ku dňu 12.09.2017 (k dátumu vystavenia Výpisu listu vlastníctva č. 4764 a Kópii z mapy určeného operátu Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom).

1.5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:

Doložené zadávateľom:

- Výpis z listu vlastníctva číslo 4764, katastrálne územie Devínska Nová Ves zo dňa 12. 09. 2017, vydaný Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor.
- Kópia z mapy určeného operátu, zo dňa 12.09.2017, vydaná Katastrálnym úradom Bratislava, katastrálny odbor.
- Fotodokumentácia

1.6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR číslo 254/2010 Z. z. , ktorou sa mení vyhláška číslo 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.
- Zákon číslo 465/2008 Z. z., ktorým sa menia a dopĺňajú zákony v pôsobnosti MF SR.
- Vyhláška číslo 79/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon o katastri nehnuteľností.
- Zákon číslo 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška MS SR číslo 565/2008 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR číslo 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov.
- Zákon číslo 91/2004 Z. z.

- 1.7. Vlastnícke a evidenčné údaje:** Sú preukázané doloženým listom vlastníctva číslo 4764, ktorý je súčasťou znaleckého posudku a preukazuje vlastníctvo k hodnotenému pozemku.

List vlastníctva číslo: 4764

Katastrálne územie: **Devínska Nová Ves (810 649)**

PARCELY registra „E“ evidované na mape určeného operátu

<u>Parcelné číslo</u>	<u>Výmera v m²</u>	<u>Druh pozemku</u>	<u>Umiestnenie pozemku</u>
3181/7	8954	Orná pôda	2

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

**1. Erben Alfréd rod. Erben, Sinokvetná č. 25, Bratislava,
PŠČ 821 05, SR**

Spoluvlastnícky podiel: **1/1**

- 1.8. Osobitné požiadavky:** Zo strany zadávateľa nebola vznesená osobitná požiadavka na vypracovanie znaleckého posudku.

2. POSUDOK:

2.1. Výber použitej metódy: Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku sa vykoná metódou polohovej diferenciacie v zmysle Prílohy číslo 3, časti E, bode E.3.1.2 vyhlášky MS SR číslo 254/2010 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitie kombinovanej metódy nie je možné, lebo neboli k dispozícii údaje o výške nájomov v danej oblasti pre porovnateľné pozemky, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov.

2.2. Popis: Pozemok zapísaný v liste vlastníctva číslo 4764, katastrálne územie Devínska Nová Ves (kód k. ú. 810 649) orná pôda o výmere 8954 sa nachádza mimo zastavaného územia obce. Pozemok sa podľa UPN nachádza na území klasifikovanom ako územie poľnohospodárskej zelene a pôdy – kód územia 1204 – trvalé trávne porasty. Je poľnohospodársky využiteľný.

2.3. Výpočet a zistenie ceny pozemkov.

Všeobecná hodnota pôdy je určená podľa vyhlášky číslo 254/2010 Z. z. nasledovne podľa základného vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M \cdot V\check{S}H_{MJ} \quad / \text{€} /$$

kde

M – výmera pozemku v m²

V \check{S} H_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m², ktorá sa vypočíta:

$$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot k_{PD} \quad / \text{€}/\text{m}^2 /$$

kde

$V_{H_{MJ}}$ – jednotková východisková hodnota, ktorá sa stanoví podľa osobitného zákona (príloha číslo 1 v znení zákona číslo 582/2004 Z. z. a v znení zákona č. 465/2008 Z. z.) v závislosti od katastrálneho územia a okresu.

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie, ktorý zohľadňuje špecifiká polohy, využiteľnosť, dosahovania výnosu pozemku pre poľnohospodárske účely, ako aj predajnosť pozemku, trh s pôdou, environmentálne funkcie a iné špecifické faktory.

2.4. Výpočet:

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku sa vykoná metódou polohovej diferenciacie štandardným spôsobom:

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie, ktorý zohľadňuje špecifiká polohy, využiteľnosť, dosahovania výnosu pozemku pre poľnohospodárske účely, ako aj predajnosť pozemku.

