

Znalec: Ing. Ivan Cebro, SNP 93, 900 91 Limbach, ev.č.znalca: 910396
č.t.: 0905 935 994, e-mail: cebroicv@gmail.com
znalec v odbore: Poľnohospodárstvo
odvetvia: Odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy
Rastlinná produkcia
Spracovanie poľnohospodárskych produktov - vinárstvo a vinohradníctvo

Zadávatel' : MČ Bratislava - Rusovce
Vývojová 8
851 10 Bratislava

Číslo spisu (objednávky) : 14/2000157

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo. 19/2020

Vo veci : Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov registra C – KN, parc.č. 1283/11 a registra E – KN, parc.č. 2617, 3061, 3159, 3444/7, 3533, 3534/3, 3689, 3690, 3691, 4052, 4154, zapísaných na LV č. 560 v k.ú. Rusovce, okres Bratislava V.

Počet listov (z toho príloh) : 25 (13)
Počet odovzdaných vyhotovení : 2

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov registra C – KN, parc.č. 1283/11 a registra E – KN, parc.č. 2617, 3061, 3159, 3444/7, 3533, 3534/3, 3689, 3690, 3691, 4052, 4154, zapísaných na LV č. 560 v k.ú. Rusovce, okres Bratislava V.

2. Účel znaleckého posudku: Vysporiadanie podielového spoluvlastníctva

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 21.07.2020

4. Dátum, ku ktorému sa pozemky ohodnocujú: 21.07.2020

5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

5.1.1. Objednávka znaleckého posudku, MČ Bratislava – Rusovce, č. 14/2000157

b) podklady získané znalcom

5.2.1. Výpis z katastra nehnuteľností, Výpis z listu vlastníctva č. 560 k.ú. Rusovce, z 21.07.2020, vytvorený cez katastrálny portál.

5.2.2. Informatívna kópia z mapy na pozemky z 21.07.2020, vytvorená cez katastrálny portál.

5.2.3. Ortofotomapa, BPEJ, NPPC - VUPOP, Bratislava, GEODIS.

5.2.4. Výsledky šetrenia znalca, informácie zadávateľa.

5.2.5. Fotodokumentácia.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

6.1. Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, (Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z.).

6.2. Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov (vyhláška č. 254/2010 Z.z. a vyhláška č. 213/2017 Z.z.).

6.3. Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 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.

6.4. 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. (vyhláška č. 400/2006 Z. z., vyhláška č. 565/2008 Z. z., vyhláška č. 34/2009 Z. z. vyhláška č. 524/2009 Z. z. a vyhláška č. 218/2018 Z.z.)

6.5. Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov (zákon č. 212/2018 Z.z.).

6.6. 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.

6.7. D. Majdúch, Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov, STU Bratislava 2006.

6.8. Zákon č. 220/2004 Z.z. o ochrane poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z.z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

Podľa prílohy č. 3 vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. v platnom znení:

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Výnosová hodnota (VH)

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Všeobecnú hodnotu pozemku (VŠH_{POZ}) možno stanoviť:

- porovnávacou metódou
- výnosovou metódou
- metódou polohovej diferenciácie

Pozemky polohovou diferenciáciou:

Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu orná pôda trvalý trávny porast kde

VŠH_{POZ} - všeobecná hodnota pozemku, ktorá sa vypočíta podľa vzťahu

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠ_{MJ} \text{ (€)}$$

kde

M - výmera pozemku v m²

VŠ_{HMJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m²

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví podľa vzťahu

$$VŠ_{HMJ} = V_{HMJ} \cdot k_{PD} \text{ (€/m}^2\text{)}$$

V_{HMJ} - jednotková východisková hodnota pozemku sa rovná jednotkovej východiskovej hodnote pozemku druhu orná pôda, podľa osobitného zákona v závislosti od katastrálneho územia a okresu

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie, ktorý zohľadňuje produkčnú schopnosť poľnohospodárskej pôdy, špecifiká polohy, trh s poľnohospodárskou pôdou v danom mieste a čase, technické úpravy na poľnohospodárskej pôde, enviromentálne funkcie a iné špecifické faktory.

$$k_{PD} = k_S \cdot k_P \cdot k_N \cdot k_T \cdot k_E \cdot k_Z \cdot k_R$$

k_S - koeficient vyjadrujúci produkčnú schopnosť poľnohospodárskej pôdy podľa skupiny kvality

k_P - koeficient vyjadrujúci polohu poľnohospodárskej pôdy

k_N - koeficient vyjadrujúci trh s poľnohospodárskou pôdou

k_V - koeficient vyjadrujúci využiteľnosť poľnohospodárskej pôdy

k_E - koeficient vyjadrujúci enviromentálne funkcie

k_Z - koeficient zvyšujúcich faktorov

Pri závadách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závady.

Druh pozemku registra E – KN nie je záväzný. Záväzný je druh pozemku registra C – KN.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa.

Neboli vznesené

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. a vyhláška č. 213/2017 Z.z.). Na výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti je aplikovaná metóda polohovej diferenciácie. Nakoľko znalec nemá k dispozícii dostatočne preskúmateľné právne podklady od prevodov a prechodov pozemkov v danom mieste a čase pre stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou. Na použitie výnosovej metódy a porovnávej metódy neboli k dispozícii relevantné údaje, ani po preskúmaní web stránok realitných kancelárií. Z uvedených dôvodov je použitá metóda polohovej diferenciácie.

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 :

Výpis z listu vlastníctva č. 560, k.ú. Rusovce
A-Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.: 1283/11 – orná pôda výmera: 8201 m²

A-Parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu.

parc.č.: 2617 – orná pôda	výmera: 2403 m ²
parc.č.: 3061 – orná pôda	výmera: 5938 m ²
parc.č.: 3159 – orná pôda	výmera: 6215 m ²
parc.č.: 3444/7 – orná pôda	výmera: 151 m ²
parc.č.: 3533 – orná pôda	výmera: 3338 m ²
parc.č.: 3534/3 – orná pôda	výmera: 2831 m ²
parc.č.: 3689 – orná pôda	výmera: 1658 m ²
parc.č.: 3690 – orná pôda	výmera: 1047 m ²
parc.č.: 3691 – orná pôda	výmera: 2748 m ²
parc.č.: 4052 – orná pôda	výmera: 5992 m ²
parc.č.: 4154 – orná pôda	výmera: 5891 m ²

B - Vlastník

1 Krenn Alojz, Kováčsova 375, Bratislava, PSČ 851 10	podiel 11/20
2 Krenn Róbert, Balkárska 222/151, Bratislava, PSČ 851 10	podiel 6/20
3 Hlavné mesto SR, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 811 01	podiel 3/20

C-Ťarchy
Vid' prílohy

Iné údaje
Vid' prílohy

Poznámka
Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia :

Obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 20.07.2020.

d) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom :

Dokumentácia je v súlade so skutočnosťou.

e) Údaje katastra nehnuteľností :

Pozemky registra "C" a "E".

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia :

Výpis z listu vlastníctva č. 560, parcely registra:

C – KN, parc.č. 1283/11

E – KN, parc.č. 2617, 3061, 3159, 3444/7, 3533, 3534/3, 3689, 3690, 3691, 4052, 4154

Okres: Bratislava V

Obec: BA – m.č. Rusovce

Katastrálne územie: Rusovce

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia :

Neboli zistené.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností :

Pozemky sa nachádzajú mimo zastavaného územia obce. Sú scelené do väčších, poľnohospodársky využívaných blokov.

b) Analýza využitia nehnuteľností :

Ako orná pôda.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností :

Neboli zistené.

d) Analýza poľnohospodárskych pozemkov podľa BPEJ:

Parcely sú podľa Výskumného ústavu pôdoznanectva a ochrany pôdy v Bratislave zaradené do skupiny pozemkov s bonitovanou pôdno-ekologickou jednotkou:

0001001 — veľmi teplý, veľmi suchý, nížinný klimatický región, hlavnú pôdnu jednotku tvoria FMm^c – fluvizme, typické, karbonátové, ľahké v celom profile, vysychavé, ľahké pôdy (piesočnaté a hlinitopiesočnaté), hlboké pôdy (0,60 m a viac), bez skeletu (obsah skeletu do hĺbky 0,60 m pod 10 %), expozícia rovina, s kódom svahovitosti - rovina bez prejavu plošnej vodnej erózie 0⁰-1⁰ a rovina s možnosťou prejavu plošnej vodnej erózie 1⁰-3⁰. Patria do 6 skupiny kvality.

