

Znalec : Ing. Lukáš PROKOPČÁK, PhD., Broskyňová ul.2161/11B, 900 41 Rovinka
tel. 0911 921 606, evidenčné číslo znalca : 915556

Zadávateľ : JUDr. Marek Čelustka, Čiližská 5, 821 07 Bratislava

Číslo objednávky : objednávka č.1/2024 – ústna, zo dňa 07.01.2024

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 1/2024

Vo veci : Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku p.č.1477/528 v podiele 1/1 a pozemok p.č.1477/12 v podiele 66/2210 v k.ú. Zálesie, obec Zálesie, okres Senec, za účelom prevodu vlastníckych práv.

Počet strán (z toho príloh) : 24 (12 príloh)

Počet vyhotovení : 2+1

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania :

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku p.č.1477/528 v podiele 1/1 a pozemok p.č.1477/12 v podiele 66/2210 v k.ú. Zálesie, obec Zálesie, okres Senec

2. Účel znaleckého posudku : Ohodnotenie nehnuteľnosti za účelom prevodu vlastníckych práv.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu) : ku dňu obhliadky 08.01.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 08.01.2024

5. Podklady pre vypracovanie posudku :

5.a) Podklady dodané zadávateľom :

- Územnoplánovacia informácia zo dňa 16.05.2023, /kópia/,
- Vyjadrenie SPP k žiadosti o súhlas s umiestnením stavby v bezpečnostnom pásme plynárenského zariadenia zo dňa 20.10.2023, /kópia/,

5.b) Podklady získané znalcom :

- Výpis z listu vlastníctva č.2289,2274 - čiastočný - vytvorený zo dňa 08.01.2024, /kópia/
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená zo dňa 08.01.2024, /kópia/ ,
- Zameranie a porovnanie skutkového stavu pri obhliadke s dodanou dokumentáciou,
- Fotodokumentácia pozemku,
- Analýza trhu s nehnuteľnosťami v danom území a čase.

6. Použité právne predpisy a literatúra :

- Vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a v znení neskorších predpisov
- Zákon č.382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č.228/2018 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, 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
- Zákon č.390/2015 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 420/2004 Z. z. o mediácii a o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, mení sa zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch. a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- Zákon č.103/2003 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

- Zákon č.212/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č.162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.
- Vyhláška č.263/2018 Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe týchto údajov.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov :

a) Posudzované veličiny:

Pozemok - časť zemského povrchu oddelená od susedných častí hranicou územnej správnej jednotky, katastrálneho územia, zastavaného územia obce, hranicou vymedzenou právom k nehnuteľnosti, hranicou držby alebo hranicou druhu pozemku, alebo rozhraním spôsobu využívania pozemku.

Hranica pozemku - je určená lomovými bodmi. Za hranicu susedných pozemkov vymedzenú vlastníckym právom sa považuje hranica podľa skutočnej držby, ak ju vlastníci susedných pozemkov uznávajú a ak nie je medzi nimi sporná.

Parcela - Je geometrické a polohové určenie a zobrazenie pozemku v katastrálnej mape, v mape určeného operátu alebo v geometrickom pláne s vyznačením jej parcelného čísla.

Parcela registra C (CKN parcela) - parcela, ktorej hranice sú v teréne viditeľné a zobrazené na katastrálnej mape (čo je hlavný rozdiel oproti parcelám registra E). Register C pokrýva celé katastrálne územie, tj. každý pozemok je obsiahnutý v nejakej CKN parcele.

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; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV (VŠH_{POZ})

Metóda polohovej diferenciácie

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} \text{ [€]}$$

kde

M – výmera pozemku v m²,

VŠH_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

b) Použité postupy:

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti sú prípustné tieto metódy:

- **Porovnávacia metóda** – je to metóda porovnávania skutočných cien realizovaných v danom mieste a čase pri prevodoch vlastníctva podobných porovnateľných nehnuteľností. Pri výpočte sa používa transakčný prístup, pričom je na porovnanie potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.
- **Výnosová metóda** (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos) – je to metóda, pri ktorej sa všeobecná hodnota stanovuje kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia, pričom odčerpateľným zdrojom sa rozumie disponibilný výnos dosiahnutý formou prenájmu pozemku.
- **Metóda polohovej diferenciácie** – táto metóda spočíva v úprave jednotkovej východiskovej hodnoty pozemku koeficientom polohovej diferenciácie, ktorý zohľadňuje polohu pozemku v obci a jeho funkčné využitie, dopravné spojenie, vybavenosť pozemku inžinierskymi sieťami a iné faktory majúce vplyv na hodnotu pozemku.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec a patrične ho zdôvodní. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa : Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metodiky:

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.

Výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktorá je predmetom znaleckého skúmania, porovnávaním, nie je možné vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemám k dispozícii preukázateľné a hodnoverné podklady pre porovnávanie (kúpno predajné zmluvy, zrealizované predaje a pod.). Ponúkané predaje sú v danom území a čase, ceny za predaj/kúpu pozemkov obmedzené a keď sú k dispozícii, sú zväčša pre výstavbu rodinných domov, sú v rôznom stupni stavebnej pripravenosti. V ponúkanej cene realitných spoločností je zahrnutá provízia realitného makléra všeobecne neznámej výšky. Plocha je často zavádzajúca, chýbajú údaje o možných prístupoch, inžinierskych sieťach k nehnuteľnosti, možnosti intenzity využitia sú z informácií územného plánu často nesprávne interpretované. Zistené ponuky sa stávajú pre porovnávanie nevhodné, nemajú spoločné atribúty potrebné pre porovnanie. Analýza ponúk realitných kancelárií je pre znalca len orientačným ukazovateľom o stave trhu nehnuteľností v danej oblasti o záujme o kúpu nehnuteľnosti. Všeobecná hodnota nehnuteľnosti je stanovená

metódou polohovej diferenciácie, ktorá objektivizačnými faktormi vystihuje stav, veľkosť a vybavenie pozemku IS, možnosti prístupu, možnosti využitia. Túto metódu považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by mala nehnuteľnosť dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Cena je obvykle vrátane DPH.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

- *List vlastníctva číslo 2289 - čiastočný :*

A. Majetková podstata:

Pozemky : - parcely registra "C"

parc.č.1477/528 - orná pôda o výmere 747 m², pozemok mimo ZÚO

B. Vlastníctvo:

1 Čelustka Marek r. Čelustka, JUDr., Čiližská 20351/5, Bratislava spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia : Kúpna zmluva podľa V-3022/2023 zo dňa 07.06.2023, Kúpna zmluva podľa V-3025/2023 zo dňa 14.06.2023

Iné údaje: bez zápisu

C. Ťarchy: bez tiarch

- *List vlastníctva číslo 2274 - čiastočný :*

A. Majetková podstata:

Pozemky : - parcely registra "C"

parc.č.1477/12 - orná pôda o výmere 2210 m², pozemok mimo ZÚO

B. Vlastníctvo:

1 Čelustka Marek r. Čelustka, JUDr., Čiližská 20351/5, Bratislava

spoluvlastnícky podiel : 66/2210

Titul nadobudnutia : Kúpna zmluva podľa V-3025/2023 zo dňa 14.06.2023

Iné údaje: bez zápisu

C. Ťarchy: bez tiarch

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 08.01.2024 za účasti majiteľa nehnuteľnosti a znalca. Zároveň boli poskytnuté doklady k pozemku a porovnali sa so skutočnosťou. Účelom obhliadky bolo zaznamenanie technického stavu a vybavenia pozemku.

d) Technická dokumentácia:

K dispozícii bola územnoplánovacia informácia k funkčnému využitiu pozemkov zo dňa 16.05.2023 a vyjadrenie SPP k žiadosti o súhlas s umiestnením stavby v bezpečnostnom pásme plynárenského zariadenia zo dňa 20.10.2023. Z uvedeného sú zrejmé možnosti využitia pozemku. Pozemok je v súčasnosti s nižším využívaním ako je možné využitie, na pozemku je pôvodná zeleň. Skutočné využitie je v zmysle obhliadky – lokalita určenú na výstavbu rodinných domov. Pri obhliadke pozemku sa skutočný skutkový stav porovnal s predloženými dokladmi. Súčasne boli zaznamenané všetky technické informácie vybavenia pozemku.

e) Údaje katastra nehnuteľnosti :

K dispozícii boli listy vlastníctva, ktoré hovoria, že ohodnocované pozemky sa nachádzajú v k.ú. Zálesie, okres Senec, mimo ZÚO a sú vedené ako orné pôdy - parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape. Titul nadobudnutia nebol predložený.

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

pozemok: p.č.1477/528 v podiele 1/1, k.ú. Zálesie, okres Senec.

pozemok: p.č.1477/12 v podiele 66/2210, k.ú. Zálesie, okres Senec.

