

Znalec: Ing. Miroslav Halaj, Cesta armády 703/90, 962 63 Pliešovce
E.č. : 911002

Zadávateľ: Vojenské lesy a majetky SR š.p., Lesnícka 23, 962 63 Pliešovce

Číslo spisu (objednávky): Objednávka číslo 1900032 zo dňa 30.01.2019

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 7/2019

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti – novovytvorené pozemky KN registra „C“ z parcele č. 310 registra „E“ geometrickým plánom č. 36808733-3/2019 na oddelenie a majetkoprávne usporiadanie pozemkov p.č. 735/5, 806/15, 2711/7, 2712/9, 2712/10, 2714/6 a 2715/9 v k. ú. Malacky, obec MALACKY, okres Malacky, pre právny úkon – prevod nehnuteľnosti.

Počet listov (z toho príloh): 19 (9)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti – novovytvorené pozemky KN registra „C“ z parcele č. 310 registra „E“ geometrickým plánom č. 36808733-3/2019 na oddelenie a majetkoprávne usporiadanie pozemkov p.č. 735/5, 806/15, 2711/7, 2712/9, 2712/10, 2714/6 a 2715/9 v k. ú. Malacky, obec MALACKY, okres Malacky, pre právny úkon – prevod nehnuteľnosti.

2. Dátum vyžiadania posudku:

25.02.2019

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

27.02.2019

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

27.02.2019

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 6155 k. ú. Malacky, obec MALACKY, okres Malacky, zo dňa 27.02.2019, vytvorený cez katastrálny portál

Informatívna kópia z mapy na parcelu registra „E“ č. 310 v k. ú. Malacky, obec MALACKY, okres Malacky, zo dňa 27.02.2019, vytvorená cez katastrálny portál

Geometrický plán č. 36808733-3/2019 na oddelenie a majetkoprávne usporiadanie pozemkov p.č. 735/5, 806/15, 2711/7, 2712/9, 2712/10, 2714/6 a 2715/9 v k. ú. Malacky, obec MALACKY, okres Malacky, zo dňa 19.02.2019

Objednávka č. 1900032 zo dňa 30.01.2019

5.2 Získané znalcom :

Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

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

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 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.

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

8. Osobitné požiadavky objednávateľa

Neboli vznesené

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť :

Prevod nehnuteľnosti

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože nehnuteľnosť neprináša primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacía metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Východisková hodnota pozemku je vytvorená v zmysle citovanej metodiky.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 6155 k. ú. Malacky, obec MALACKY, okres Malacky, zo dňa 27.02.2019, vytvorený cez katastrálny portál

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA :

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
2148/1	115	zastavaná plocha a nádvorie	15	1	Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 2148/1 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 5122.	
2148/2	66	zastavaná plocha a nádvorie	15	1	Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 2148/2 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 5122.	
2148/3	28	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		
2148/4	281	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
2149	484	záhrada	4	1		
2737/54	289	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
2737/55	298	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
5599	993	vodná plocha	11	2		
5635	9405	vodná plocha	11	2		

Legenda:

Spôsob využitia pozemku

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

17 – Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

18 – Pozemok, na ktorom je dvor

11 – Vodný tok (prirodzený – rieka, potok, umelý – kanál, náhon a iné)

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	Umiest.pozemku
310	4457	orná pôda	0		1
647/2	367	záhrada	0		1
4676	8470	lesný pozemok	0		2

4677	644 lesný pozemok	0	2
6808/3	27 lesný pozemok	0	2
6838/13	1548 lesný pozemok	0	2
7554	4089 lesný pozemok	0	2

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

2 – Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

1 – Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCKE A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:

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

Účastník právneho vzťahu : **Vlastník**

- 1 VOJENSKÉ LESY A MAJETKY SR (š.p., odštepny závod Malacky),
Zámocká č. 7, 90118 Malacky**

Identifikátor:

Titul nadobudnutia Z-1094/15 – Zápis vlastníckeho práva podľa PKV č. 712, GP č. 24/2013 na C-KN parc. č. 3043/1, 3030/5 (pôvodne PK par.č. 4043), GP č. 25/2013 na C-KN par.č. 740/1, 741/1, 740/3, 741/2, 740/2 (pôvodne PK par.č. 740, 741) – 457/15
Z-2949/2018-Zápis vlastníckeho práva podľa PKV č.712, GP č. 8/2017 na KN-C par.č.3032/5, 3030/9, 3032/2, 3030/13 (pôvodne PK par.č. 3032), na KN-C par.č. 3030/10, 3030/12, (pôvodne PK par.č. 3033), na C-KN par.č. 3036/1)pôvodne par.č. 3036) – 304/18