Fluvizeme, v starších klasifikáciách nivné pôdy, sú pôdnym typom, ktorý sa vyskytuje len v nivách vodných tokov, ktoré sú, alebo donedávna boli ovplyvňované záplavami a výrazným kolísaním hladiny podzemnej vody. Majú svetlý humusový horizont. Najdôležitejšie subtypy používané v bonitácii: typické (vo variete: typické a karbonátové)

0036005 – veľmi teplý, veľmi suchý, nížinný klimatický región, hlavnú pôdnu jednotku tvoria ČMm^c – černozeme typické, karbonátové na karbonátových aluviálnych sedimentoch, stredne ťažké pôdy - ľahšie (piesočnatohlinité), hlboké (60 cm a viac), bez skeletu (obsah skeletu do hĺbky 0,6 m pod 10 %), expozícia rovina, rovina bez prejavu plošnej vodnej erózie 0⁰-1⁰, a rovina s možnosťou prejavu plošnej vodnej erózie 1⁰-3⁰ Patria do 2. skupiny kvality.

0035001 – veľmi teplý, veľmi suchý, nížinný klimatický región, hlavnú pôdnu jednotku tvoria ČMm^c – černozeme typické, karbonátové na karbonátových aluviálnych sedimentoch, ľahké, vysychavé, ľahké pôdy (piesočnaté a hlinitopiesočnaté), hlboké (60 cm a viac), bez skeletu (obsah skeletu do hĺbky 0,6 m pod 10 %), expozícia rovina, rovina bez prejavu plošnej vodnej erózie 0⁰-1⁰, a rovina s možnosťou prejavu plošnej vodnej erózie 1⁰-3⁰ Patria do 6. skupiny kvality.

0035031 – veľmi teplý, veľmi suchý, nížinný klimatický región, hlavnú pôdnu jednotku tvoria ČMm^c – černozeme typické, karbonátové na karbonátových aluviálnych sedimentoch, ľahké, vysychavé, ľahké pôdy (piesočnaté a hlinitopiesočnaté), stredne hlboké (30-60 cm), slabo skeletovité (obsah skeletu v povrchovom horizonte 5-25 % v podpovrchovom horizonte 10-25 %), expozícia rovina, rovina bez prejavu plošnej vodnej erózie 0⁰-1⁰, a rovina s možnosťou prejavu plošnej vodnej erózie 1⁰-3⁰ Patria do 6. skupiny kvality.

Černozeme sú pôdnym typom s tmavým humusovým horizontom, vyskytujúce sa na sprašiach, na starších nivných sedimentoch, kde už veľmi dlhú dobu nedochádzalo k záplavám a v niektorých územiach aj na sprašových hlinách. Subtyp – typické, varieta-karbonátové.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Identifikácia pozemku: orná pôda

POPIS

Parcela registra C - KN parc.č. 1283/11 - orná pôda, pri železničnej trati

Parcely registra E - KN,

parc.č. 2617 - orná pôda v registri C - KN je súčasťou parc.č. 1234/7 - orná pôda, za ovocným sandom pri k.ú. Jarovce

parc.č. 3061 - orná pôda v registri C - KN je súčasťou parc.č. 1238/1 - orná pôda na ľavo v smere cesty Rusovce-Jarovce, (VB vzdušné el. vedenie 1x22kV linka, malá časť pri hl.ceste)

parc.č. 3159 - orná pôda v registri C - KN je súčasťou parc.č. 1238/1 - orná pôda, a parc.č. 1242/105 - ost.plocha (malá časť prechádza za objektami MV SR)

parc.č. 3533,3534/3 - orná pôda v registri C - KN je súčasťou parc.č. 1283/4 - orná pôda (parcely za sebou)

parc.č. 3689, 3690, 3691 - orná pôda v registri C - KN je súčasťou parc.č. 1278/258 - orná pôda (parcely za sebou)

Parcelu sú poľnohospodársky využívané, scelené do väčších pestovateľských blokov.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1283/11	orná pôda	8201	8201,00	1/1	8201,00
2617	orná pôda	2403	2403,00	1/1	2403,00
3061	orná pôda	5938	5938,00	1/1	5938,00
3159	orná pôda	6215	6215,00	1/1	6215,00
3533	orná pôda	3338	3338,00	1/1	3338,00
3534/3	orná pôda	2831	2831,00	1/1	2831,00
3689	orná pôda	1658	1658,00	1/1	1658,00
3690	orná pôda	1047	1047,00	1/1	1047,00
3691	orná pôda	2748	2748,00	1/1	2748,00
Spolu výmera					34 379,00

Kataster: Rusovce
Cena na m²: 0,8222 €

Názov koeficientu	Hodnota koeficientu
KS-Produkčná schopnosť pozemku- pôda produkčná (2.skupina kvality pôdy podľa BPEJ 0036005 a 6 sk. BPEJ 0001001, 0035031, 0035001)	1,35
KP-Poloha pozemku- rovinatý terén	1,00
KN-Trh s pôdou-požiadavky sú v rovnováhe s ponukou	1,00
KV-Využitelnosť poľnohospodárskej pôdy- pôda využiteľná a využívaná na poľnohospodársku výrobu	1,60
KE-Environmentálne funkcie-využívanie poľnohospodárskej pôdy bez degradácie vlastností	1,00
KZ-Zvyšujúce faktory - veľkosť pozemkov	1,10
KR-Redukujúce faktory - nevyskytujú sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,35 * 1,00 * 1,00 * 1,60 * 1,00 * 1,10 * 1,00$	2,3760
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 0,8222 \text{ €/m}^2 * 2,3760$	1,9535 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 34 379,00 \text{ m}^2 * 1,9535 \text{ €/m}^2$	67 159,38 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 1283/11	16 020,65
parcela č. 2617	4 694,26
parcela č. 3061	11 599,88
parcela č. 3159	12 141,00
parcela č. 3533	6 520,78
parcela č. 3534/3	5 530,36
parcela č. 3689	3 238,90
parcela č. 3690	2 045,31
parcela č. 3691	5 368,22
Spolu	67 159,36

2.1.1.1.2 Identifikácia pozemku: orná pôda

POPIS

Parcela registra E - KN, parc.č. 3444/7 - orná pôda v registri C - KN je súčasťou parc.č. 1283/4 - orná pôda, nadväzuje na parc.č. 1283/11 - orná pôda, pri železničnej trati, poľnohospodársky nevyužívaná, zarastená náletom kríkov.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
3444/7	orná pôda	151	151,00	1/1	151,00

Kataster: Rusovce
Cena na m²: 0,8222 €

Názov koeficientu	Hodnota koeficientu
KS-Produkčná schopnosť pozemku- pôda produkčná (6.skupina kvality pôdy podľa BPE) 0001001)	1,10
KP-Poloha pozemku- rovinatý terén	1,00
KN-Trh s pôdou-požiadavky sú v rovnováhe s ponukou	1,00
KV-Využitelnosť poľnohospodárskej pôdy- pôda vyžadujúca úpravy na využívanie na poľnohospodársku výrobu	0,90
KE-Environmentálne funkcie-využívanie poľnohospodárskej pôdy bez degradácie vlastností	1,00
KZ-Zvyšujúce faktory - blízkosť zastavaného územia	1,40
KR-Redukujúce faktory - veľkosť pozemku	0,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 1,10 * 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,40 * 0,90$	1,2474
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * K_{PD} = 0,8222 \text{ €/m}^2 * 1,2474$	1,0256 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 151,00 \text{ m}^2 * 1,0256 \text{ €/m}^2$	154,87 €

2.1.1.1.3 Identifikácia pozemku: orná pôda POPIS

Parcely registra E - KN, scelené do väčších, poľnohospodársky využívaných blokov, za dialnicou,
parc.č.4052 - orná pôda v registri C - KN je súčasťou parc.č. 1278/4 - orná pôda pri k.ú.Čunovo
parc.č. 4154 - orná pôda v registri C - KN je súčasťou parc.č. 1283/5 - orná pôda