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

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využitia pozemkov :

Podľa platného územného plánu obce Zálesie schváleného zo dňa 02.12.2008, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť uznesením č.77/12/08 zo dňa 02.12.2008 sa pozemky nachádzajú v zóne NB17 určenej ako obytné územie so zástavbou s rodinnými domami.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza v časti obce Zálesie, v lokalite určenej na bývanie. **Zálesie**(historicky slov. *Gessayov*, neskôr *Gešajov*, maď. na Slovensku *Gessayfalva*, maď. v Maďarsku *Tőkésisziget*) je obec na Slovensku v okrese Senec, v tesnej blízkosti Bratislavy. Prístup k nehnuteľnosti je po obecnej komunikácii. V blízkosti je možnosť napojenia sa na IS. Pozemok je rovinatého charakteru. Okolitú zástavbu tvoria rodinné domy a pozemky. Vo dostupnej vzdialenosti od domu sa nachádza rameno Malého Dunaja a jazero "Zelená voda" ako zóna oddychu. Kvalita životného prostredia v okolí nehnuteľnosti - tiché prostredie bez rušivých vplyvov; obec Zálesie sa nachádza do 15 km od hl. m. SR Bratislavy, z čoho vyplýva zvýšený záujem o kúpu nehnuteľnosti na bývanie. Dopravné napojenie s hl.m. SR Bratislavou je možné len autobusovou dopravou v trvaní do 25 minút, alebo osobným motorovým vozidlom v trvaní do 15 minút s dobrou úpravou ciest. Obec s počtom obyvateľov cca 2 243 (31. 12. 2021), má základnú občiansku vybavenosť (materská škola, potraviny s priemyselným tovarom, futbalové ihrisko, pohostinské a odbytové stredisko a obecný úrad).



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť je stavebno-technickým charakterom určená pre bývanie v rodinnom dome do 3 NP (2NP+podkrovie) - v zmysle UPI.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V UPI je uvedené, že predmetné pozemky sa nachádzajú v bezpečnostnom pásme diaľkového potrubia VTL plynu, z čoho vyplýva, že na uvedených pozemkoch výstavba nie je možná - avšak bolo predložené súhlasné stanovisko SPP, v ktorom súhlasí so skrátením vzdialenosti stavby od plynárenského zariadenia.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 k.ú.Zálesie

Základná funkcia územia

- bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno - zotavovacím zázemím
- bývanie v bytových domoch do 3NP (2NP+ podkrovie) v rozsahu 10% z celkovej zastavanej plochy bloku

- obchodno obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov /maloobchodné zariadenia/ nerušiacie bývanie

Doplňková funkcia územia

- základná vybavenosť zdravotníctva /lekárne, lekárske ambulancie, lekárske poradne/ nerušiacie bývanie
- administratívno kancelárska vybavenosť
- rekreačno-zotavovacia a športová vybavenosť
- verejná zeleň
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky
- zariadenia a vedenia verejnej technicko-infraštruktúrnej obsluhy územia

Nepripustná funkcia

- obchodno- obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia
- obchodno-obslužná vybavenosť zvyšujúca dopravnú záťaž obytného prostredia
- zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyvňujúce bývanie
- zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov negatívne ovplyvňujúce bývanie
- služby negatívne ovplyvňujúce bývanie
- poľnohospodárska výroba
- priemyselná výroba
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt

index zastavanej plochy **-0.25**, index zelene - **0,65**, podlažnosť - **2 vrátane podkrovia pre**

RD, pre BD 2+podkrovia

minimálna výmera pozemku - **600 m²**

V uvedenej lokalite nie sú vybudované IS /voda, plyn, VO, kanalizácia/ a prístupová komunikácia. Z hľadiska dopravného a technického vybavenia územia /potreba preukázať vzťahy v rozsahu napojenia na Malinovskú ul./

Je potrebné zabezpečiť dopravný prístup k záujmovým pozemkom, v súlade s vyhláškou č.532/2002 Zz, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

Bez zabezpečenia zodpovedajúceho dopravného prístupu k pozemkom, nie je možné na uvedených pozemkoch povoliť žiadnu výstavbu.



NA PREDAJ POZEMOK S MOŽNOSŤOU VÝSTAVBY RODINNÉHO DOMU, OBEC ZÁLESIE - SENEC

Reality Zálesie

Pozemok pre rodinné domy | Lesná | 652 m²

Dr. Domov ponúka na predaj pozemok v obci Zálesie. Pozemok je plne vhodný na výstavbu rodinného

Publikované: 26.10.2023 Aktualizované: 08.01.2024

Pozemky na predaj Zálesie

90 000 € 138 €/m²



ZÁLESIE, pozemok 883 m² – v strede obce, so stavebným povolením

Reality Zálesie

Pozemok pre rodinné domy | Zálesie | 883 m²

NOVINKA! Práve pridané do ponuky – zabezpečte si obhliadku medzi prvými. SIRIUS Realitná kance

Publikované: 08.01.2024 Aktualizované: 09.01.2024

Pozemky na predaj Zálesie

150 000 € 170 €/m²



INVESTIČNÝ STAVEBNÝ POZEMOK NA RODINNÝ DOM O VÝMERE 700 m² + podiel na prístupovej ceste 261 m²

