

Znalec:

Ing. Štefan Pastierovič, Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica

Č.tel.: 0908 773 888

E-mail: pastierovicreality@gmail.com

Zadávateľ:

LICITOR group, a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina, IČO 36421561

Číslo spisu /objednávky/:

Objednávka zo dňa 28.08.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 81/2023

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku KNC parc.č. 3267, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 362 m², k.ú. Podunajské Biskupice, obec Bratislava - Podunajské Biskupice, okres Bratislava II.

Počet strán /z toho príloh/: 16 /z toho 8 strán príloh/

Počet vyhotovení: 5

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku KNC parc.č. 3267, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 362 m², k.ú. Podunajské Biskupice, obec Bratislava - Podunajské Biskupice, okres Bratislava II.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

1.3 Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný /rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu/:
20.09.2023

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 25.09.2023

1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a/ Podklady dodané zadávateľom :

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 28.08.2023.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.599, k.ú. Podunajské Biskupice, kópia z katastrálneho portálu zo dňa 28.08.2023.
- Informatívne kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Podunajské Biskupice, kópia z katastrálneho portálu zo dňa 28.08.2023.

b/ Podklady získané znalcom :

- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 21.10 od firmy Kros s.r.o. Žilina.

1.6 Použité právne predpisy a literatúra::

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Zákon NR SR č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška MS SR 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.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.
- STN 7340 55 - Výpočet obštaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

1.7 Definície dôležitých pojmov:

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Výnosová hodnota (HV)

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

Základné postupy ohodnocovania:

Všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví týmito metódami:

porovnávací metóda,

výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)

metóda polohovej diferenciácie

Tento znalecký posudok je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, použitá je metóda polohovej diferenciácie. Východisková hodnota pozemkov je upravená o vplyvy, pôsobiace na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nie sú žiadne.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a/ Výber použitej metódy:

Vybranou metódou je metóda polohovej diferenciácie, ktorá je v danom prípade najobjektívnejšia. Použitie výnosovej metódy nebolo možné vzhľadom k tomu, že ide o nehnuteľnosť bez primeraného výnosu z nájmu. Pre použitie porovnávacej metódy nebol v danej lokalite dostatok vstupných údajov o porovnateľných prevodoch.

b/ Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č.599, k.ú. Podunajské Biskupice

A: Majetková podstata:

Pozemky registra C

parc.č. 3267, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 362 m²

B. Vlastníci:

- Slavomír Weiss rod. Weiss, Mlynárska 38/31, Sereď, PSČ 926 00, SR, dát.nar. 29.08.1970, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

Bez zápisu.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a fotodokumentácia boli vykonané dňa 20.09.2023 za účasti zástupcu zadávateľa posudku.

d/ Technická dokumentácia :

K hodnotenej nehnuteľnosti /pozemok/ sa technická dokumentácia nenachádza.

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia /list vlastníctva a kópia z katastrálnej mapy/ bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotený pozemok je evidovaný v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 599 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava II pre k.ú. Podunajské Biskupice, ako aj geometricky v katastrálnej mape.

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

Pozemky registra C

- parc.č. 3267, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 362 m²

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

Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotený pozemok sa nachádza v katastrálnom území Podunajské Biskupice, v obchodno-obytnéj zóne hlavného mesta Bratislava, v obci Bratislava - Podunajské Biskupice, medzi ulicami Mramorová a Orechová. Podunajské Biskupice sú okrajová časť hlavného mesta Bratislava ležiaca vo východnej časti mesta. Hodnotený pozemok tvorí oplotený dvor vedľa prevádzkovej stavby na Mramorovej ulici č.súp. 12203/3A, je prístupný po spevnenej cestnej komunikácii z Orechovej ulice, je s možnosťou napojenia na všetky základné inžinierske siete včítane zemného plynu. Dostupná mestská hromadná doprava je autobusová, životné prostredie v mieste je bez zjavného poškodenia, s bežnou hlučnosťou a prašnosťou od uličnej cestnej premávky.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť je pozemok charakterizovaný ako zastavaná plocha a nádvorie, tvorí ho dvor vedľa prevádzkovej stavby, vzhľadom na umiestnenie a výmeru pozemku nepredpokladám jeho budúce zastavanie,

vhodný je ako parkovacia a manipulačná plocha, možnosť zastavania je napr. na prístavbu, prípadne drobnú stavbu k už k existujúcej zástavbe.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pri miestnom šetrení som nezistil žiadne prípadné riziká spojené s ďalším využívaním nehnuteľnosti.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Pozemky