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
4052	orná pôda	5992	5992,00	1/1	5992,00
4154	orná pôda	5892	5892,00	1/1	5892,00
Spolu výmera					11 884,00

Kataster: Rusovce
Cena na m²: 0,8222 €

Názov koeficientu	Hodnota koeficientu
KS-Produkčná schopnosť pozemku- pôda veľmi produkčná (2.skupina kvality pôdy podľa BPEJ 0036005)	1,50
KP-Poloha pozemku- rovinatý terén	1,00
KN-Trh s pôdou-požiadavky sú v rovnováhe s ponukou	1,00
KV-Využitelnosť poľnohospodárskej pôdy- pôda využiteľná a využívaná na poľnohospodársku výrobu	1,60
KE-Environmentálne funkcie-využívanie poľnohospodárskej pôdy bez degradácie vlastností	1,00
KZ-Zvyšujúce faktory - veľkosť pozemkov	1,10
KR-Redukujúce faktory - nevyskytujú sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,60 * 1,00 * 1,10 * 1,00$	2,6400
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 0,8222 \text{ €/m}^2 * 2,6400$	2,1706 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 11 884,00 \text{ m}^2 * 2,1706 \text{ €/m}^2$	25 795,41 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 4052	13 006,24
parcela č. 4154	12 789,18
Spolu	25 795,42

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanoviť všeobecnú hodnotu poľnohospodárskych pozemkov registra C - KN, parc.č. 1283/11 a registra E - KN, parc.č. 2617, 3061, 3159, 3444/7, 3533, 3534/3, 3689, 3690, 3691, 4052, 4154, zapísaných na LV č. 560 v k.ú. Rusovce, okres Bratislava V.

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

93 109,65 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
orná pôda - parc. č. 1283/11 (8 201 m ²)	16 020,65
orná pôda - parc. č. 2617 (2 403 m ²)	4 694,26
orná pôda - parc. č. 3061 (5 938 m ²)	11 599,88
orná pôda - parc. č. 3159 (6 215 m ²)	12 141,00
orná pôda - parc. č. 3533 (3 338 m ²)	6 520,78
orná pôda - parc. č. 3534/3 (2 831 m ²)	5 530,36
orná pôda - parc. č. 3689 (1 658 m ²)	3 238,90
orná pôda - parc. č. 3690 (1 047 m ²)	2 045,31
orná pôda - parc. č. 3691 (2 748 m ²)	5 368,22
orná pôda - parc. č. 3444/7 (151 m ²)	154,87
orná pôda - parc. č. 4052 (5 992 m ²)	13 006,23
orná pôda - parc. č. 4154 (5 892 m ²)	12 789,18
Spolu VŠH	93 109,65
Zaokrúhlená VŠH spolu	93 100,00

Všeobecná hodnota pozemkov je spolu: 93 100,00 €

Slovom: Deväťdesiattritisícsto Eur

V Limbachu dňa 21.7.2020



Ing. Ivan Cebro

IV. PRÍLOHY

- 4.1. Objednávka znaleckého posudku, MČ Bratislava – Rusovce, č. 14/2000157
- 4.2. Výpis z katastra nehnuteľností, Výpis z listu vlastníctva č. 560 k.ú. Rusovce, z 21.07.2020, vytvorený cez katastrálny portál.
- 4.3. Informatívna kópia z mapy na pozemky z 21.07.2020, vytvorená cez katastrálny portál.
- 4.4. Ortofotomapa, BPEJ, NPPC - VUPOP, Bratislava, GEODIS.

MČ Bratislava - Rusovce
 Vývojová 8
 85110 Bratislava
 IČO: 00304611 · DIČ: 2020910870

IBAN: BIC:
 IC DPH: neplatca DPH

Dátumy

Dátum vystavenia: 7.7.2020
 Dodacia lehota: 24.7.2020

Dodávateľ

Meno: Cebro Ivan, Ing. - Znalec v odbore poľnohospodárstv
 Adresa: SNP 93
 Mesto: Limbach
 PSČ: 90091
 IČO: 37293974
 DIČ: 1022762070

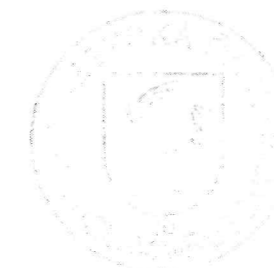
Banka dodávateľa

Názov:
 Číslo účtu:
 IBAN:
 BIC:

Vyhotovenie znaleckého posudku pre pozemok registra C KN parc. č. 1283/11 a pozemky registra E KN parc. č. 2617, 3061, 3159, 3444/7, 3533, 3534/3, 3689, 3690, 3691, 4052, 4154, LV 560, k. ú. Rusovce (Krenn)

Predmet	M.j.	Množstvo	Jedn. cena	Cena spolu
znalecký posudok	ks	1,0000	480,00	480,00
Suma s DPH:			480,00	EUR

vybavil: spravamajetku
 vystavil: spravamajetku
 Tel.:
 Email:
 Spôsob platby: Bankovým prevodom
 Spôsob dopravy: Poštou



Pečiatka a podpis

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava V

Obec: BA-m.č. RUSOVCE

Katastrálne územie: Rusovce

Dátum vyhotovenia 21.07.2020

Čas vyhotovenia: 14:28:57

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 560

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umjest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
531	430	záhrada	4	1		
532	661	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		
1283/ 11	8201	orná pôda	1	2		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

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

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet č. UO	Umjest. pozemku
2617	2403	orná pôda	0		2
3061	5938	orná pôda	0		2
3159	6215	orná pôda	0		2
3444/ 7	151	orná pôda	0		2
3533	3338	orná pôda	0		2
3534/ 3	2831	orná pôda	0		2
3689	1658	orná pôda	0		2
3690	1047	orná pôda	0		2
3691	2748	orná pôda	0		2
4052	5992	orná pôda	0		2
4154	5892	orná pôda	0		2

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umjest. stavby
222	532	10	DOM		1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

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 Krenn Alojz, Kováčsova 375, Bratislava, PSČ 851 10, SR

11 / 20

Informatívny výpis

1/2

Údaje platné k: 20.07.2020 18:00

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

Dátum narodenia : 16.02.1942
 Titul nadobudnutia 5 D 383/87-66 + opravné uznesenie - Vz 56/94
 Titul nadobudnutia 5 D 209/89 - VZ 76/90
 Titul nadobudnutia Darovacia zmluva V-5398/00 zo dňa 8.1.2001
 Titul nadobudnutia Rozsudok Okresného súdu Bratislava V č. 11C 40/09 - 387 z 19.11.2014, právoplatný 04.02.2015, Z-6454/15

Účastník právneho vzťahu: Vlastník
 2 Krenn Róbert, Balkánska 222/151, Bratislava, PSČ 851 10, SR 6 / 20
 Dátum narodenia : 07.11.1950
 Titul nadobudnutia D 555/01 Dnot.21/01-1720 6.3.2002 -Vz 141/02
 Titul nadobudnutia Rozsudok Okresného súdu Bratislava V č. 11C 40/09 - 387 z 19.11.2014, právoplatný 04.02.2015, Z-6454/15

Účastník právneho vzťahu: Vlastník
 3 Hlavné mesto SR, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 811 01, SR 3 / 20
 IČO :
 Titul nadobudnutia Rozsudok Okresného súdu BA V č.5C 65/95 zo dňa 17.02.1997 a KS BA 13Co254/96-95
 Titul nadobudnutia Rozsudok Okresného súdu Bratislava V č. 11C 40/09 - 387 z 19.11.2014, právoplatný 04.02.2015, Z-6454/15

