

Parcela registra C, 23/3

Bratislavský > Senec > Tomášov > k.ú. Malý Madaras



VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 108 Senec
Obec : 508276 Tomášov
Katastrálne územie : 863475 Malý Madaras

Dátum vyhotovenia : 16.5.2022
Čas vyhotovenia : 8:42:31
Údaje platné k : 13.5.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 729

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 4

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
23/1	687	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
23/2	194	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 564 evidovanej na pozemku parcelné číslo 23/2							
Iné údaje: Bez zápisu							
23/3	128	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
23/4	52	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
564	23/2	10	rodinný dom so zimnou záhradou		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Prieto Miguel r. Prieto a Naďa Prietová r. Muchová, Bzovicka 4, Bratislava, SR, Dátum narodenia: 12.04.1964, Dátum narodenia: 05.09.1967, BSM	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Kúpa V-2082/06 zo dňa 20.11.2006 Obec Tomašov - Stavebné povolenie Výst.306-795-06-To zo dňa 18.10.2006 , geom.pl.č.51/2007 - v.z. 3/07 Rozhodnutie o určení súpisného čísla 21/2008/Vá zo dňa 31.10.2008, Z-3702/08 Č.j.: Výst. 555-1023-12-To zo dňa 21.12.2012, Z - 6085/2014.	
	Iné údaje	
	GP č. 64/2021 zo dňa 01.07.2021, č. overenia G1-1284/2021 zo dňa 28.07.2021, ZPMZ 0077, Z-1684/2022.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaný		

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaný		

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s.(IČO 00151653) na pozemky parc.č. 23/1, (a parc.č. 23/3, 23/4- GP č. 64/2021 zo dňa 01.07.2021, č. overenia G1-1284/2021 zo dňa 28.07.2021, ZPMZ 0077), parc.č. 23/2 a na stavbu - rodinný dom s. č. 564 na parc. č. 23/2, podľa V - 10927/2015 zo dňa 25.01.2016.
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno v zmysle ustanovenia § 4 ods. 1 zákona č. 66/2009 Z.z., spočívajúci v práve držby a užívania pozemku pod stavbou, vrátane práva uskutočniť stavbu alebo zmenu stavby, k nasledovnému pozemku a v nasledovnom rozsahu, parc.č. 23/3 v zmysle GP č. 64/2021 zo dňa 01.07.2021, č. overenia G1-1284/2021 zo dňa 28.07.2021, ZPMZ 0077, v prospech Bratislavský samosprávny kraj, IČO 36063606, Z-1684/2022.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Znalec:

Ing. Igor Klačko

Znalec z odboru Stavebníctvo; Odvetvie: statika stavieb a odhad hodnoty nehnuteľnosti.

Evidenčné číslo znalca na MS SR: 914410

*Autorizovaný stavebný inžinier SKSI 4243*SP*I3 - Inžinier pre statiku stavieb*

Nešporova 1015/18, Šaľa; +421903957044, iklacko@gmail.com

Zadávatel':

Miguel Prieto

Malý Madarás 9, 900 44 Tomášov

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 29.04.2022

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 95 / 2022

Vo veci: Stanovenie Všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti evidovanej na liste vlastníctva číslo 729 katastrálne územie Malý Madarás, obec Tomášov, okres Senec:

- Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako pozemky parc.č. 23/1 o výmere 687 m², parc.č. 23/2 o výmere 194 m², parc.č. 23/3 o výmere 128 m², parc.č. 23/4 o výmere 52 m², za účelom odpredaja

Počet listov (z toho príloh):

Počet odovzdaných vyhotovení

23 (6)

3 x v písomnej forme pre zadávateľa

1 x v elektronickej forme pre zadávateľa

1 x v písomnej forme pre znalca

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanovenie Všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti evidovanej na liste vlastníctva číslo 729 katastrálne územie Malý Madarás, obec Tomášov, okres Senec:

- Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako pozemky parc.č. 23/1 o výmere 687 m², parc.č. 23/2 o výmere 194 m², parc.č. 23/3 o výmere 128 m², parc.č. 23/4 o výmere 52 m²,

2. Účel znaleckého posudku:

za účelom odpredaja

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

29.04.2022

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

29.04.2022

5. Podklady na vypracovanie posudku, ktoré sa delia na podklady dodané zadávateľom a podklady získané znalcom:

5.1 Dodané zadávateľom :

1. Neboli

5.2 Získané znalcom :

1. Výpis z katastra nehnuteľnosti - výpis z listu vlastníctva č. 729 vytvorený cez internetový portál pre katastrálne územie Malý Madarás, obec Tomášov, okres Senec
2. Kópia katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál pre katastrálne územie Malý Madarás, obec Tomášov, okres Senec
3. zameranie a obhliadka nehnuteľnosti
4. Štúdium archívnych materiálov a dokumentov.
5. Fotodokumentácia