Reality Zálesie

Pozemok pre rodinné domy | Záhumenná | 700 m²

HT reality ponúka exkluzívne na predaj investičný stavebný pozemok vhodný na výstavbu rodinného

Publikované: 05.01.2024 Aktualizované: 08.01.2024

Pozemky na predaj Zálesie

83 050 € 119 €/m²

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
1477/528	orná pôda	747,00	1/1	747,00
1477/12	orná pôda	2210,00	66/2210	66,00
Spolu výmera				813,00

Obec:

Zálesie

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 53,11 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov	1,20
k_v koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy s nadštandardným vybavením	1,10
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	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,80
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,10 * 1,00 * 1,20 * 0,80 * 2,00 * 1,00$	2,5344
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{H MJ} * k_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 * 2,5344$	134,60 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 1477/528	$747,00 \text{ m}^2 * 134,60 \text{ €/m}^2 * 1/1$	100 546,20
parc. č. 1477/12	$2 210,00 \text{ m}^2 * 134,60 \text{ €/m}^2 * 66/2210$	8 883,60
Spolu		109 429,80

III. ZÁVER**OTÁZKY A ODPOVEDE****Otázka zadávateľa :**

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku p.č.1477/528 v podiele 1/1 a pozemok p.č.1477/12 v podiele 66/2210 v k.ú. Zálesie, obec Zálesie, okres Senec, za účelom prevodu vlastníckych práv.

Odpoveď na otázku zadávateľa:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 08.01.2024, 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. Ako vhodná metóda bola použitá metóda polohovej diferenciácie, nakoľko pre túto metodiku boli k dispozícii všetky potrebné podklady.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spolu vl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky		
k.ú.Zálesie - parc. č. 1477/528 (747 m ²)	1/1	100 546,20
k.ú.Zálesie - parc. č. 1477/12 (66 m ²)	66/2210	8 883,60
Spolu pozemky (813,00 m²)		109 429,80
Všeobecná hodnota celkom		109 429,80
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		109 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstodevät'tisíc Eur		

IV. PRÍLOHY

1. Výpis s katastra nehnuteľností - listy vlastníctva, 4A4.
2. Kópia z katastrálnej mapy, 1A4.
3. Územnoplánovacia informácia, 4A4.
4. Vyjadrenie SPP k žiadosti o súhlas s umiestnením stavby v bezpečnostnom pásme plynárenského zariadenia, 3A4.

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 37 00 800 Stavebníctvo a odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 01 Odhad hodnoty nehnuteľností pod evidenčným číslom znalca 915556.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom č.1/2024.

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

Ing. Lukáš PROKOPČÁK, PhD.
znalec

Znalec : Ing. Lukáš PROKOPČÁK, PhD., Broskyňová ulica 2161/11B, 900 41
Rovinka, tel. 0911 921 606, evidenčné číslo znalca : 915556

Zadávateľ : JUDr. Marek Čelustka, Čiližská 5, 821 07 Bratislava

Číslo objednávky : objednávka - ústna, zo dňa 08.02.2024

Doplnenie č.1/2024

K ZNALECKÉMU POSUDKU č.1/2024

Vo veci: Doplnenie znaleckého posudku č.1/2024 – *upresnenie časť II.Posudok - analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti* vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku p.č.1477/528 v podiele 1/1 a pozemok p.č.1477/12 v podiele 66/2210 v k.ú. Zálesie, obec Zálesie, okres Senec, za účelom prevodu vlastníckych práv.

Počet strán (z toho príloh) : 8 (4 príloh)

Počet vyhotovení : 1+1

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania :

Doplnenie znaleckého posudku č.1/2024 – *upresnenie čast' II.Posudok - analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti* vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku p.č.1477/528 v podiele 1/1 a pozemok p.č.1477/12 v podiele 66/2210 v k.ú. Zálesie, obec Zálesie, okres Senec.

2. **Účel posudku :** Ohodnotenie nehnuteľnosti za účelom prevodu vlastníckych práv.