k_O - koeficient obrábateľnosti pozemku – 0,95

k_S – koeficient všeobecnej situácie (lokalizácia) pozemku – 3,1

k_V – koeficient využiteľnosti pozemku – 1,2

k_Z – koeficient vyjadrujúci zvyšujúce a redukujúce faktory - 1,00

k_E – ekologický koeficient – 0,90

Koeficient polohovej diferenciacie, ktorý sa vypočíta podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_O \times k_S \times k_V \times k_Z \times k_E$$

$$k_{PD} = 0,95 \times 3,1 \times 1,2 \times 1 \times 0,90$$

$$k_{PD} = 3,18$$

$V_{H_{MJ}}$ – jednotková východisková hodnota, stanovená podľa zákona číslo 465/2008 Z. z., v závislosti od katastrálneho územia – Devínska Nová Ves a okresu – Bratislava IV, ktorá je 0,5228 €/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemku €/m² pre list vlastníctva číslo 4764:

$$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot k_{PD} \quad / \text{€}/\text{m}^2 /$$

$$V\check{S}H_{MJ} = 0,5228 \text{ €/m}^2 \cdot 3,18$$

$$V\check{S}H_{MJ} = 1,66 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota poľnohospodárskej pôdy:

$$V\check{S}H_{POZ} = M \cdot V\check{S}H_{MJ} \quad / \text{€} /$$

kde

M – výmera pozemku v m² – 8954 m²

$V\check{S}H_{MJ}$ – jednotková všeobecná hodnota pozemku – 1,66 €/m²

$$V\check{S}H_{POZ} = 8954 \text{ m}^2 \cdot 1,66 \text{ €/m}^2$$

$$V\check{S}H_{POZ} = 14\,863,64 \text{ €}$$

3. ZÁVER:

3.1. Rekapitulácia: Všeobecná hodnota nehnuteľnosti druhu orná pôda v extraviláne zapísanej v katastrálnom území Devínska Nová Ves (podľa UPN nachádza na území klasifikovanom ako územie poľnohospodárskej zelene a pôdy – kód územia 1204 – trvalé trávne porasty) je zistená podľa vyhlášky číslo 254/2010 Z. z. MS SR, ktorou sa mení vyhláška číslo 492/2004 Z. z.

Cena pozemku po zaokrúhlení: 14 860 €
Slovom: Štrnásťtisícosemstošesťdesiat EUR

Devičany dňa: 02. 10. 2017



Ing. Dana Lančaričová

4. PRÍLOHY

- 4.1.** Výpis z listu vlastníctva číslo 4764.
- 4.2.** Kópia z mapy určeného operátu.
- 4.4.** Fotodokumentácia.

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Adresa : 104 Bratislava IV
Parcela : 529 371 BA-m.č. DEVÍNSKA NOVÁ VES
Katastrálne územie: 810 649 Devínska Nová Ves

Dátum vyhotovenia: 12.09.2017
Čas vyhotovenia : 11:13:13

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4764

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Umiest. pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet p. UO
3181/7	8954	Orná pôda	2		1

Legenda:

Umiestnenie pozemku
2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Pr. číslo : Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO)
Parcela : a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Vlastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Erben Alfréd r. Erben, Sinokvetná 25, Bratislava, PSČ 821 05, SR
Dátum narodenia: 27.10.1968
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Dôvod nadobudnutia
Kúpna zmluva V-28550/12 zo dňa 4.12.2012

Priznávka

Priznávka o určení, že nehnuteľnosť pozemok registra E KN parc.č. 3181/7 patrí do dedičstva 1/1, na Okresnom súde Bratislava IV sp. značka: 8C 38/2013 zo dňa 11.02.2013, P-458/13
Priznávka - zákaz nakladať s pozemkom reg. "E" parc.č.3181/7, podľa uznesenia
Priznávka súdneho údu Bratislava IV č.8C 38/2013-47 zo dňa 14.02.2013, P-2636/13
Priznávka účastníka Drahomíra Pokorná, rod. Peterská (*05.12.1958) na Okresný súd Bratislava
pod sp.zn.: 6C/95/2016 na začatie konania o určenie neplatnosti verejnej listiny -
Priznávka súdnej zápisnice, kúpnej zmluvy, P-1248/16