6. 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. 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
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Platné vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR, ktorými sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Zákon č. 162/1995 Z.z. zo dňa 27. júna 1995 o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- 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.
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z. ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon č. 40/1964 Zb. (občiansky zákonník) v znení neskorších predpisov
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Ilavský M., Nič M., Majdúch D.: Ohodnocovanie nehnuteľností, Mlpress Bratislava, 2012

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH) – definícia podľa ods. 4 § 2, vyhl. č. 492/2004 Z. z. v platnom znení:

„Všeobecná hodnota majetku je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom

najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.“

Poznámka: Uvedeným podmienkam predaja nemusia zodpovedať napr. predaj v tiesni, predaj medzi rodinnými príslušníkmi, predaj na základe výkonu rozhodnutia – konkurz, exekúcia, dražby a pod. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Všeobecná hodnota pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- Metóda polohovej diferenciácie

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Jednotková všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Metóda porovnávania pozemkov bola vylúčená, z dôvodu absencie obdobných zastavaných pozemkov v blízkom okolí. Výnosovú metódu nemožno použiť, pretože daný pozemok nie je schopný dosahovať výnos.

Metóda polohovej diferenciácie:

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky v zastavanom území obcí a stavebné pozemky mimo zastavaného územia obcí vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot (VH_{MJ} \cdot K_{PD}) \quad [€],$$

kde:

M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH_{MJ} - jednotková východisková hodnota na 1 m² pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky časti E. 3. 1. príl. č. 3 Vyhlášky

K_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

Koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$$K_{PD} = k_s \cdot k_v \cdot k_D \cdot k_P \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R$$

kde

k_s - koeficient všeobecnej situácie

k_v - koeficient intenzity využitia

k_D - koeficient dopravných vzťahov

k_P - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy

k_I - koeficient druhu pozemku

k_Z - koeficient zvyšujúcich faktorov

k_R - koeficient redukujúcich faktorov

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Žiadne - neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnocovaní boli použité metodické postupy uvedené v prílohe vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Všeobecná hodnota sa obvykle zisťuje porovnaním už realizovaných predajov a prevodov nehnuteľnosti v danom mieste a čase, pokiaľ sú v k tomu dostupné preskúmateľné podklady. Ak tieto informácie nie sú k dispozícii od štatisticky významnejšieho súboru porovnateľných nehnuteľností, je potrebné použiť náhradnú metodiku, ktorou sa vypočíta všeobecná hodnota. Vlastní všeobecná hodnota sa od takto zistenej časovej hodnoty môže i výraznejšie odlišovať. Nehnuteľnosti sú vecami dlhodobejšieho charakteru a cena dosahovaná v istých časových obdobiach môže byť rozdielna od ich časovej hodnoty.

Metóda porovnaním:

Pre porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. Porovnanie je treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) so zohľadnením odlišností porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu (porovnanie vybavenosti objektov - štandard, nadštandard, podštandard, výšky podlaží, zastavanej plochy; polohy a pod.). Podklady pre porovnanie (doklad o prevode a prechode nehnuteľnosti - kúpna zmluva, rozhodnutie súdu, exekúcia, konkurz a vyrovnania a pod. a znalecký posudok na základe, ktorého bol prevod, prechod vložený do katastra nehnuteľností; ponuky realitných kancelárií so znaleckým posudkom) musia byť preskúmateľné. Pri porovnaní musia byť vylúčené všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Metóda polohovej diferenciácie

- u nehnuteľností bez výnosu úpravou technickej hodnoty o vplyvy pôsobiace na hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase

Všeobecnou hodnotou sa pre účel metodiky polohovou diferenciáciou rozumie hodnota, ktorá by sa dosiahla pri predajoch rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností v bežnom obchodnom styku k dátumu ohodnotenia. Pre jej stanovenie sa berú do úvahy všetky okolnosti, ktoré majú vplyv na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti, okrem vplyvov mimoriadnych okolností trhu. Mimoriadnymi okolnosťami trhu sa rozumie osobné pomery medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho, dôsledky prírodných alebo iných kalamít a pod.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:

- Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako pozemky parc.č. 23/1 o výmere 687 m², parc.č. 23/2 o výmere 194 m², parc.č. 23/3 o výmere 128 m², parc.č. 23/4 o výmere 52 m²,

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Vlastná obhliadka ohodnocovanej nehnuteľnosti bola vykonaná na tvare miesta dňa 29.04.2022 kedy nehnuteľnosť bola sprístupnená. Pozemok je vo výlučnom užívaní vlastníka.

d) Technická dokumentácia - porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom :

Rozmery predmetu posudku podstatné pre ohodnotenie (posúdenie) boli prevzaté z listu vlastníctva. Predložené a získané dokumentácie nie sú vzájomne v súlade. Nesúlad konštatujem medzi katastrálnou mapou a listom vlastníctva. Na liste vlastníctva sú uvedené pozemky p.č. 23/1, 23/2, 23/3, 23/4 a na katastrálnej mape sú len pozemky p.č. 23/1 a 23/2

e) údaje katastra nehnuteľností:

Vlastnícke a evidenčné údaje :

podľa listu vlastníctva č. 729 katastrálne územie Malý Madarás, obec Tomášov, okres Senec:

A. MAJETKOVÁ PODSTATA:

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Pozemky zapísané pod parc. č. 23/1 o výmere 687 m² evidovaný ako záhrady so spôsobom využitia pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny.

Pozemky zapísané pod parc. č. 23/2 o výmere 194 m² evidovaný ako zastavané plochy a nádvoria so spôsobom využitia pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom. Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 564 evidovanej na pozemku parcelné číslo 23/2

Pozemky zapísané pod parc. č. 23/3 o výmere 128 m² evidovaný ako záhrady so spôsobom využitia pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny.

Pozemky zapísané pod parc. č. 23/4 o výmere 52 m² evidovaný ako záhrady so spôsobom využitia pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny.

Pozemky sú umiestnené v zastavanom území obce.

STAVBY:

Rodinný dom súpisné číslo 564 postavený na parcele číslo 23/2

B: VLATNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:

Por. č. : 1

Prieto Miguel r. Prieto a Nad'a Prietová r. Muchová, Bzovicka 4, Bratislava, SR, Dátum narodenia: 12.04.1964, Dátum narodenia: 05.09.1967, BSM, Spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia:

Kúpa V-2082/06 zo dňa 20.11.2006

Obec Tomašov - Stavebné povolenie Výst.306-795-06-To zo dňa 18.10.2006 , geom.pl.č.51/2007 - v.z. 3/07

Rozhodnutie o určení súpisného čísla 21/2008/Vá zo dňa 31.10.2008, Z-3702/08

Č.j.: Výst. 555-1023-12-To zo dňa 21.12.2012, Z - 6085/2014.

Iné údaje:

GP č. 64/2021 zo dňa 01.07.2021, č. overenia G1-1284/2021 zo dňa 28.07.2021, ZPMZ 0077, Z-1684/2022.

C. ŤARCHY:

Por. č. : 1

Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s.(IČO 00151653) na pozemky parc.č. 23/1, (a parc.č. 23/3, 23/4- GP č. 64/2021 zo dňa 01.07.2021, č. overenia G1-1284/2021 zo dňa 28.07.2021, ZPMZ 0077), parc.č. 23/2 a na stavbu - rodinný dom s. č. 564 na parc. č. 23/2, podľa V - 10927/2015 zo dňa 25.01.2016.

Por. č. : 1

Vecné bremeno v zmysle ustanovenia § 4 ods. 1 zákona č. 66/2009 Z.z., spočívajúci v práve držby a užívania pozemku pod stavbou, vrátane práva uskutočniť stavbu alebo zmenu stavby, k nasledovnému pozemku a v nasledovnom rozsahu, parc.č. 23/3 v zmysle GP č. 64/2021 zo dňa 01.07.2021, č. overenia G1-1284/2021 zo dňa 28.07.2021, ZPMZ 0077, v prospech Bratislavský samosprávny kraj, IČO 36063606, Z-1684/2022.

f) vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia, stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností, sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené,

- Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako pozemky parc.č. 23/1 o výmere 687 m², parc.č. 23/2 o výmere 194 m², parc.č. 23/3 o výmere 128 m², parc.č. 23/4 o výmere 52 m²,

g) vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: neboli zistené

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Všeobecne sa stanoví všeobecná hodnota stavieb nasledovnými metódami:

Porovnávací metóda

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavanú plochu, podlahovú plochu, dĺžku, kus a pod.). Pri porovnaní sa prihliada na rozdielnosť porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnania sú:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby apod.),
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklady o prevode alebo prechode nehnuteľností, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné.

Pri porovnávaní treba vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností na trhu s nehnuteľnosťami (napr. príbuzenské vzťahy medzi predávajúcimi a kupujúcimi, stav tiesne, predávajúceho alebo kupujúceho, rôzne záujmy skupín a pod.).

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný taký veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Kombinovaná metóda

Použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa vzťahu, kde sa berie do úvahy váhy výnosovej hodnoty a váhy technickej hodnoty nehnuteľnosti.