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 1 Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č.79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods. 4 zákona č.251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti Západoslóvenská distribučná, a.s. (IČO: 36361518) podľa geometrického plánu č.19-1/2015, overený dňa 16.2.2015 pod č.200/2015 na pozemku p.č.3061 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia 1x22kV linky VN č.161 na trase Rz Petržalka - Rz Čunovo, Z-3947/15
- 2 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 Západoslóvenská distribučná, a.s. (IČO: 36361518) podľa geometrického plánu č.19-1/2015, overený dňa 16.2.2015 pod č.200/2015 na pozemku p.č.3061 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia 1x22kV linky VN č.161 na trase Rz Petržalka - Rz Čunovo, Z-3947/15
- 3 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 Západoslóvenská distribučná, a.s. (IČO: 36361518) podľa geometrického plánu č.19-1/2015, overený dňa 16.2.2015 pod č.200/2015 na pozemku p.č.3061 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia 1x22kV linky VN č.161 na trase Rz Petržalka - Rz Čunovo, Z-3947/15

Iné údaje:

parcela 3534/2 delená hranicou ZUO

- 1 Protokol o oprave chyby podľa X-817/07 zo dňa 05.11.2007
- 2 Protokol o oprave chyby podľa X-817/07 zo dňa 05.11.2007
- 2 Žiadosť o zápis zmeny adresy zo dňa 7.04.2004 pvz 134/04
- 3 Protokol o oprave chyby podľa X-817/07 zo dňa 05.11.2007

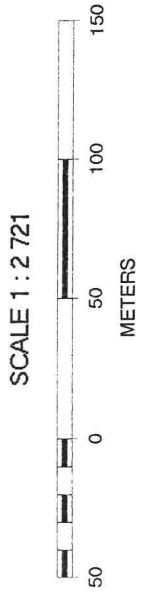
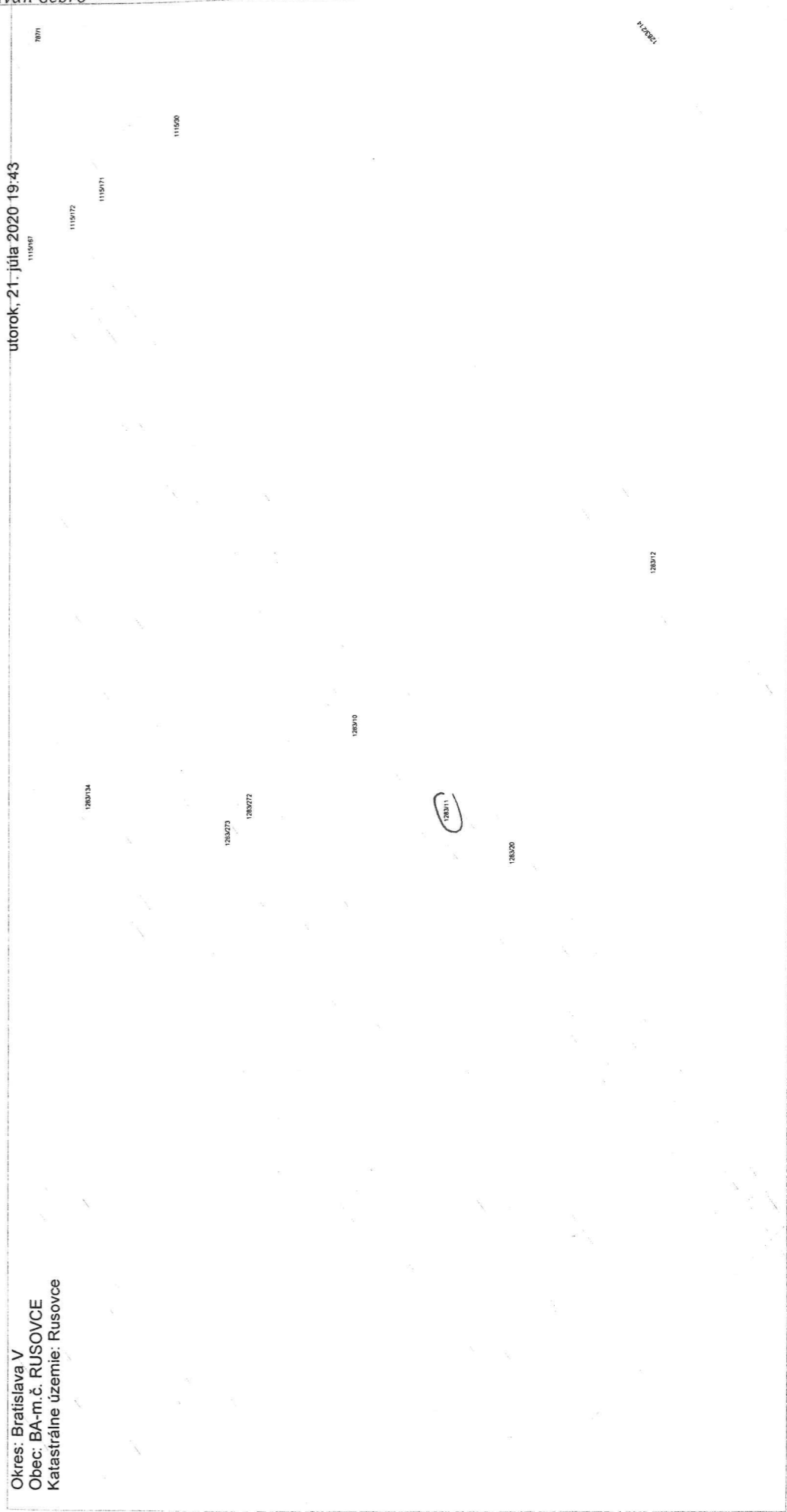
Poznámka:

Bez zápisu.

Informatívna kópia z mapy
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava V
Obec: BA-m.č. RUSOVCE
Katastrálne územie: Rusovce