3. **Dátum, ku ktorému je vypracované doplnenie posudku :** 08.02.2024

4. Podklady pre vypracovanie doplnenia posudku :

4.1 Dodané zadávateľom :

- Územnoplánovacia informácia zo dňa 16.05.2023, /kópia/,

4.2 Podklady získané znalcom :

- Znalecký posudok č.1/2024 zo dňa 09.01.2024

5. Použitý právny predpis:

- Zákon č.382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č.228/2018 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, 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

II. POSUDOK

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V UPI zo dňa 16.5.2023 sa okrem iného uvádza:

- podmienky využívania územia, pozemky sa v zmysle Územného plánu obce Zálesie schváleného **Všeobecne záväzným nariadením obce Zálesie č. 9/2008 zo dňa 2.12.2008**, ktorým sa vyhlasuje **záväzná čast' Územného plánu obce Zálesie uznesením č. 77/12/08 zo dňa 2.12.2008** nachádzajú – pozemok 1477/528, 1477/529, 1477/531, 1477/540, 1477/544, 1477/544 v **zóne NB17 určenej ako Obytné územie so zástavbou s rodinnými domami**, pozemky p.č. 1477/546, 1477/548, 1477/552 sú súčasťou zóny NB17 určenej ako **Obytné územie so zástavbou s rodinnými domami**, ale nachádzajú sa v bezpečnostnom pásme diaľkového potrubia VTL plynu tj.v rozsahu 50 m od steny potrubia po oboch stranách, z čoho vyplýva, že na uvedených pozemkoch výstavba nie je možná.

V zmysle uvedenej UPI a miestnej obhliadky konštatujem, že neboli zistené, žiadne riziká spojené s využívaním pozemku. Pozemok p.č.1477/528 v k.ú. Zálesie sa nachádza v zóne NB17 – obytné územie so zástavbou s rodinnými domami (vid' UPI).

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázka zadávateľa:

Doplnenie znaleckého posudku č.1/2024 – *upresnenie čast' II.Posudok - analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti* vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku p.č.1477/528 v podiele 1/1 a pozemok p.č.1477/12 v podiele 66/2210 v k.ú. Zálesie, obec Zálesie, okres Senec, za účelom prevodu vlastníckych práv.

Odpoveď na otázku zadávateľa:

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V zmysle uvedenej UPI a miestnej obhliadky konštatujem, že neboli zistené žiadne riziká spojené s využívaním pozemku. Pozemok p.č.1477/528 v k.ú. Zálesie sa nachádza v zóne NB17 – obytné územie so zástavbou s rodinnými domami (viď UPI).

Ostatné časti posudku 1/2024 ostávajú nezmenené.

V Rovinke, dňa 08.02.2024



Ing. Lukáš Prokopčák, PhD.

IV. PRÍLOHY

1. Územnoplánovacia informácia, 4A4.

17.12.2023
900 28 Zálesie

O B E C N Ý Ú R A D Z Á L E S I E
Trojičné nám. 1, 900 28 Zálesie

Č.: 492/911/2023

V Zálesi dňa 16.5.2023

Vec: Územnoplánovacia informácia

Žiadateľ: JUDr. Marek Čelustka, Mlynské Nivy 53, 821 05 Bratislava

parcela číslo : 1477/528 o výmere 747 m², druh pozemku orná pôda
1477/529 o výmere 667 m², druh pozemku orná pôda
1477/531 o výmere 772 m², druh pozemku orná pôda
1477/540 o výmere 705 m², druh pozemku orná pôda
1477/544 o výmere 828 m², druh pozemku orná pôda
1477/545 o výmere 601 m², druh pozemku orná pôda
1477/546 o výmere 1342 m², druh pozemku orná pôda
1477/548 o výmere 1207 m², druh pozemku orná pôda
1477/552 o výmere 1380 m², druh pozemku orná pôda

katastrálne územie: Zálesie

Na základe posúdenia žiadosti konštatujeme:

- podmienky využívania územia, pozemky sa v zmysle Územného plánu obce Zálesie schváleného **Všeobecne záväzným nariadením obce Zálesie č. 9/2008** zo dňa **2.12.2008**, ktorým sa vyhlasuje **záväzná časť Územného plánu obce Zálesie** uznesením č. 77/12/08 zo dňa **2.12.2008** nachádzajú – pozemok 1477/528, 1477/529, 1477/531, 1477/540, 1477/544, 1477/544 v zóne **NB17** určenej ako **Obytné územie so zástavbou s rodinnými domami**, pozemky p.č. 1477/546, 1477/548, 1477/552 sú súčasťou zóny **NB17** určenej ako **Obytné územie so zástavbou s rodinnými domami**, ale nachádzajú sa v bezpečnostnom pásme diaľkového potrubia VTL plynu tj.v rozsahu 50 m od steny potrubia po oboch stranách, z čoho vyplýva, že na uvedených pozemkoch výstavba nie je možná.
- **regulačný list bloku NB17** určený ako **Obytné územie so zástavbou s rodinnými domami**
- súčasný stav využívania územia
 - orná pôda
- **základná funkcia územia**
 - bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno - zotavovacím zázemím
 - bývanie v bytových domoch do 3NP /2NP + podkrovia/ v rozsahu 10% z celkovej zastavanej plochy bloku
 - obchodno -obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov /maloobchodné zariadenia/ nerušiace bývanie
- **doplňková funkcia územia**
 - základná vybavenosť zdravotníctva /lekárne, lekárske ambulancie, lekárske poradne/ nerušiace bývanie
 - administratívno – kancelárska vybavenosť
 - rekreačno-zotavovacia a športová vybavenosť
 - verejná zeleň
 - príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky

- zariadenia a vedenia verejnej technicko-infraštruktúrálnej obsluhy územia
- **neprípustná funkcia**
- obchodno - obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia
- obchodno-obslužná vybavenosť zvyšujúca dopravnú záťaž obytného prostredia
- zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyvňujúce bývanie
- zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov negatívne ovplyvňujúce bývanie
- služby negatívne ovplyvňujúce bývanie
- poľnohospodárska výroba
- priemyselná výroba
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt
- index zastavanej plochy – 0,25, index zelene – 0,65, podlažnosť – 2 vrátane podkrovia pre RD, pre BD 2 + podkrovia
- minimálna výmera pozemku – 600 m²
- nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD urbanistická štúdia

- podmienky obstarania urbanistickej štúdie
- urbanistickú štúdiu vypracovať v zmysle § 4 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. O územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov nasledovne:
 - textovú časť – špecifikuje požiadavky na riešenie ÚŠ z hľadiska urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využívania, z hľadiska limitov v území, z hľadiska dopravného a technického vybavenia územia
 - grafická časť – vymedzenie riešeného územia

V uvedenej lokalite nie sú vybudované IS /voda, plyn, VO, kanalizácia/ a prístupová komunikácia. Z hľadiska dopravného a technického vybavenia územia /potreba preukázať vzťahy v rozsahu napojenia na Malinovskú ul./

Je potrebné zabezpečiť dopravný prístup k záujmovým pozemkom, v súlade s vyhláškou č.532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

Bez zabezpečenia zodpovedajúceho dopravného prístupu k pozemkom, nie je možné na uvedených pozemkoch povoliť žiadnu výstavbu.

Uvedené pozemky sa podľa platného územného plánu nachádzajú v zastavanom území obce, nakoľko sú určené na zástavbu.

Informácie o trasách a kapacitách inžinierskych sietí nachádzajúcich sa v dotknutom území, príp. ich ochranné pásma je potrebné overiť priamo u správcov jednotlivých inžinierskych sietí v zmysle plánovaného investičného zámeru.

Upozorňujeme Vás, že v obci Zálesie sa toho času vypracovávajú Zmeny a doplnky č. 4/2016 k územnému plánu.

Územnoplánovacia informácia má informatívny charakter je platná 1 rok.