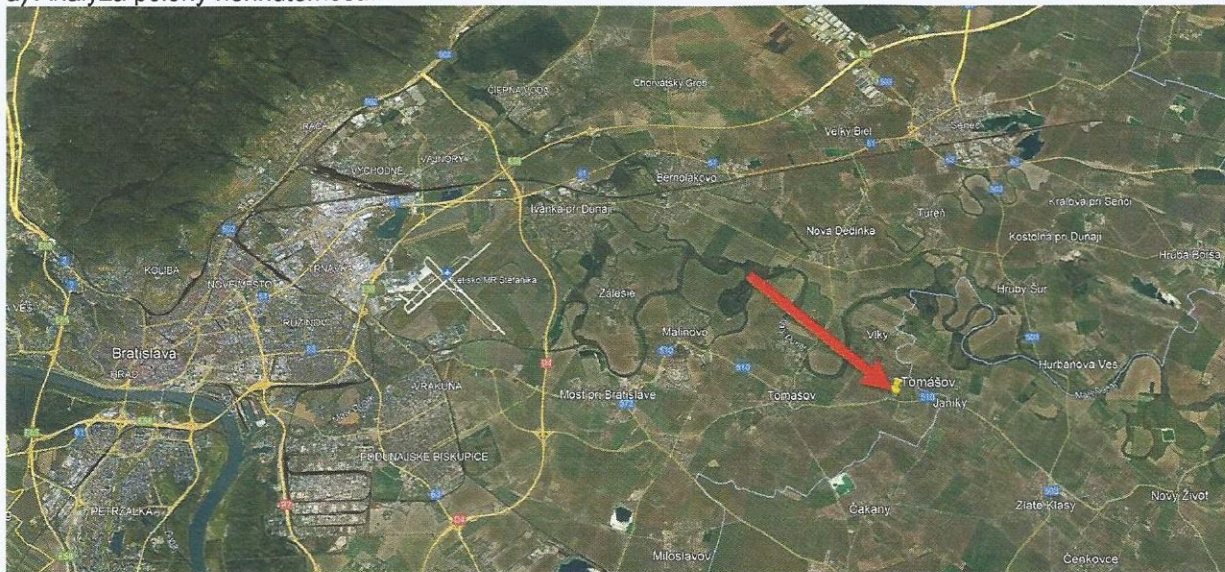
Metóda polohovej diferenciácie

Metódou polohovej diferenciácie sa spravidla samostatne stanoví všeobecná hodnota pre - stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov, - byty a nebytové priestory. Ťažiskom práce znalca je výstižné stanovenie hodnoty koeficienta polohovej diferenciácie. Koeficient polohovej diferenciácie sa môže stanoviť pre skupinu stavieb alebo jednotlivo pre každú stavbu.