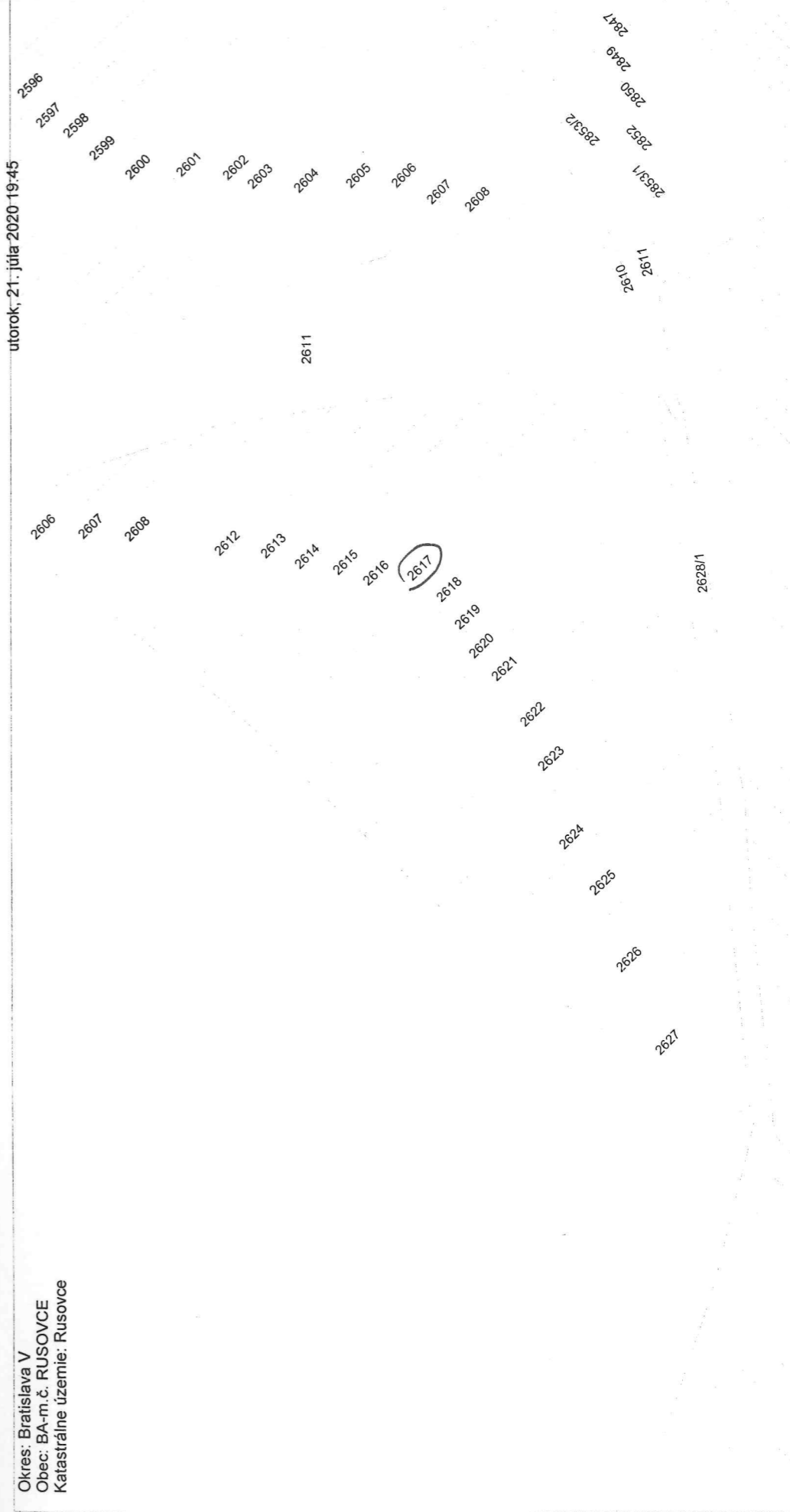
utorok, 21. júla 2020 19:43



Informatívna kópia z mapy
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava V
Obec: BA-m.č. RUSOVCE
Katastrálne územie: Rusovce