Účastník právneho vzťahu : **Správca**

- 2 Vojenské lesy a majetky SR-štátny podnik, Lesníckca 23, Pliešovce, PSČ 962 63, SR** **1/1**

IČO : 31577920

Titul nadobudnutia čd. 1048/1957
Titul nadobudnutia 106/ROEP – 3/2005
Titul nadobudnutia čd. 1346/1938
Titul nadobudnutia čd. 2889/1935
Titul nadobudnutia čd. 1042/1957
Titul nadobudnutia čd. 1346/1938, zmena názvu podľa výpisu z obchod.registra č.730/92
Titul nadobudnutia X-101/2008 Rozhodnutie č.j.X-101/2008/opr.-AŽ, právopl. 03.01.2009-10/09
Titul nadobudnutia R-290/10 Zápis GP č.11/2010 – 1183/10
Titul nadobudnutia R-99/12 Zápis GP č.21/2008-317/12
Titul nadobudnutia R-279/13 Zápis GP č.11/2012, GP č. 4/2013 – 823/13
Titul nadobudnutia R-746/14 Zápis GP č.86/2013-2936/14
Titul nadobudnutia Zápis geom.pl.č.36808733-45/2015 z E-KN parc.č.6808/1, 6808/23 do C-KN parc.č.5366/2, 3442 pri V-4368/2017, právopl.06.09.2017. – 2647/17
Titul nadobudnutia Z-764/2018, protokol č.p.ASM-304-17/201702.2018 o fyzickom odovzdaní a prevzatí nehnuteľností pozemkov registra C-KN parc.č.5635, 5599 zo dňa 22.01.2018. – 1202/18

ČASŤ C: ĎALŠIE :

Bez zápisu

Iné údaje:

Bez zápisu

Poznámka :

Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 27.02.2019, za účasti zástupcu objednávateľa posudku

Fotodokumentácia bola vykonaná dňa 27.02.2019

d) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie stavieb a nehnuteľností so skutočným stavom:

Právna a technická dokumentácia je v súlade so skutočným stavom

e) Porovnanie údajov katastra nehnuteľností so skutočným stavom :

Písomné a geodetické údaje katastra nehnuteľností sú v súlade so skutočným stavom

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

KN register „E“ parcela č. 310	Orná pôda	k. ú. Malacky
Z nej novovytvorené parcely registra „C“		
753/5	zastavaná plocha a nádvorie o výmere 44 m ²	k.ú. Sklené
2715/9	ostatná plocha o výmere 2163 m ²	k.ú. Sklené
2714/6	zastavaná plocha a nádvorie o výmere 186 m ²	k.ú. Sklené
2711/7	zastavaná plocha a nádvorie o výmere 225 m ²	k.ú. Sklené
2712/9	ostatná plocha o výmere 1662 m ²	k.ú. Sklené
806/15	zastavaná plocha a nádvorie o výmere 172 m ²	k.ú. Sklené

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

Všetky ostatné parcely registra „C“ a „E“ z listu vlastníctva č. 6155 k.ú. Malacky

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti :

Hodnotené pozemky sa nachádzajú v okresnom meste Malacky v jeho zastavanom území. Pozemky sú zastavané stavbou Gymnázia a prístupovými chodníkmi. Okolitú zástavbu tvoria bytové domy s možnosťou napojenia sa na vodu, elektriku, kanalizáciu a plyn. Parcely sú rovinatá prístupné po miestnej spevnenej komunikácii.

b) Analýza využitia nehnuteľností :

Pozemky sú zastavané a nie je predpoklad ich iného využitia.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti :

Neboli zistené

2.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

Ohodnotenie je realizované metódou polohovej diferenciácie podľa Vyhl. č. 492/2004 Z. z. a Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

E.3 Metóda polohovej diferenciácie

E.3.1 Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov uvedených v prílohe č. 1 k vyhláske v časti C, okrem pozemkov oddielu 3, písmeno ch) a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaných území obcí určených na stavbu územným plánom zóny alebo plánom sídelného útvaru, právoplatným rozhodnutím o umiestnenie stavby alebo právoplatným stavebným povolením vydaným v spojenom územnom a stavebnom konaní alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$V_{\text{SHPOZ}} = M \cdot V_{\text{SHMJ}} \quad [\text{€}],$$

kde :

M - výmera pozemku v m²,

V_{SHMJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$V\check{S}HMJ = VHMJ \cdot kPD \quad [€/m^2]$,

kde :

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Malacky – 9,96 €/m²

kPD je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

$kPD = kS \cdot kV \cdot kD \cdot kP \cdot kI \cdot kZ \cdot kR \quad [-]$,

2.2.1.1.1 novovytvorené pozemky k.ú. Malacky

Hodnotené pozemky sa nachádzajú v okresnom meste Malacky v jeho zastavanom území. Pozemky sú zastavané stavbou Gymnázia a prístupovými chodníkmi. Okolitú zástavbu tvoria bytové domy s možnosťou napojenia sa na vodu, elektriku, kanalizáciu a plyn. Parcely sú rovinná prístupné po miestnej spevnenej komunikácii. Pozemky sú zastavané a nie je predpoklad ich iného využitia.