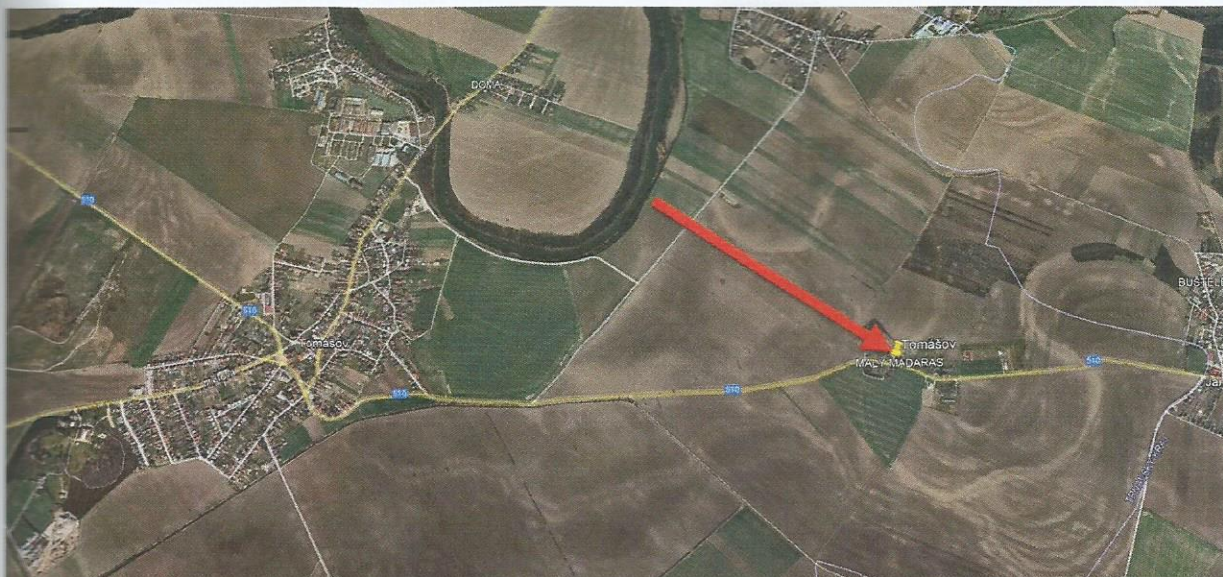
Výber metódy

Všeobecná hodnota sa obvykle zisťuje porovnaním už realizovaných predajov a prevodov bytov, nebytových priestorov a domov v danom mieste a čase, pokiaľ sú k tomu dostupné preskúmateľné náklady. Avšak tieto informácie nie sú k dispozícii od štatisticky významnejšieho súboru porovnateľných nehnuteľností. V danom prípade je potrebné použiť náhradnú metodiku, ktorou sa vypočíta všeobecná hodnota. Vlastná všeobecná hodnota sa od takto zistenej časovej hodnoty môže i výraznejšie odlišovať. nehnuteľnosti sú vecami dlhodobejšieho charakteru a cena dosahovaná v istých časových obdobiach sa môže byť rozdielna od ich časovej hodnoty. Preto pre výpočet všeobecnej hodnoty volím metódu polohovej diferenciácie.

a) Analýza polohy nehnuteľností:



Obec Tomášov z hľadiska administratívno-správnej príslušnosti sa v rámci Bratislavského kraja nachádza v okrese Senec. Pre obce nachádzajúce sa v okrese Senec funkciu okresného sídla plní mesto Senec, čo vymedzuje funkčné väzby obce Tomášov k centru Senec. Obec Tomášov je tvorená troma časťami:



Tomášov, Doma a Malý Madarás. Obec Tomášov susedí zo západnej strany s obcami Most pri Bratislave a Malinovo (okres Senec), zo severu s obcami Bernolákovo a Nová Dedinka (okres Senec), z východu s obcami Vlky (okres Senec) a Janíky (okres Dunajská Streda) a z južnej strany s obcami Čakany a Štvrtok na Ostrove (okres Dunajská Streda), súčasne táto hranica tvorí aj hranicu medzi Bratislavským a Trnavským krajom. Obec Tomášov leží v západnej časti okresu Senec v Pdunajskej nížine na agradačnom vale Malého Dunaja, v severozápadnej časti Žitného ostrova. Obec leží v chránenej vodohospodárskej oblasti Žitný ostrov.

Pozemky p.č. 23/1, 23/2, 23/3, 23/4 sa nachádzajú pri hlavnom ťahu obcou - časťou Malý Madarás



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemky p.č. 23/1 a 23/2 sú výlučne využívané vlastníkom a sú samostatne ohradené. pozemky p.č. 23/3 a 23/4 sa nachádzajú mimo ohradeného priestoru vlastníka a je na uvedených parceliach vyhotovená časť cesty prechádzajúcou obcou a nachádza sa na nich chodník pre peších v čase obhliadky ohradené reťazou s označením - súkromný pozemok, vstup zakázaný.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na základe výpisu z listu vlastníctva na nehnuteľnosť viazne záložné právo a vecné bremeno.

Porovnávací metóda

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavanú plochu, podlahovú plochu, dĺžku, kus a pod.). Pri porovnaní sa prihliada na rozdielnosť porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnania sú:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby apod.),
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklady o prevode alebo prechode nehnuteľností, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné.

Pri porovnávaní treba vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností na trhu s nehnuteľnosťami (napr. príbuzenské vzťahy medzi predávajúcimi a kupujúcimi, stav tiesne, predávajúceho alebo kupujúceho, rôzne záujmy skupín a pod.).

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný taký veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Kombinovaná metóda