ČASŤ C: ĎALŠIE

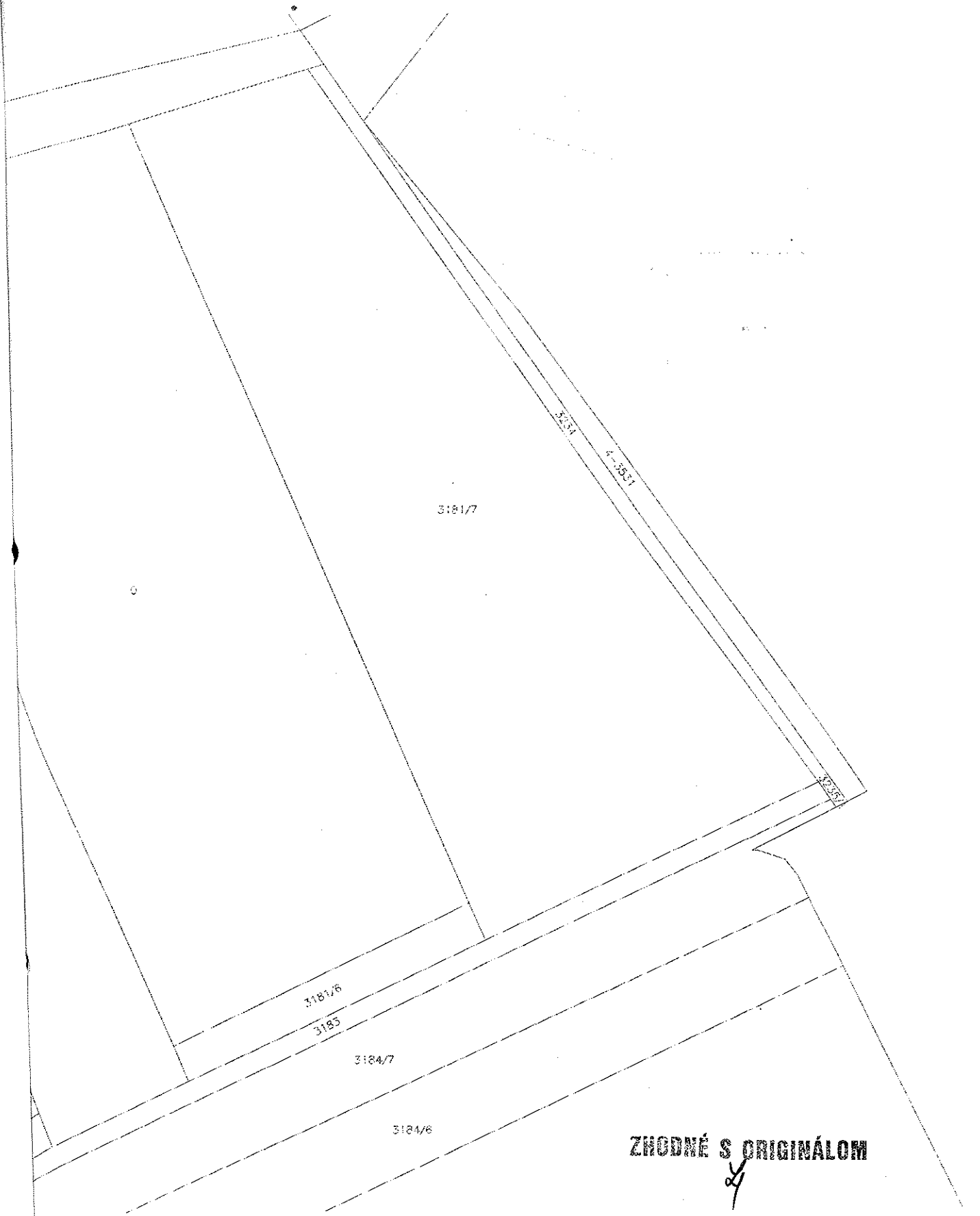
Pr.č.: 1
Priznávka kučné záložné právo v prospech Orange Slovensko, a.s. (IČO 35697270) na pozemok
Priznávka registra E KN parc. č. 3181/7, podľa exekučného príkazu č. EX 3390/2016 - 17 zo dňa
04.2017 (súdny exekútor JUDr. Soňa Majkútová), Z-7038/2017

Priznávka údajov


Priznávka zápisu.

Strana 1

ZHODNÉ S ORIGINALOM



ZHODNÉ S ORIGINALOM

Okresný úrad Bratislava katastrálny odbor	Okres Bratislava IV	Obec BA-m.č. DEVÍNSKA NOVÁ VES	Kat. územie Devínska Nová Ves
	Číslo zákazky K1- 180172	Vektorová mapa	Mierka 1 : 1000
	KÓPIA Z MAPY URČENÉHO OPERÁTU na parcelu: --		
Vyhotožil			Spoplatené v zmysle zákona č. 145/1995 Z.z.
Dňa 12.09.2017	Meno Ing. Zdenka Olekšáková		

mysie
35 Z.z.

Znalecká doložka

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor **Poľnohospodárstvo** a odvetvie **Odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy, Rastlinná produkcia / všeobecná aj špecialna /**, evidenčné číslo znalca **911983**.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom: 14/2017