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3267	zastavaná plocha a nádvorie	362,00	1/1	362,00

Obec:

Bratislava

Výhodisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. 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	1,40
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,40
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,45
k_Z koeficient povyšujúcich 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	$k_{PD} = 1,40 * 1,05 * 1,00 * 1,40 * 1,45 * 1,00 * 1,00$	2,9841
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,9841$	198,11 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 3267	$362,00 \text{ m}^2 * 198,11 \text{ €/m}^2 * 1/1$	71 715,82
Spolu		71 715,82

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku KNC parc.č. 3267, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 362 m², k.ú. Podunajské Biskupice, obec Bratislava - Podunajské Biskupice, okres Bratislava II.

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
Pozemky	3267	362,00

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Tento znalecký posudok je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, použitá je metóda polohovej diferenciácie. Znalecký posudok je vypracovaný pre účely dobrovoľnej dražby nehnuteľností.

a/ Rekapitulácia všeobecných hodnôt :

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 3267 (362 m ²)	71 715,82
Všeobecná hodnota celkom	71 715,82
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	71 700,00
Všeobecná hodnota slovom: Sedemdesiatjedentisíc sedemsto Eur	

V Banskej Bystrici dňa 25.09.2023



Ing. Štefan Pastierovič

IV. PRÍLOHY

- 4.1 Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku
- 4.2 List vlastníctva
- 4.3 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.4 Situácia širších vzťahov
- 4.5 Fotodokumentácia

Objednávka
na vypracovanie znaleckého posudku
(D 5090923E)

Zadávateľ: LICITOR group, a.s. (dražobník)
Sládkovičova 6
010 01 Žilina
IČO: 36 421 561
DIČ: 202 1857 310
IČ DPH: SK 2021857310
Zapísaný v OR OS Žilina vložka 10476/L

Kontakt: Tel: 041/763 22 34
Fax: 041/700 31 27

Spracovateľ: Ing. Štefan Pastierovič, ID: 912652
Znalec pre odhad hodnoty nehnuteľností
mobil: +421 903/340292
e-mail: pastierovicreality@gmail.com

Predmet ocenenia:

Predmetom ocenenia sú nasledovné nehnuteľnosti:

Číslo LV	Katastrálne územie	Katastrálny odbor okresného úradu	
599	Podunajské Biskupice	Bratislava II	
Pozemky parcely registra „C“:			
Parc. č.	Druh pozemku	Výmera	Poznámka
3267	Zastavaná plocha a nádvorie	362 m²	
Vlastník: Weiss Slavomír r. Weiss, 29.08.1970, Vojanská 2555/37, Sereď, 926 01			
Spoluvlastnícky podiel:		1/1	

Účel: stanovenie VŠH nehnuteľnosti pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: IUDr. Gabriela Bírošová, Moyzesova 939/46, 010 01 Žilina – správca konkurznej podstaty dlžníka: Slavomír Weiss, nar. 29.8.1970, bytom Vojanská 255/37, 926 01 Sereď, t.č. vo výkone trestu odňatia slobody v Ústave na výkon trestu odňatia slobody a Ústave na výkon väzby Ilava

Požadovaný počet vyhotovení: odovzdať 4 vyhotovenia poštou na adresu:
LICITOR group, a.s.
Sládkovičova 6
010 01 Žilina

Fotografie a znalecký posudok žiadame doručiť aj v elektronickej podobe na CD nosiči. Zároveň

žiadame aby súčasťou elektronickej verzie posudku bola aj fotografia nehnuteľnosti v celku, odfotená v minimálnom rozlíšení 1600x1200 pixelov (min. 10 x foto reprezentatívnej povahy). Podmienkou úhrady faktúry je dodanie znaleckého posudku s prílohami v potrebnom počte vyhotovení vrátane jedného vyhotovenia v elektronickej podobe a v prípade, že nebude tak vykonané dražobník bezodkladne upovedomí o tom znalca s tým, že k úhrade faktúry dôjde až po splnení podmienky dodania potrebného počtu vyhotovení znaleckého posudku.