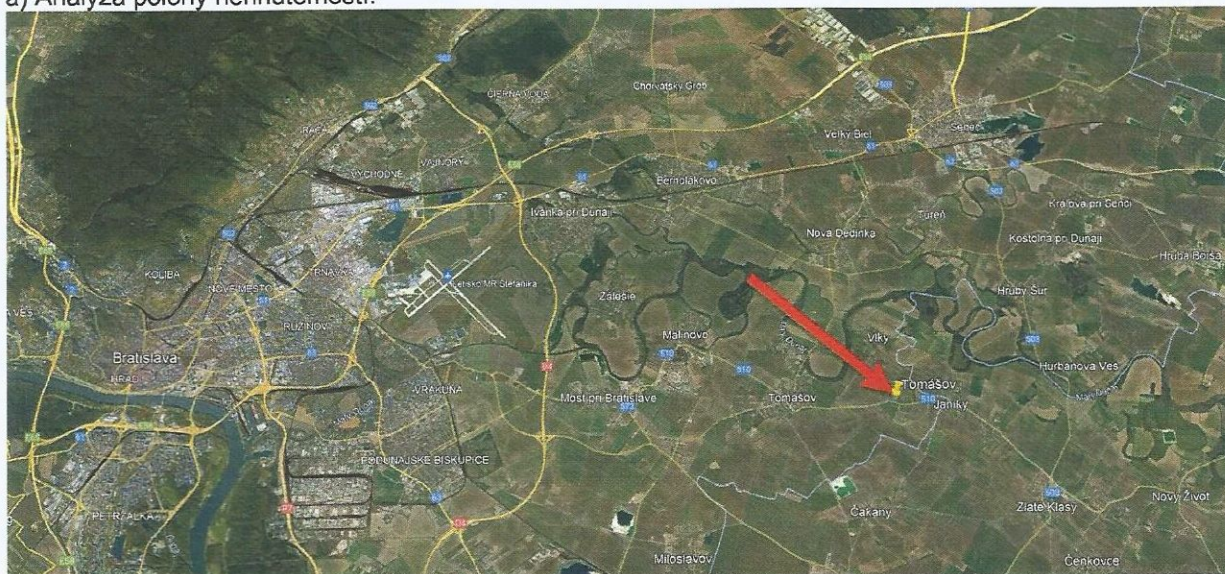
Použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa vzťahu, kde sa berie do úvahy váha výnosovej hodnoty a váhy technickej hodnoty nehnuteľnosti.

Metóda polohovej diferenciácie

Metódou polohovej diferenciácie sa spravidla samostatne stanoví všeobecná hodnota pre - stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov, - byty a nebytové priestory. Ťažiskom práce znalca je výstižné stanovenie hodnoty koeficienta polohovej diferenciácie. Koeficient polohovej diferenciácie sa môže stanoviť pre skupinu stavieb alebo jednotlivo pre každú stavbu.

Výber metódy

Všeobecná hodnota sa obvykle zisťuje porovnaním už realizovaných predajov a prevodov bytov, nebytových priestorov a domov v danom mieste a čase, pokiaľ sú k tomu dostupné preskúmateľné náklady. Avšak tieto informácie nie sú k dispozícii od štatisticky významnejšieho súboru porovnateľných nehnuteľností. V danom prípade je potrebné použiť náhradnú metodiku, ktorou sa vypočíta všeobecná hodnota. Vlastná všeobecná hodnota sa od takto zistenej časovej hodnoty môže i výraznejšie odlišovať. nehnuteľnosti sú vecami dlhodobejšieho charakteru a cena dosahovaná v istých časových obdobiach sa môže byť rozdielna od ich časovej hodnoty. Preto pre výpočet všeobecnej hodnoty volím metódu polohovej diferenciácie.

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Obec Tomášov z hľadiska administratívno-správnej príslušnosti sa v rámci Bratislavského kraja nachádza v okrese Senec. Pre obce nachádzajúce sa v okrese Senec funkciu okresného sídla plní mesto Senec, čo vymedzuje funkčné väzby obce Tomášov k centru Senec. Obec Tomášov je tvorená tromi časťami:

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Identifikácia pozemku: Parcely registra "C" POPIS

Pozemky zapísané pod parc. č. 23/1 o výmere 687 m² evidovaný ako záhrady so spôsobom využitia 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. Pozemky zapísané pod parc. č. 23/4 o výmere 52 m² evidovaný ako záhrady so spôsobom využitia 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. Pozemky sú umiestnené v zastavanom území obce.

Na základe zverejnených inzerátov sa v lokalite pohybujú ceny nezastavaných stavebných pozemkov na úrovni nad 120 € / m². Na základe uvedených zistení jednotková východisková hodnota pozemku v obci je uvažovaná na úrovni 70% z VH Bratislavy. Obec: Tomášov. Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 70,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 46,47 \text{ €/m}^2$

Názov koeficientu a jeho hodnotenie:

koeficient všeobecnej situácie - exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov; koeficient intenzity využitia - rodinné domy na bývanie so štandardným vybavením; koeficient dopravných vzťahov - pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy; koeficient funkčného využitia územia - plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha); koeficient technickej infraštruktúry pozemku - veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí); koeficient zvyšujúcich faktorov - nevyskytuje sa; koeficient redukujúcich faktorov - nevyskytuje sa.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
23/1	záhrada	687,00	1/1	687,00
23/4	záhrada	52,00	1/1	52,00
Spolu výmera				739,00

Obec:

Tomášov

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 70,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 46,47 \text{ €/m}^2$

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, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,50
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05

k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	2,5799
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 46,47 \text{ €/m}^2 * 2,5799$	119,89 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 23/1	$687,00 \text{ m}^2 * 119,89 \text{ €/m}^2 * 1/1$	82 364,43
parc. č. 23/4	$52,00 \text{ m}^2 * 119,89 \text{ €/m}^2 * 1/1$	6 234,28
Spolu		88 598,71

2.1.1.2 Identifikácia pozemku: Parcely registra "C"**POPIS**

Pozemky zapísané pod parc. č. 23/2 o výmere 194 m² evidované ako zastavané plochy a nádvoria so spôsobom využitia pozemkov, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom. Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 564 evidovanej na pozemku parcelné číslo 23/2. Pozemky sú umiestnené v zastavanom území obce.