utorok, 21. júla 2020 19:45



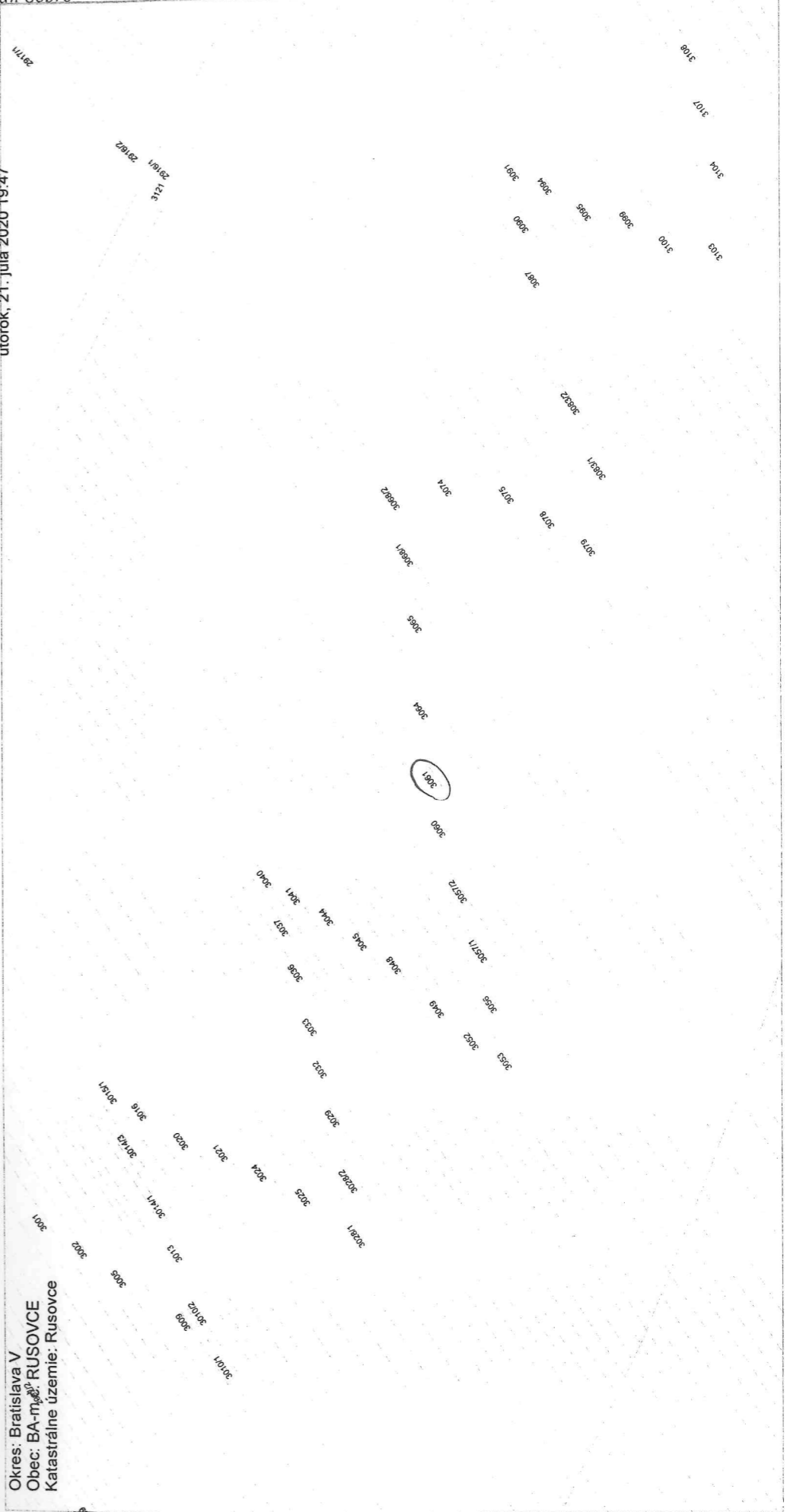
SCALE 1 : 1 982



Informatívna kópia z mapy
Vytvorené cez katastrálny portál

utorok, 21. júla 2020 19:47

Okres: Bratislava V
Obec: BA-mest. RUSOVCE
Katastrálne územie: Rusovce



SCALE 1 : 3 017

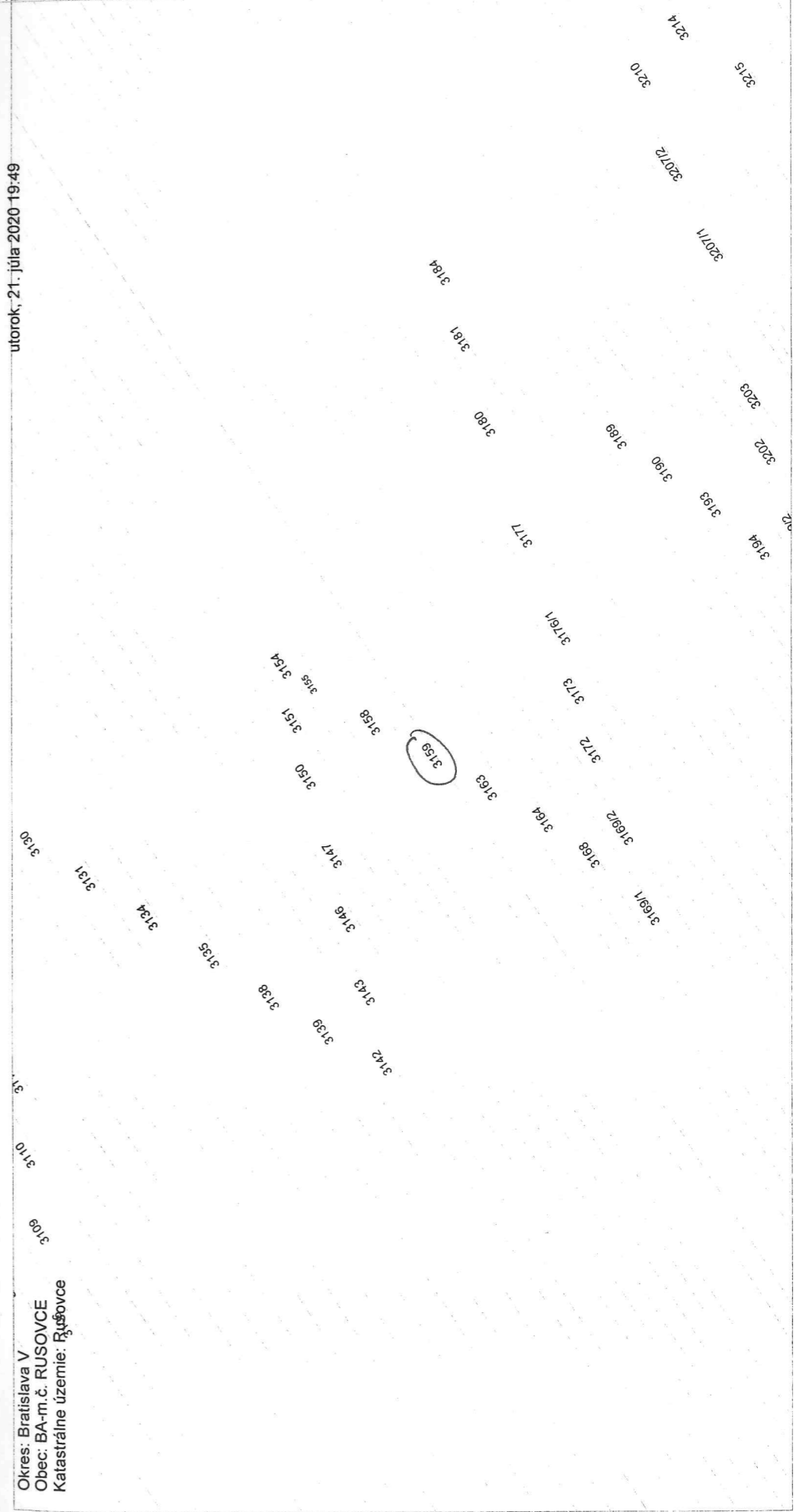


Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál

utorok, 21. júla 2020 19:49

Okres: Bratislava V
Obec: BA-m.č. RUSOVCE
Katastrálne územie: Rusovce



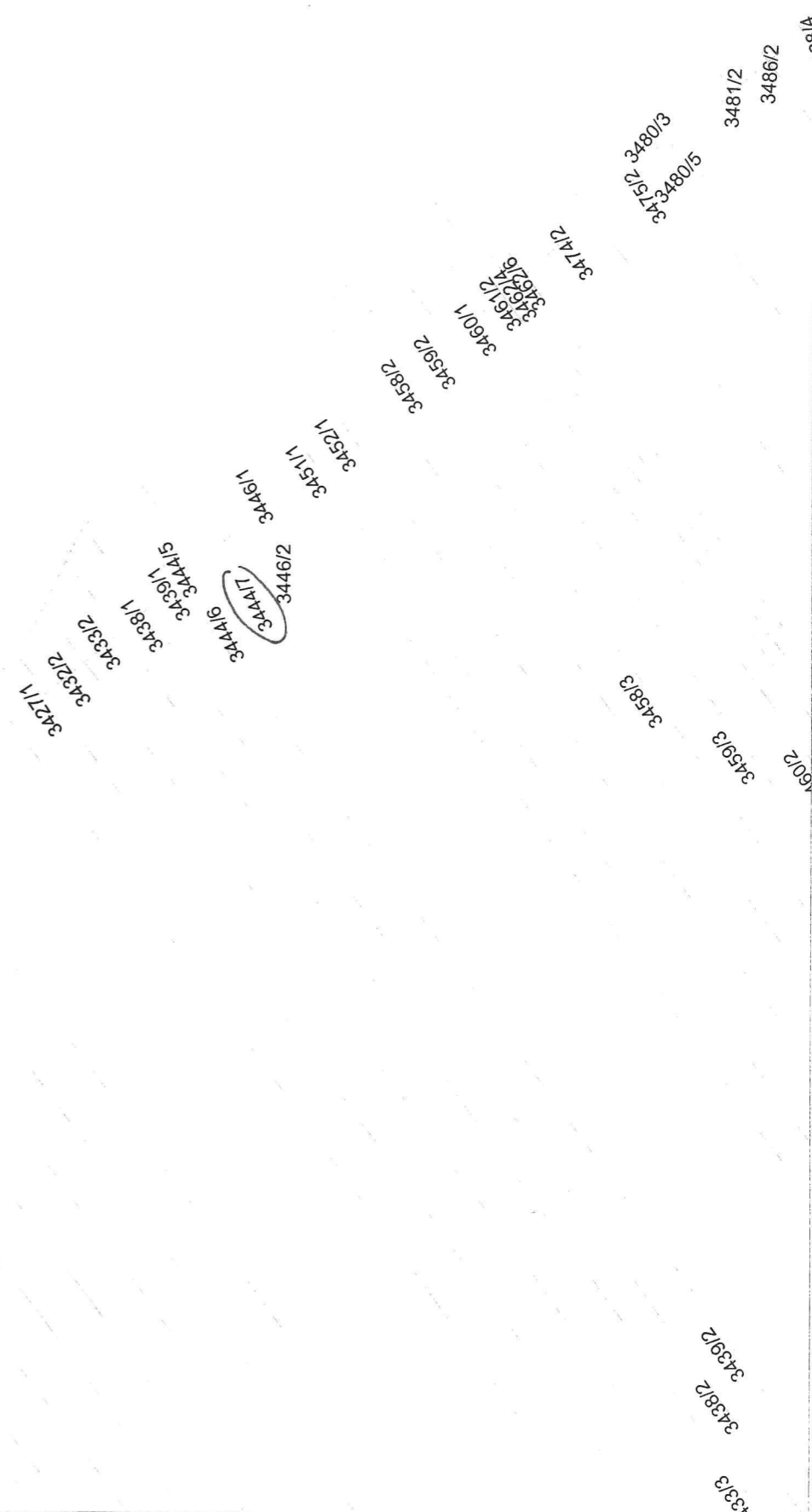
SCALE 1 : 2 070



utorok, 21. júla 2020 19:51

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
Informatívna kópia z mapy
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava V
Obec: BA-m.č. RUSOVCE
Katastrálne územie: Rusovce