- PRÍLOHY k posudku tj. (pôdorysy – formát JPG, fotodokumentácia – formát JPG, list vlastníctva – formát PDF), žiadame doručiť v elektronickej podobe na CD nosiči spolu so znaleckým posudkom, tzn. osobitne napáliť súbor pre prílohy a osobitne pre znalecký posudok.

POUČENIE:

Vlastník je povinný v zmysle ustanovenia § 12 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z o dobrovoľných dražbách, po predchádzajúcej výzve strpieť obhliadku predmetu dražby a vykonanie ohodnotenia. Rovnako uvedená povinnosť vyplýva i z ustanovenia § 75 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení - ďalej len „ZKR“) zakotvujúci povinnosť osôb, ktoré majú u seba listiny alebo majetok súvisiaci s konkurzom tieto vydať alebo umožniť správcovi nahliadnutie do nich prípadne ich obhliadnuť. Najmä je povinný vydať záložnému veriteľovi záloh a doklady potrebné na prevzatie, prevod a užívanie zálohu a poskytnúť akúkoľvek inú súčinnosť. Rovnakú povinnosť má aj tretia osoba, ktorá má záloh alebo doklady potrebné na prevzatie, prevod a užívanie zálohu u seba.

Požadovaný termín vyhotovenia: do 2.10.2023

V Žiline, dňa 28.8.2023


Silvia Rosoňová
správca dražieb
LICITOR group, a.s.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 102 Bratislava II Dátum vyhotovenia : 28.8.2023
Obec : 529311 Bratislava-Podunajské Biskupice Čas vyhotovenia : 10:05:37
Katastrálne územie : 847755 Podunajské Biskupice Údaje platné k : 25.8.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 599

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
3267	362	Zastavaná plocha a nádvorie	18	501	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

18 Pozemok, na ktorom je dvor

Druh chránenej nehnuteľnosti

501 Chránená vodohospodárska oblasť

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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
----------------	--	------------------------

2	Weiss Slavomír r. Weiss, Mlynárska 38/31, Sereď, PSČ 926 00, SR, Dátum narodenia: 29.08.1970		1/1
	Titul nadobudnutia		
	Kúpna zmluva V 8453/05 z 5.12.2005 Kúpna zmluva č.V-11940/06 z 22.8.2006 Kúpa V-26527/07 zo dňa 18.9.2007 Kúpna zmluva podľa V-27562/07 zo dňa 18.9.2007 Rozhodnutie č. SU-361/2009/1914/Go-6 zo dňa 02.04.2009		
	Iné údaje		
	Bez zápisu.		
	Poznámky	K nehnuteľnosti	
	Poznamenáva sa zaistenie majetku obvineného Slavomíra Weiss (*29.08.1970), Sereď, a to pozemku registra "C" parc.č.3267, podľa Uznesenia Úradu špeciálnej prokuratúry Generálnej prokuratúry Slovenskej republiky sp.zn.: VII/2 Gv 228/18/1000-485 zo dňa 06.05.2020, P-620/2020	-	
	Uznesenie o zaistení majetku Slavomíra Weiss (*29.08.1970), Sereď, a to pozemku registra "C" parc.č.3267, podľa Uznesenia Špeciálneho trestného súdu č.k. 4T/12/2020-20084 zo dňa 22.04.2022, P-799/2022	-	