Na základe zverejnených inzerátov sa v lokalite pohybujú ceny nezastavaných stavebných pozemkov na úrovni nad 120 €/m². Na základe uvedených zistení jednotková východisková hodnota pozemku v obci je uvažovaná na úrovni 70% z VH Bratislavy. Obec: Tomášov. Východisková hodnota: $V_{HMJ} = 70,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 46,47 \text{ €/m}^2$

Názov koeficientu a jeho hodnotenie:

koeficient všeobecnej situácie - exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov;
koeficient intenzity využitia - rodinné domy na bývanie so štandardným vybavením; koeficient dopravných vzťahov - pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Identifikácia pozemku: Parcely registra "C"

POPIS

Pozemky zapísané pod parc. č. 23/1 o výmere 687 m² evidovaný ako záhrady so spôsobom využitia 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. Pozemky zapísané pod parc. č. 23/4 o výmere 52 m² evidovaný ako záhrady so spôsobom využitia 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. Pozemky sú umiestnené v zastavanom území obce.

Na základe zverejnených inzerátov sa v lokalite pohybujú ceny nezastavaných stavebných pozemkov na úrovni nad 120 €/m². Na základe uvedených zistení jednotková východisková hodnota pozemku v obci je uvažovaná na úrovni 70% z VH Bratislavy. Obec: Tomášov. Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 70,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 46,47 \text{ €/m}^2$

Názov koeficientu a jeho hodnotenie:

koeficient všeobecnej situácie - exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov; koeficient intenzity využitia - rodinné domy na bývanie so štandardným vybavením; koeficient dopravných vzťahov - pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy; koeficient funkčného využitia územia - plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha); koeficient technickej infraštruktúry pozemku - veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí); koeficient zvyšujúcich faktorov - nevyskytuje sa; koeficient redukujúcich faktorov - nevyskytuje sa.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
23/1	záhrada	687,00	1/1	687,00
23/4	záhrada	52,00	1/1	52,00
Spolu výmera				739,00

Obec:

Tomášov

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 70,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 46,47 \text{ €/m}^2$

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, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,50
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05

osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy; koeficient funkčného využitia územia - plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha); koeficient technickej infraštruktúry pozemku - veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí); koeficient povyšujúcich faktorov - nevyskytuje sa; koeficient redukujúcich faktorov - iné faktory (existencia stavby na pozemku, pre pozemok nie je možné iné využitie)

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
23/2	zastavaná plocha a nádvorie	194,00	1/1	194,00

Obec:

Tomášov

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 70,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 46,47 \text{ €/m}^2$

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, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,50
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,40 * 1,00 * 0,80$	2,0639
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 46,47 \text{ €/m}^2 * 2,0639$	95,91 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 23/2	194,00 m ² * 95,91 €/m ² * 1/1	18 606,54
Spolu		18 606,54

2.1.1.3 Identifikácia pozemku: Parcely registra "C"

POPIS

Pozemky zapísané pod parc. č. 23/3 o výmere 128 m² evidovaný ako záhrady so spôsobom využitia 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. Pozemky sú umiestnené v zastavanom území obce.

Na základe zverejnených inzerátov sa v lokalite pohybujú ceny nezastavaných stavebných pozemkov na úrovni nad 120 €/m². Na základe uvedených zistení jednotková východisková hodnota pozemku v obci je uvažovaná na úrovni 70% z VH Bratislavy. Obec: Tomášov. Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 70,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 46,47 \text{ €/m}^2$

Názov koeficientu a jeho hodnotenie:

koeficient všeobecnej situácie - exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov; koeficient intenzity využitia - rodinné domy na bývanie so štandardným vybavením; koeficient dopravných vzťahov - pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy; koeficient funkčného využitia územia - plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha); koeficient technickej infraštruktúry pozemku - veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí); koeficient zvyšujúcich faktorov - nevyskytuje sa; koeficient redukujúcich faktorov - na pozemky je zriadené vecné bremeno v práve držby a užívania pozemku pod stavbou, vrátane práva uskutočniť stavbu alebo zmenu stavby.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
23/3	záhrada	128,00	1/1	128,00

Obec:

Tomášov

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 70,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 46,47 \text{ €/m}^2$