k_S - koeficient všeobecnej situácie – obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov

k_V - koeficient intenzity využitia - nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby

k_D - koeficient dopravných vzťahov - pozemky na obchodných uliciach v centre miest

k_P - koeficient obchodnej a priemyselnej polohy - obchodná poloha a byty

k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku – veľmi dobrá vybavenosť

k_Z - koeficient povyšujúcich faktorov – pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu

k_R - koeficient redukujúcich faktorov - nevyskytuje sa

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
735/5	zastavaná plocha a nádvorie	44	44,00	1/1	44,00 m ²
2715/9	ostatná plocha	2163	2163,00	1/1	2163,00 m ²
2714/6	zastavaná plocha a nádvorie	186	186,00	1/1	186,00 m ²
2711/7	zastavaná plocha a nádvorie	225	225,00	1/1	225,00 m ²
2712/9	ostatná plocha	1662	1662,00	1/1	1662,00 m ²
806/15	zastavaná plocha a nádvorie	172	172,00	1/1	172,00 m ²
Spolu výmera					4 452,00 m²

Obec:

Malacky

Východisková hodnota:

9,96 EUR/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a časti rekreačných oblastí, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné časti na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov	1,10
k_V koeficient intenzity využitia	4. nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	6.pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,10
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50

k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
---	-------------------	------

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$1,10 * 1,05 * 1,10 * 1,30 * 1,40 * 1,50 * 1,00$	3,4685
Jednotková hodnota pozemku	$3,4685 * 9,96 \text{ EUR/m}^2$	34,55 EUR/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$4\,452,00 \text{ m}^2 * 34,55 \text{ EUR/m}^2$	153 816,60 EUR

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
parcels č. 735/5	1 520,20
parcels č. 2715/9	74 731,65
parcels č. 2714/6	6 426,30
parcels č. 2711/7	7 773,75
parcels č. 2712/9	57 422,10
parcels č. 806/15	5 942,60
Spolu	153 816,60

III. ZÁVER

Úlohou znaleckého posudku je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti – novovytvorené pozemky KN registra „C“ z parcele č. 310 registra „E“ geometrickým plánom č. 36808733-3/2019 na oddelenie a majetkoprávne usporiadanie pozemkov p.č. 735/5, 806/15, 2711/7, 2712/9, 2712/10, 2714/6 a 2715/9 v k. ú. Malacky, obec MALACKY, okres Malacky, pre právny úkon – prevod nehnuteľnosti.

Všeobecná hodnota nehnuteľností bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. Z. O stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 27.02.2019, 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.

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :**Stavby:****Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

153 816,60 EUR

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
novovytvorené pozemky k.ú. Malacky - parc. č. 735/5 (44 m ²)	1 520,20
novovytvorené pozemky k.ú. Malacky - parc. č. 2715/9 (2 163 m ²)	74 731,65
novovytvorené pozemky k.ú. Malacky - parc. č. 2714/6 (186 m ²)	6 426,30
novovytvorené pozemky k.ú. Malacky - parc. č. 2711/7 (225 m ²)	7 773,75
novovytvorené pozemky k.ú. Malacky - parc. č. 2712/9 (1 662 m ²)	57 422,10
novovytvorené pozemky k.ú. Malacky - parc. č. 806/15 (172 m ²)	5 942,60
Spolu VŠH	153 816,60
Zaokrúhlená VŠH spolu	154 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **154 000,00 EUR**Slovom: **Jedenstopäťdesiatštyritisíc EUR**

V Pliešovciach dňa 28.2.2019

Ing. Miroslav Halaj

IV. PRÍLOHY

1. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 6155 k. ú. Malacky, obec MALACKY, okres Malacky, zo dňa 27.02.2019, vytvorený cez katastrálny portál
2. Informatívna kópia z mapy na parcelu registra „E“ č. 310 v k. ú. Malacky, obec MALACKY, okres Malacky, zo dňa 27.02.2019, vytvorená cez katastrálny portál
3. Geometrický plán č. 36808733-3/2019 na oddelenie a majetkoprávne usporiadanie pozemkov p.č. 735/5, 806/15, 2711/7, 2712/9, 2712/10, 2714/6 a 2715/9 v k. ú. Malacky, obec MALACKY, okres Malacky, zo dňa 19.02.2019
4. Objednávka č. 1900032 zo dňa 30.01.2019
5. Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911002.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 7/2019

Podpis znalca