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
Neevidovaní		

Nájomca

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

Iná oprávnená osoba

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

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

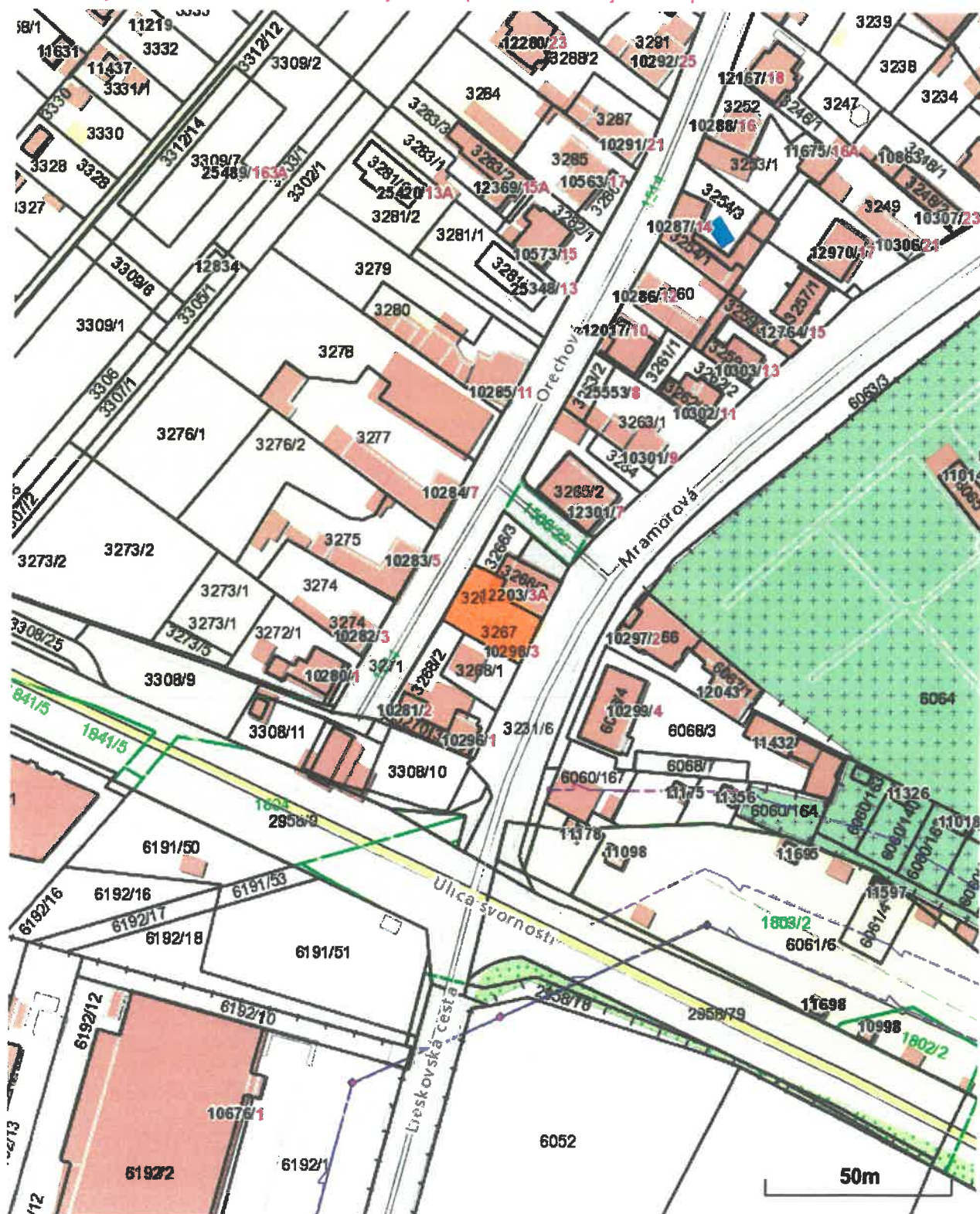
Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Bratislava II	Obec Bratislava-Podunajské Biskupice	Katastrálne územie Podunajské Biskupice
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 3267		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Výhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 28.8.2023 10:06:14			
Údaje platné k 25.8.2023 18:00:00			

Názov

Bratislavský > Bratislava II > Bratislava-Podunajské Biskupice > k.ú. Podunajské Biskupice



Vytlačené z aplikácie **Mapový klient ZBGIS**. Nepoužiteľné na právne úkony.