starostka obce
Bc. Martina Dobrovodská

ORF. 71 ESIE

REGULAČNÝ LIST BLOKU

NB

I.	Identifikačné číslo bloku	NB17	NB								
II.	Funkčné využitie	Obytné územie so zástavbou s rodinnými domami									
III.	Základná charakteristika	Súťaž prevážne pre bývanie v rodinných domoch aj s hospodárskou činnosťou, ktorá nemá negatívny dopad na životné prostredie, doplnená nevyhnutnou občianskou, dopravnou a technickou vybavenosťou.									
IV.	Funkčná regulácia	<table><tr><td>Pripustná funkcia - Právlastná funkcia • bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemlím (úžitkové a okrasné rekreačné, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.), • bývanie v bytových domoch do 3NP (2NP+podkrovia) v rozsahu 10% z celkovej zastavanej plochy bloku • obchodno - obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (malobchodné zariadenia, zariadenia nevýrobných služieb a pod.) nerušiacia bývanie. </td><td>Doplnková funkcia • základná vybavenosť zdravotníctva (lekárne, lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská, lekárske poradne a pod.), nerušiacia bývanie, • administratívno-kancelárska vybavenosť (kancelárie, ateliéry a pod.), nerušiacia bývanie • rekreačno-zotavovacia a športová vybavenosť (detské ihriská, malé športové ihriská a pod.), • verejná zeleň (parkovo upravená a ostatná verejná zeleň), • príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod., • zariadenia a vedenia verejnej techniky - infraštruktúrne služby občianstva (vodozber, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia). </td><td>Nepripustná funkcia • obchodno - obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia, • obchodno-obslužná vybavenosť zvyšujúca dopravnú záťaž obytného prostredia, • zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia, • zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia, • služby negatívne ovplyvňujúce bývanie, • poľnohospodárska výroba, • priemyselná výroba, • stavebná výroba a výroba stavebných hmôt. </td></tr></table>	Pripustná funkcia - Právlastná funkcia • bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemlím (úžitkové a okrasné rekreačné, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.), • bývanie v bytových domoch do 3NP (2NP+podkrovia) v rozsahu 10% z celkovej zastavanej plochy bloku • obchodno - obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (malobchodné zariadenia, zariadenia nevýrobných služieb a pod.) nerušiacia bývanie.	Doplnková funkcia • základná vybavenosť zdravotníctva (lekárne, lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská, lekárske poradne a pod.), nerušiacia bývanie, • administratívno-kancelárska vybavenosť (kancelárie, ateliéry a pod.), nerušiacia bývanie • rekreačno-zotavovacia a športová vybavenosť (detské ihriská, malé športové ihriská a pod.), • verejná zeleň (parkovo upravená a ostatná verejná zeleň), • príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod., • zariadenia a vedenia verejnej techniky - infraštruktúrne služby občianstva (vodozber, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia).	Nepripustná funkcia • obchodno - obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia, • obchodno-obslužná vybavenosť zvyšujúca dopravnú záťaž obytného prostredia, • zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia, • zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia, • služby negatívne ovplyvňujúce bývanie, • poľnohospodárska výroba, • priemyselná výroba, • stavebná výroba a výroba stavebných hmôt.						
Pripustná funkcia - Právlastná funkcia • bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemlím (úžitkové a okrasné rekreačné, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.), • bývanie v bytových domoch do 3NP (2NP+podkrovia) v rozsahu 10% z celkovej zastavanej plochy bloku • obchodno - obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (malobchodné zariadenia, zariadenia nevýrobných služieb a pod.) nerušiacia bývanie.	Doplnková funkcia • základná vybavenosť zdravotníctva (lekárne, lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská, lekárske poradne a pod.), nerušiacia bývanie, • administratívno-kancelárska vybavenosť (kancelárie, ateliéry a pod.), nerušiacia bývanie • rekreačno-zotavovacia a športová vybavenosť (detské ihriská, malé športové ihriská a pod.), • verejná zeleň (parkovo upravená a ostatná verejná zeleň), • príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod., • zariadenia a vedenia verejnej techniky - infraštruktúrne služby občianstva (vodozber, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia).	Nepripustná funkcia • obchodno - obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia, • obchodno-obslužná vybavenosť zvyšujúca dopravnú záťaž obytného prostredia, • zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia, • zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia, • služby negatívne ovplyvňujúce bývanie, • poľnohospodárska výroba, • priemyselná výroba, • stavebná výroba a výroba stavebných hmôt.									
V.	Regulácia intenzity využitia pozemku	<table><tr><td>maximálny index zastavanej plochy</td><td>minimálny index zelene</td><td>Podlažnosť</td><td>Minimálna výmera pozemku</td></tr><tr><td>0,25</td><td>0,65</td><td>2 vrátane podkrovia pre RD, pre RD 2 + podkrovia</td><td>RD 700 m², radová zástavba 350 m²</td></tr></table>	maximálny index zastavanej plochy	minimálny index zelene	Podlažnosť	Minimálna výmera pozemku	0,25	0,65	2 vrátane podkrovia pre RD, pre RD 2 + podkrovia	RD 700 m ² , radová zástavba 350 m ²	
maximálny index zastavanej plochy	minimálny index zelene	Podlažnosť	Minimálna výmera pozemku								
0,25	0,65	2 vrátane podkrovia pre RD, pre RD 2 + podkrovia	RD 700 m ² , radová zástavba 350 m ²								
VI.	Regulácia urbanistickej štruktúry	• zástavba izolovaných objektov v zeleni, radová zástavba									
VII.	Regulácia intervenčných zásahov	• nová výstavba na nových plochách									
VIII.	Regulácia zelene v území	• uplatňovať geograficky pôvodné a v menšej miere osvedčené introdukované druhy drevín									
IX.	Vymedzenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov	• parkovo upravené plochy s pravidelnou údržbou									
X.	Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia	• výkres verejnoprospešných stavieb									
		• nepripustné umiestňovanie stavieb a zariadení pre chov hospodárskych zvierat									
		• rešpektovať ochranné pásmo toku Malý Dunaj v šírke 10 m od brehovej čiary									
		• rešpektovať opatrenia vyplývajúce z navrhovaného SKUVEV0541 Malý Dunaj,									
		• urbanizácia územia je podmienená modernizáciou prívodu vody Podunajské Biskupice –Bemolákovo DN 500, bez ktorej nie je možné pripájanie ďalších lokalít na vodovodný systém obce, zvýšením kapacity cesty I/61 a pripustnosť križovanky I/61-III/061004 (realizácia mimourovňovej križovanky s cestou III/0614)									
		• občiansku vybavenosť riešiť ako vstavanú alebo ako samostatné objekty v zastúpení 10% celkovej zastavanej plochy regulačného bloku s prislúchajúcimi odslavnými plochami,									
XI.	Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD	• Urbanistická štúdia									

