

Znalec: Ing. Peter Swan, Radlinského 2386/7, 901 01 Malacky, evidenčné číslo znalca 913281

Zadávateľ: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Oddelenie majetkových vzťahov,
Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): OTS2101703 zo dňa 12.5. 2021

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 1/2021

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty lesných pozemkov na parcele registra „E“ KN č. 19177/1 o výmere 23 m², k.ú. Rača

Počet listov (z toho príloh): 12 (5)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu lesných pozemkov na parcele registra „E“ KN č. 19177/1 o výmere 23 m², k.ú. Rača, okres Bratislava III.

2. Účel znaleckého posudku:

Podklad k zamýšľanému predaju nehnuteľnosti

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný: 10.6. 2021

4. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:

Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 400, k.ú. Rača, okres Bratislava III zo dňa 7.6. 2021 vytvorený cez katastrálny portál

Informatívna kópia z mapy určeného operátu, register „E“ KN, k.ú. Rača, okres Bratislava III zo dňa 10.6. 2021 vytvorená cez katastrálny portál

Výpis z Plánu starostlivosti o lesy pre lesný celok Mestské lesy Bratislava na roky 2016 – 2025, časť porastová mapa

Výpis z Plánu starostlivosti o lesy pre lesný celok Mestské lesy Bratislava na roky 2016 – 2025, časť opis porastov

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Použité právne predpisy

Zákon č. 326/2005 Z.z. o lesoch v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku 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 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.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje

- podľa listu vlastníctva č. 400, k.ú. Rača, okres Bratislava III

vlastnícke právo evidované v prospech:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR ; 603481, spoluvlastnícky podiel 1/1

ťarchy:

podľa listu vlastníctva č. 400, k.ú. Rača k parcele registra „E“ KN č. 19177/1, k.ú. Rača nie sú evidované žiadne ťarchy

c) Predmet ocenenia

Predmetom ocenenia sú lesné pozemky na parcele registra „E“ KN č. 19177/1 o výmere 23 m², k.ú. Rača, okres Bratislava III.

d) Výber použitej metódy

Ocenenie nehnuteľnosti je vykonané podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Pri stanovení všeobecnej hodnoty oceňovaných nehnuteľností bola použitá metóda polohovej diferenciacie, ktorá zohľadňuje všetky faktory ktoré vplyvajú na všeobecnú hodnotu v danom mieste a čase. Pri metóde polohovej diferenciacie sa vychádza z technickej hodnoty objektu oceňovania, ktorá sa upraví o vplyvy pôsobiace na hodnotu nehnuteľnosti v konkrétnom mieste a čase, vyjadrené koeficientom polohovej odlišnosti. Pri lesných pozemkoch sa jednotková východisková hodnota pozemku upraví pomocou koeficientov:

- koeficient všeobecnej situácie dopytu po úžitkoch funkcií lesa sa stanovuje podľa hustoty obyvateľstva na km² v danom okrese
- koeficient lesnatosti časti krajiny – podľa percentuálneho podielu lesa v danom regióne či okrese.
- koeficient využiteľnosti lesného majetku – skupiny lesov sú rozdelené podľa možnosti komerčného využitia ich produkčnej funkcie

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Zaradenie parcely do jednotiek priestorového rozdelenia lesa (JPRL) bolo vykonané prekrytím vrstvy registra „E“ katastrálnej mapy do porastovej mapy pomocou aplikácie lesnícky geografický informačný systém. Parcela registra „E“ KN č. 19177/1 o výmere 23 m², k.ú. Rača tvorí súčasť porastu 819 c, lesný celok Mestské lesy Bratislava.

Z hľadiska využívania funkcií je porast 819 c, lesný celok Mestské lesy Bratislava zaradený do kategórie lesov osobitného určenia, písmeno kategórie c) - rekreačné lesy; prímestské a ďalšie lesy s významnou zdravotnou, kultúrnou alebo rekreačnou funkciou. Oceňovaný pozemok sa nachádza v okrese Bratislava III mimo zastavaného územia obce. Cieľové zastúpenie drevín, bonity drevín a približovacia vzdialenosť boli prevzaté z platného Plánu starostlivosti o lesy pre lesný celok Mestské lesy Bratislava na roky 2011 – 2020. Pri odvoznej vzdialenosti sa vychádzalo zo vzdialenosti k najbližšiemu odberateľovi drevnej hmoty. Okres Bratislava III má ľudnatosť 938 obyvateľov/km² a lesnatosť 42,3 %.