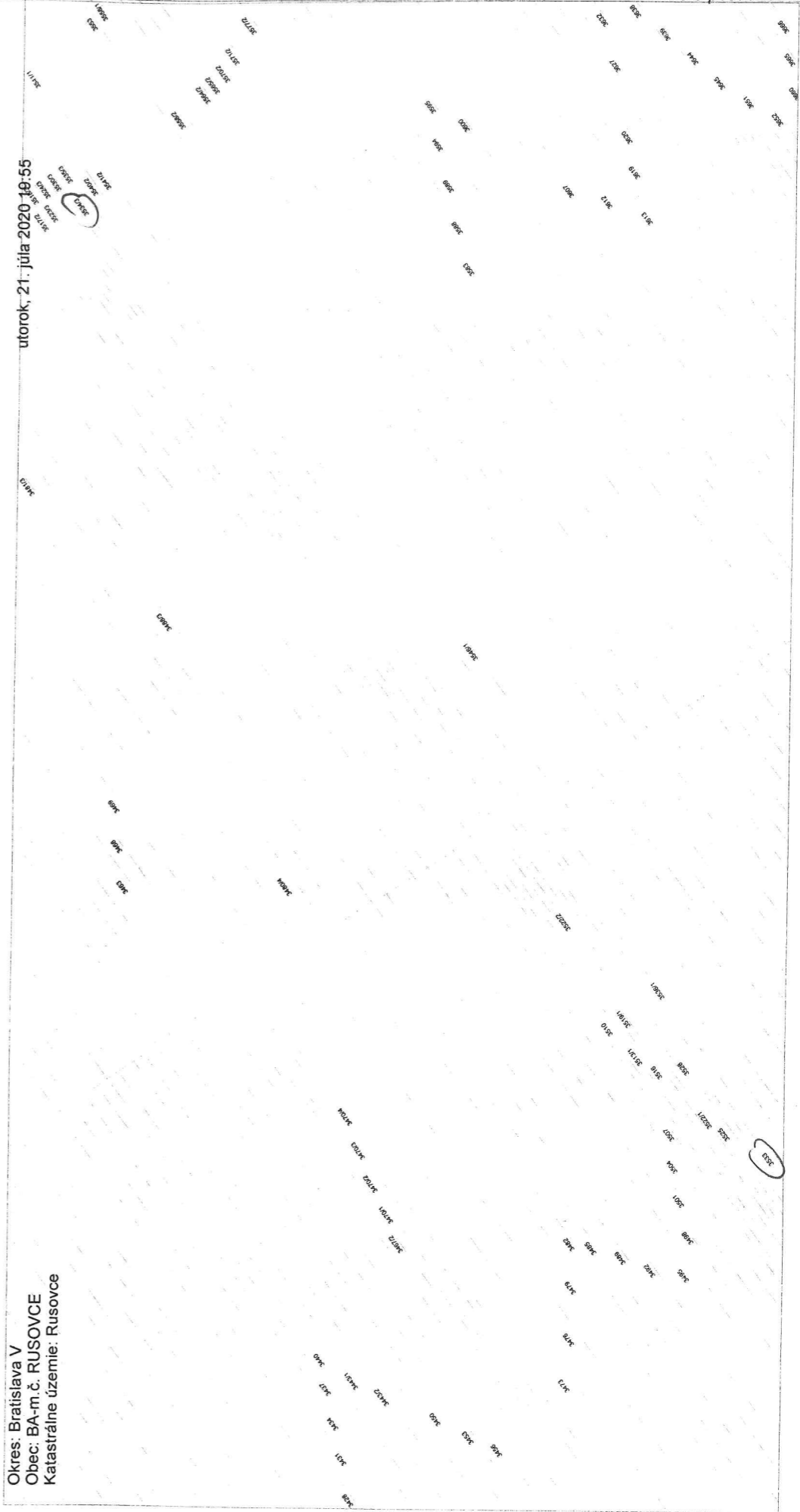
SCALE 1 : 1 485



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
Informatívna kópia z mapy
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava V
Obec: BA-m.č. RUSOVCE
Katastrálne územie: Rusovce

utorok, 21. júla 2020 19:55



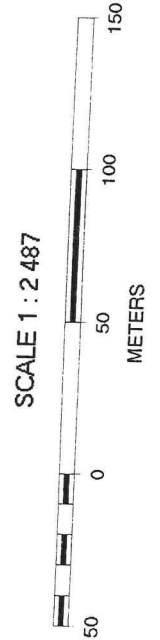
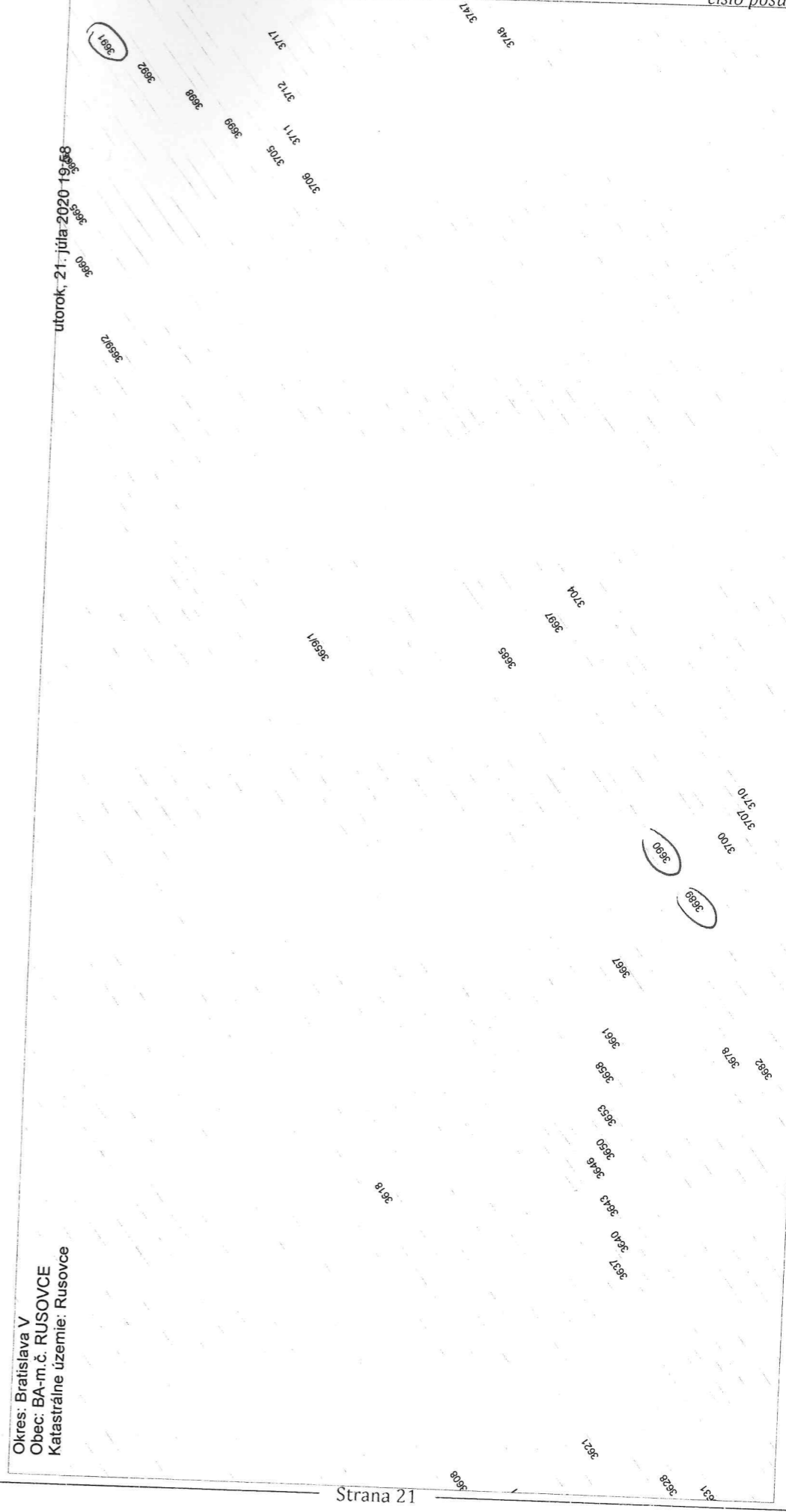
SCALE 1 : 3 877



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
Informatívna kópia z mapy
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava V
Obec: BA-m.č. RUSOVCE
Katastrálne územie: Rusovce

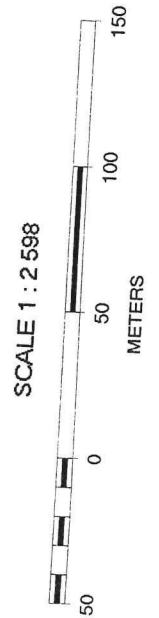
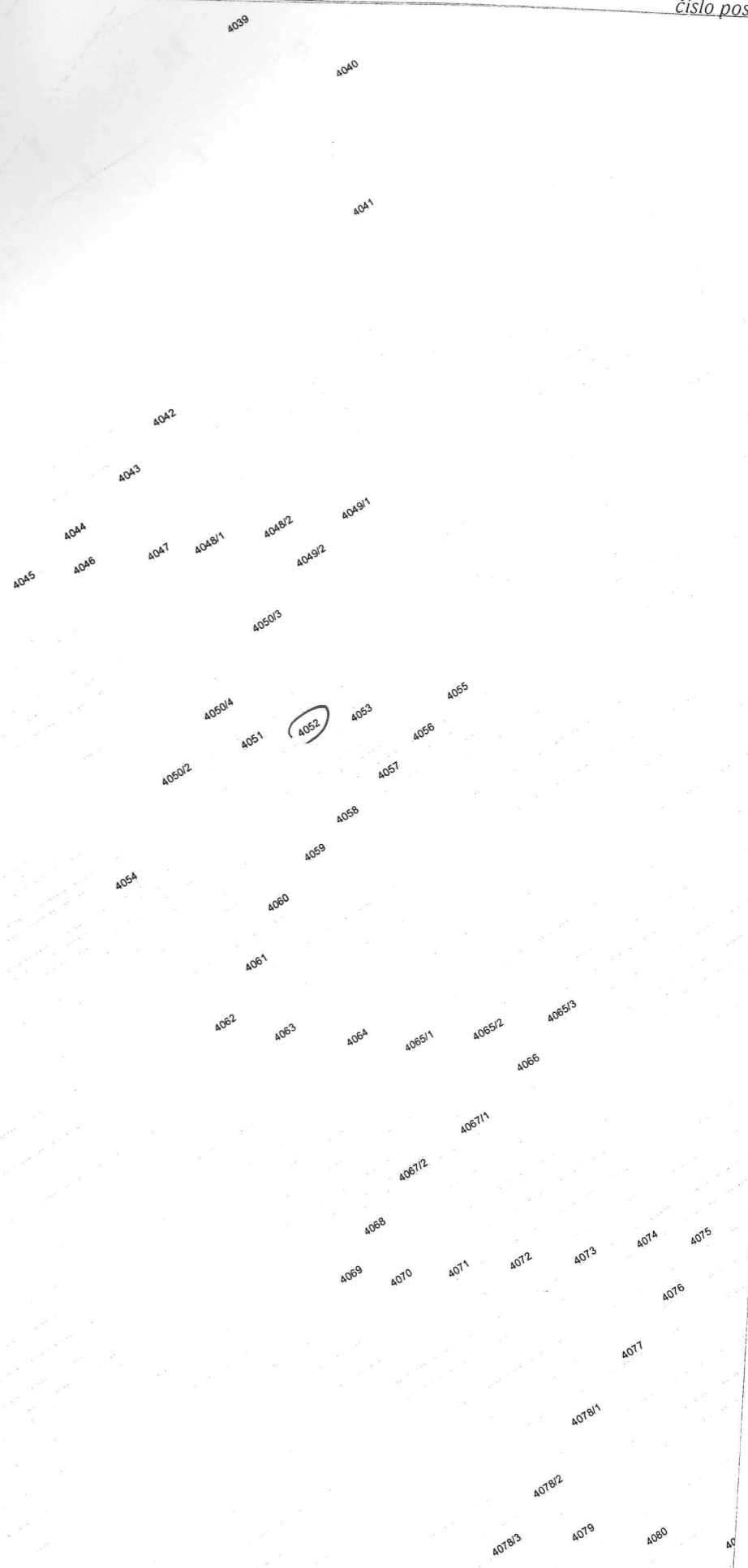
utorok, 21. júla 2020 19:58