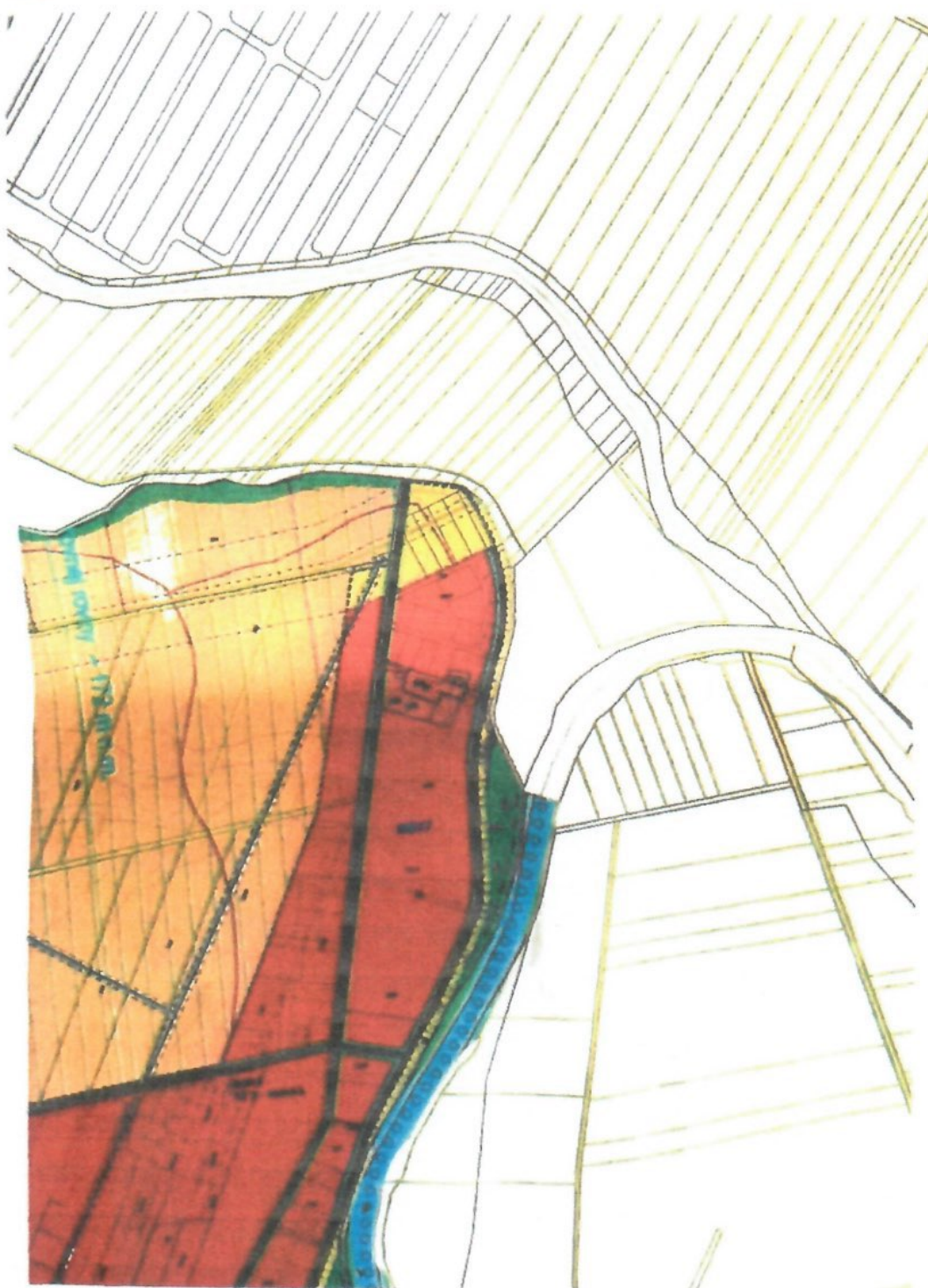


obec
Zálesie

Všeobecná mapa



T-MAPY



© T-MAPY, s.r.o.

100 m

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Doplnenie k znaleckému posudku som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 37 00 00 Stavebníctvo a odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 01 Odhad hodnoty nehnuteľností pod evidenčným číslom znalca 915556.

Znalecký úkon je v denníku zapísaný pod číslom doplnenie č.1/2024 k znaleckému posudku č.1/2024.

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



Ing. Lukáš PROKOPČÁK, PhD.
znalec