2.1. METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Všeobecná hodnota lesného pozemku podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov sa vypočíta podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{LPOZ} = M \times V\dot{S}H_{LMJ} \quad (\text{€})$$

$$V\dot{S}H_{LMJ} = VH_{LMJ} \times k_{PD} \quad (\text{€/ha})$$

$$VH_{LMJ} = H_{pz} + f_p \quad (\text{€/ha})$$

$$H_{pz} = H_{pz_{jk}} \times zst_{jk} \quad (\text{€/ha})$$

$$f_p = Zcu_{jk} \times zstc_{jk} (Hv_1 + Hv_2) \quad (\text{€/ha})$$

kde:

$V\dot{S}H_{LPOZ}$ - všeobecná hodnota lesného pozemku

M - výmera lesného pozemku v ha

$V\dot{S}H_{LMJ}$ - jednotková všeobecná hodnota lesného pozemku

VH_{LMJ} - jednotková východisková hodnota lesného pozemku v €/ha

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie zohľadňujúci špecifiká využiteľnosti, dosahovania výnosu, predajnosti a pod., ktorý sa stanoví osobitne pre lesné pozemky a osobitne pre lesné porasty podľa vzťahu:

$k_{PD} = k_S, k_V, k_L$
 k_S – koeficient všeobecnej situácie dopytu po úžitkoch funkcií lesa

 k_V – koeficient využiteľnosti lesného majetku

 k_L – koeficient lesnatosti časti krajiny (regiónu – okresu)

 H_{pz} - základná hodnota lesného pozemku v € za hektár

 f_p - hodnota faktora polohy v € na ha

 H_{pzjk} - základná hodnota lesného pozemku v € za hektár cieľových drevín k

 zst_{jk} - cieľové zastúpenie drevín k, na lesnom pozemku v percentách, určené v LHP

 Zcu_{jk} - celková zásoba produkcie dreva na pni, cieľových drevín k v rubnej dobe na hektár

 Hv_1, Hv_2 - jednotková hodnota sadzby faktora polohy lesného pozemku za približovanie (v_1) a odvoz (v_2) dreva v € za m^3

2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1 Parcela „E“ KN č. 19177/1, k.ú.Rača

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu
19177/1	lesný pozemok	0,0023 ha	1/1	0,0023 ha

OHODNOTENIE POZEMKU

Približovacia vzdialenosť:	180 m
Jedn. hodnota polohy z približovacej vzd.:	0,2646 EUR/ m^3
Odvozná vzdialenosť:	10,0 km
Jedn. hodnota polohy z odvoznej vzdial.:	0,4601 EUR/ m^3
Spolu za približenie a odvoz:	0,7247 EUR/ m^3

Názov koeficientu	Hodnota koeficientu
Koeficient dopytu po úžitkoch funkcií lesa	1,40
Koeficient využiteľnosti lesného majetku	1,20
Koeficient lesnatosti časti krajiny	0,60
Koeficient polohovej diferenciacie pozemku	1,0080

Názov	Cieľové zastúpenie [%]	Cieľová bonita	Základná cena [EUR]	Zásoba: rubná doba [m^3]	Pribl. odvoz [EUR/ m^3]	Všeobecná hodnota [EUR]
borovica lesná	15	18	132,78	454	0,7247	69,27
buk lesný	25	20	132,78	647	0,7247	150,42
dub zimný	60	20	132,78	527	0,7247	308,82

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Jednotková východisková hodnota pozemku	69,27 EUR + 150,42 EUR + 308,82 EUR	528,51 EUR/ha
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	528,51 EUR/ha * 1,0080	532,738 EUR/ha
Všeobecná hodnota lesného pozemku	0,0023 ha * 532,738 EUR/ha	1,23 EUR

III. ZÁVER

Všeobecná hodnota lesných pozemkov na parcele registra „E“ KN č. 19177/1 o výmere 23 m², k.ú. Rača, okres Bratislava III je 1,23 EUR

Všeobecná hodnota lesných pozemkov zaokrúhlene je: **1 EURO**
Slovom: **jedno EURO**

V Malackách 10.6. 2021

Ing. Peter Swan
znalec

IV. PRÍLOHY

Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 400, k.ú. Rača, okres Bratislava III zo dňa 7.6. 2021

Informatívna kópia z mapy určeného operátu, register „E“ KN, k.ú. Rača, okres Bratislava III zo dňa 10.6. 2021 vytvorená cez katastrálny portál

Výpis z Plánu starostlivosti o lesy pre lesný celok Mestské lesy Bratislava na roky 2016 – 2025, časť porastová mapa

Výpis z Plánu starostlivosti o lesy pre lesný celok Mestské lesy Bratislava na roky 2016 – 2025, časť opis porastov

Prekryv obrysovej mapy pre lesný celok Mestské lesy Bratislava na roky 2016 – 2025 a mapy určeného operátu, register „E“ KN, k.ú. Rača

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Lesníctvo, odvetví Odhad hodnoty lesov, pod evidenčným číslom 913281.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 1/2021.

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

Podpis znalca