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, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,50
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05

k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	9. závary viaznuce na pozemku (napríklad: právo prechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)	0,25

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,40 * 1,00 * 0,25$	0,6450
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 46,47 \text{ €/m}^2 * 0,6450$	29,97 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 23/3	$128,00 \text{ m}^2 * 29,97 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 836,16
Spolu		3 836,16

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Predmetom znaleckého posudku je stanovenie Všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti evidovanej na liste vlastníctva číslo 729 katastrálne územie Malý Madarás, obec Tomášov, okres Senec:

- Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako pozemky parc.č. 23/1 o výmere 687 m², parc.č. 23/2 o výmere 194 m², parc.č. 23/3 o výmere 128 m², parc.č. 23/4 o výmere 52 m², za účelom odpredaja

Z dôvodu neexistencie relevantných a hodnoverných podkladov pre aplikáciu porovnávacej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, ako aj z dôvodu nevhodnosti použitia kombinovanej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bola ako jediná vhodná metóda použitá metóda polohovej diferenciácie.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Parcely registra "C" - parc. č. 23/1 (687 m ²)	82 364,43
Parcely registra "C" - parc. č. 23/4 (52 m ²)	6 234,28
Parcely registra "C" - parc. č. 23/2 (194 m ²)	18 606,54
Parcely registra "C" - parc. č. 23/3 (128 m ²)	3 836,16
Spolu pozemky (1 061,00 m ²)	111 041,41
Všeobecná hodnota celkom	111 041,41
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	111 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstojedenašťtisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Závady viaznuce na nehnuteľnosti

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovanej nehnuteľnosti neexistujú žiadne závady viaznuce na nehnuteľnosti

Práva spojené s nehnuteľnosťou

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovanej nehnuteľnosti neboli zistené žiadne práva spojené s nehnuteľnosťou

Predkupné právo

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na nehnuteľnosti neviaznu žiadne predkupné práva.

Riziká spojené s nehnuteľnosťou sú nasledovné:

Na nehnuteľnosti viazne ťarcha:

- Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s. (IČO 00151653) na pozemky parc.č. 23/1, (a parc.č. 23/3, 23/4- GP č. 64/2021 zo dňa 01.07.2021, č. overenia G1-1284/2021 zo dňa 28.07.2021, ZPMZ 0077), parc.č. 23/2 a na stavbu - rodinný dom s. č. 564 na parc. č. 23/2, podľa V - 10927/2015 zo dňa 25.01.2016.
- Vecné bremeno v zmysle ustanovenia § 4 ods. 1 zákona č. 66/2009 Z.z., spočívajúci v práve držby a užívania pozemku pod stavbou, vrátane práva uskutočniť stavbu alebo zmenu stavby, k nasledovnému pozemku a v nasledovnom rozsahu, parc.č. 23/3 v zmysle GP č. 64/2021 zo dňa 01.07.2021, č. overenia G1-1284/2021 zo dňa 28.07.2021, ZPMZ 0077, v prospech Bratislavský samosprávny kraj, IČO 36063606, Z-1684/2022.

Iné Riziká:

Pri miestnej obhliadke a po preštudovaní majetkoprávnej dokumentácie neboli zistené riziká, ktoré by mali podstatný vplyv na všeobecnú hodnotu nehnuteľností. V okolí sa nenachádzajú žiadne zdroje znečistenia ovzdušia. Pri spracovaní znaleckého posudku bolo prihliadnuté na tie okolnosti, ktoré môžu ovplyvniť cenu nehnuteľností. Bolo prihliadnuté na miestne okolnosti z titulu územno - plánovacích podmienok, vzájomných susedských vzťahov z titulu kvality a druhu stavby ako aj polohy pozemku. Ďalej boli zohľadnené a využité v čase ohodnotenia znalcovi dostupné podklady a údaje. Znalec nezodpovedá za skryté resp. zamlčané nedostatky, ktoré sa nedalo zistiť počas obhliadky z technickej a právnej dokumentácie, alebo ktoré vyplynuli z neuvedených alebo zamlčaných skutočností. Po dodatočnom preukázaní vyššie uvedených skutočností alebo iných nedostatkov sa tak všeobecná hodnota nehnuteľností stane neplatnou. Objednávateľ znalcovi uviedol, že nemá žiadne doklady, ktoré by mali ďalší vplyv na spracovaný znalecký posudok. Znalecký posudok bol vypracovaný na základe dodaných podkladov a miestneho zisťovania sprístupnených priestorov v čase obhliadky. V prípade zistenia nových skutočností môže byť vyhotovený doplnok k znaleckému posudku, ktorý bude odzrkadľovať nový skutkový stav nehnuteľností.

V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku.

V Šali, dňa 05.05.2022



Ing. Igor Klačko