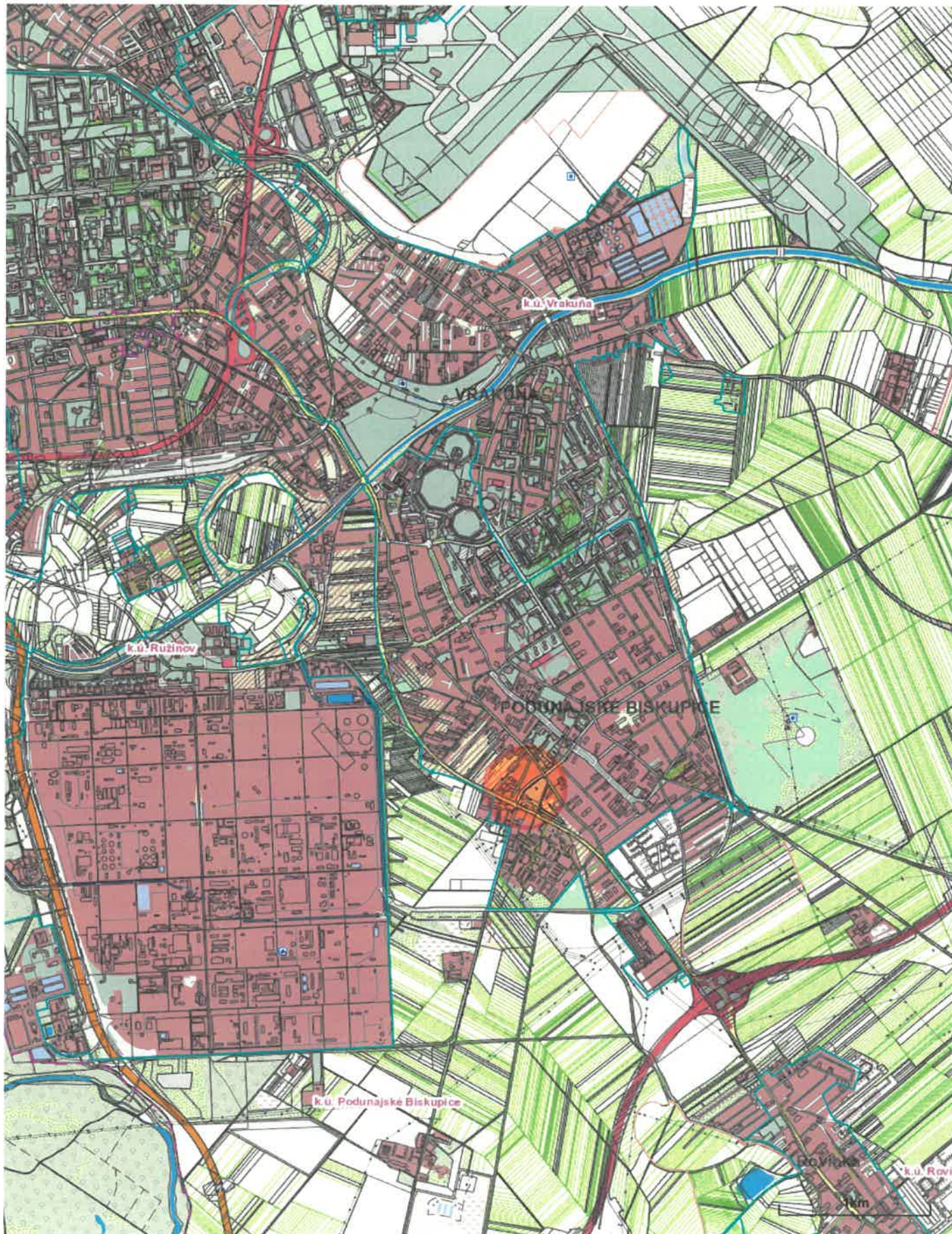
(1/1)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.

Názov

Bratislavský > Bratislava II > Bratislava-Podunajské Biskupice > k.ú. Podunajské Biskupice



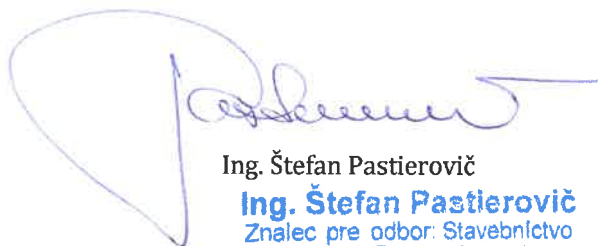


V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912652.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod poradovým číslom 81/2023.

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



Ing. Štefan Pastierovič

Ing. Štefan Pastierovič
Znalec pre odbor: Stavebníctvo
Odvetvie: Pozemné stavby
Odhad hodnoty nehnuteľností
Majerská cesta 65, Ban. Bystrica