utorok, 21. júla 2020 20:00

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
Informatívna kópia z mapy
Vytvorené cez katastrálny portál

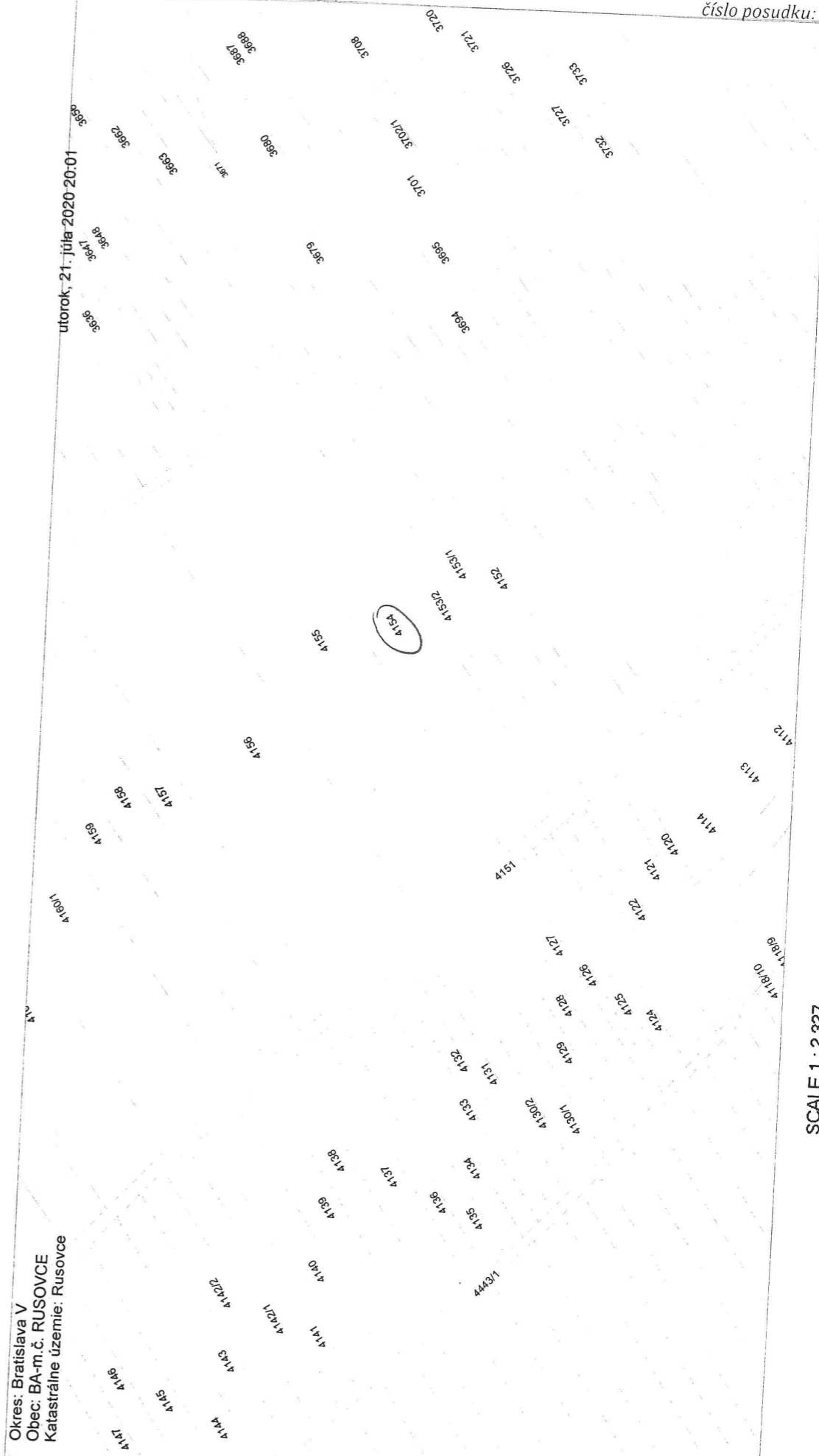
Okres: Bratislava V
Obec: BA-m.č. RUSOVCE
Katastrálne územie: Rusovce



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
Informatívna kópia z mapy
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava V
Obec: BA-m.č. RUSOVCE
Katastrálne územie: Rusovce

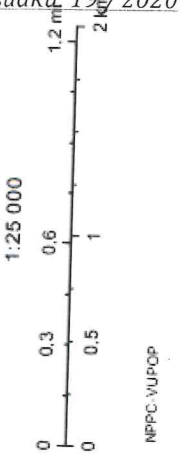
utorok, 21. júla 2020 20:01



SCALE 1 : 2 327



STRANICA 24



1:25 000

0 0.3 0.6 1 1.2 m

0 0.5 1 2 m

NPPC-VUPOP

NPPC-VUPOP

NPPC-VUPOP

NPPC-VUPOP

NPPC-VUPOP

NPPC-VUPOP

NPPC-VUPOP

NPPC-VUPOP

NPPC-VUPOP

NPPC-VUPOP

NPPC-VUPOP

NPPC-VUPOP

NPPC-VUPOP

NPPC-VUPOP

NPPC-VUPOP

NPPC-VUPOP

NPPC-VUPOP

NPPC-VUPOP

NPPC-VUPOP

NPPC-VUPOP

NPPC-VUPOP

NPPC-VUPOP

NPPC-VUPOP

NPPC-VUPOP

NPPC-VUPOP

NPPC-VUPOP

NPPC-VUPOP

NPPC-VUPOP

NPPC-VUPOP

NPPC-VUPOP

NPPC-VUPOP

NPPC-VUPOP

NPPC-VUPOP

NPPC-VUPOP

NPPC-VUPOP

NPPC-VUPOP

NPPC-VUPOP

NPPC-VUPOP

NPPC-VUPOP

NPPC-VUPOP

NPPC-VUPOP

NPPC-VUPOP

NPPC-VUPOP

NPPC-VUPOP

NPPC-VUPOP

NPPC-VUPOP

júlia 14. 2020

BPEJ

Obce

Katastrálne územia

IV. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore Poľnohospodárstvo, odvetviach Odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy, Rastlinná produkcia (všeobecná aj špeciálna), Spracovanie poľnohospodárskych produktov-vinárstvo a vinohradníctvo, pod evidenčným číslom znalca 910396.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 19/2020.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.



