

Znalec: Ing. Juraj Talian, PhD., Hrobákova 13, 851 02 Bratislava, Tel.: 0903127715
Znalec v odbore stavebníctvo
Odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností a Pozemné stavby
Evidenčné číslo: 914986

Zadávatel': KONRES k.s.
Štefánikova 8, 811 05 Bratislava

Číslo objednávky: Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 15.08.2024



ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 70/2024

Vo veci: Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty pozemkov:

parcelné číslo 855/202 (register „E“), spoluvlastnícky podiel 1/36, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1847, obec Tomášov, katastrálne územie Tomášov,

parcelné číslo 855/102 (register „E“), spoluvlastnícky podiel 1/36, zapísaný na liste vlastníctva číslo 2728, obec Tomášov, katastrálne územie Tomášov,

pre účel konkurzného konania.

Počet strán (z toho príloh) : 17 (z toho 8 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení : 3x v tlačenej forme, 1x v elektronickej forme na CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty pozemkov:

- parcelné číslo 855/202 (register „E“), spoluvlastnícky podiel 1/36, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1847, obec Tomášov, katastrálne územie Tomášov,
- parcelné číslo 855/102 (register „E“), spoluvlastnícky podiel 1/36, zapísaný na liste vlastníctva číslo 2728, obec Tomášov, katastrálne územie Tomášov.

2. Účel znaleckého posudku:

Konkurzné konanie.

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

27.09.2024- osobná obhliadka.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

29.09.2024

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 15.08.2024, zn: 4K/75/2010 S 1651 (vo formáte PDF);
- Obec Tomášov, list číslo 4275-113/2024 zo dňa 02.09.2024 vo veci „Územnoplánovacia informácia“ (vo formáte PDF).

b) podklady získané znalcom:

- Výpisy z katastra nehnuteľností, čiastočne výpisy z listu vlastníctva číslo 1847 a 2728, zo dňa 29.09.2024, kat. územie Tomášov, (vyhotovené z katastrálneho portálu);
- Kópie z mapy určeného operátu, zo dňa 29.09.2024, kat. územie Tomášov (vyhotovená automatizovaným spôsobom z ISKN).

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku 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 MS SR 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;
- Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR 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 vyhlášky č. 500/2005 Z. z.;
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov;
- Vyhláška MS SR č. 254/2010, ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku 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.

7. Definície dôležitých pojmov:

- Všeobecná hodnota (VŠH) 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.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

-

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Podľa prílohy č. 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota pozemkov stanoví týmito metódami:

- porovnávací metóda;
- výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
- metóda polohovej diferenciácie.

Všeobecná hodnota môže byť stanovená rôznymi metódami- výber vhodnej metódy vykoná znalec. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne.

Všeobecná hodnota pozemkov – porovnávací metóda:

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Podklady na porovnanie musia byť plne identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Pre nedostatok hodnoverných a preskúmateľných podkladov pre daný pozemok, porovnávací metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemku tvoriaceho predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota pozemkov – výnosová metóda:

Použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos. Pozemky tvoriace predmet znaleckého posudku sú bez výnosu, preto výnosová metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemku tvoriaceho predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota pozemkov – metóda polohovej diferenciácie:

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obce, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaného územia obce určených na stavbu je stanovená vynásobením výmery pozemku jednotkovou všeobecnou hodnotou pozemku. Jednotková všeobecná hodnota pozemkov je stanovená úpravou jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov koeficientom polohovej diferenciácie, vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti je z vyššie uvedených dôvodov a pre zabezpečenie objektivity stanovená metódou polohovej diferenciácie, ktorá objektivizačnými faktormi vystihuje stav, veľkosť súčasné využitie a vyžitie pozemku podľa úlp, možnosť vybavenia pozemku IS, možnosti prístupu, bez prihliadnutia na záťaž spojenú s existenciou stavieb na pozemku. Túto 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.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, vytvorený cez katastrálny portál, ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1847

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:

PARCELY registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
855/202	310	Orná pôda		1	1
Iné údaje: Bez zapisu					

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť:

1- Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:

5	JANKOVIČ Peter Ing. r. Jankovič, Dunajská 31, 90044 Tomášov, Slovenská republika, Dátum narodenia: 31.08.1968	1/36
Titul nadobudnutia: Rozhodnutie o schválení ROEP č. 11/2012 zo dňa 6.5.2016, Z-1763/16 uznesenie 12C/146/16, Z 2225/11 - 171/11, PKV 651.B 9		
Iné údaje: Bez zapisu		
Poznámky: Bez zapisu		

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 5	Daňové záložné právo v prospech Daňový úrad Senec, na pozemok parc.č. 855/202 (spoluvl. podiel 1/18), podľa rozhodnutia č. 609/340/48121/10 Koll vykonateľné dňa 11.10.2010, Z-4563/10, právoplatné dňa 26.10.2010, Z-4875/10

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, vytvorený cez katastrálny portál, **ČIASŤOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2728**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:

PARCELY registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
855/102	11793	Orná pôda		1	1
Iné údaje: Bez zápisu					

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť:

1- Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:

5	JANKOVIČ Peter Ing. r. Jankovič, Dunajská 31, 90044 Tomášov, Slovenská republika, Dátum narodenia: 31.08.1968	1/36
	Titul nadobudnutia: Rozhodnutie o schválení ROEP č. 11/2012 zo dňa 6.5.2016, Z-2763/16 uznesenie 12C/146/10, Z-2223/11 - 171/11, PKV/651/B/9	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 5	Daňové záložné právo v prospech Daňový úrad Senec, na pozemok parc.č. 855/102 (spoluvl. podiel 1/18), podľa rozhodnutia č. 609/340/48121/10 Koll vykonateľné dňa 11.10.2010, Z-4563/10, právoplatné dňa 26.10.2010, Z-4875/10

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Osobná obhliadka pozemkov bola znalcom vykonaná dňa 27.09.2024. Bola vykonaná fotodokumentácia skutkového stavu pozemkov, ktorej časť je spracovaná v prílohe znaleckého posudku.

d) Porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Predmetom ohodnotenia sú pozemky a nie stavby, preto sa neporovnávala projektová a stavebná dokumentácia.

e) Údaje katastra nehnuteľnosti, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Poskytnuté údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutkovým stavom. Neboli zistené žiadne rozdiely v popisných alebo geodetických údajoch. V liste vlastníctva je uvedený spôsob využívania pozemku p. č. 855/202 a druh pozemku- orná pôda, nie je to v súlade so zisteným skutkovým stavom, jedná sa o zastavané plochy- súčasť verejného priestoru medzi miestnou komunikáciou a príslhlým stavbami rodinných domov.

Vlastníctvo k predmetným spoluvlastníckym podielom na pozemkoch je usporiadané, vo vlastníctve fyzickej osoby.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- parcelné číslo 855/202 (register „E“), spoluvlastnícky podiel 1/36, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1847, obec Tomášov, katastrálne územie Tomášov,
- parcelné číslo 855/102 (register „E“), spoluvlastnícky podiel 1/36, zapísaný na liste vlastníctva číslo 2728, obec Tomášov, katastrálne územie Tomášov.

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

-

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

Pozemok p. č. 855/102 je v zmysle územnoplánovacej informácie súčasťou nezastavaného územia s funkčným využitím „plochy bývania v rodinných domov C12 Obytné územia so zástavbou s rodinnými domami.

Pozemok p. č. 855/202 je súčasťou zastavaného územia s funkčným využitím- B11 Obytné územia so zástavbou s rodinnými domami.

Kompletná územnoplánovacia informácia sa nachádza v prílohe.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Nehnuteľnosti sa nachádzajú v obci Tomášov, v jej severnej časti i v zástavbe stavieb na individuálne bývanie. Jedná sa o rovinné územie prístupné po miestnej komunikácii- Dunajská ulica, v blízkosti koryte rieky Malý Dunaj, v prípade p. č. 855/102 prístup po súkromnej komunikácii. Samotné centrum obce sa nachádza asi 1,8 km južne a občianska vybavenosť obce je dostupná do 3 minút autom- obecny úrad, kostol, základná škola, základne obchody a služby. Známe hotelové zariadenie Art Hotel Kaštieľ sa nachádza asi 3,2 km juhozápadne. Historické centrum Bratislavy sa nachádza asi 23 km západne, asi 30 minút autom.

Tomášov je obec na Slovensku v okrese Senec. Má 2 467 obyvateľov a leží východne od Bratislavy na Podunajskej nížine v západnej časti Žitného ostrova pri Malom Dunaji. Obec láka turistov z blízkeho aj širšieho okolia, ktorí sem prichádzajú za účelom splavovania Malého Dunaja (zdroj: www.wikipedia.org).

b) Analýza využitia nehnuteľností:

V prípade p. č. 855/202 sa jedná o priestor (zatravnovaná plocha so zeleňou alebo spevnená plocha) medzi prístupovou komunikáciou a prilahlými zastavanými pozemkami, preto iné využitie je možné vylúčiť.

P. č. 855/102 je aktuálne z časti využívaná na poľnohospodárske účely, z časti nevyužívaná. V zmysle územného plánu je výhľadovo určená na vyššie využitie- stavby pre individuálne bývanie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Záložné právo v prospech Daňový úrad Senec na predmetné spoluvlastnícke podiely.

2.1 POZEMKY**2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU****2.1.1.2 Identifikácia pozemku: Pozemok p. č. 855/202, k. ú. Tomášov**

Pozemok ako celok je geometricky a polohovo určený, zobrazený v katastrálnej mape a označený parcelným číslom (parcela), vedený na liste vlastníctva ako orná pôda. Je rovinný, nevhodného tvaru, z časti zatravnovaný s parkovou zeleňou alebo zastavaný spevnenou plochou pre prístup k prilahlým stavbám rodinných domov, zo severovýchodnej strany v priamom dotyku s miestnou asfaltovou komunikáciou, kde sú inžinierske siete.

Jednotková východisková hodnota pozemkov je stanovená ako 70% z jednotkovej východiskovej hodnoty Bratislavy. Koeficient redukujúcich faktorov uvažujem vo výške 0,7- tvar, veľkosť- spoluvlastnícky podiel.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
855/202	orná pôda	310	310,00	1/36	8,61

Obec:

Tomášov

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 70,00% z 66,39 €/m² = 46,47 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	0,90
k _v	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,90

koeficient intenzity využitia		
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	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,35
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	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.)	0,60

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,90 * 0,90 * 1,10 * 1,35 * 1,00 * 0,60$	0,6495
Jednotková hodnota pozemku	$V_{SHM} = V_{HM} * k_{PD} = 46,47 \text{ €/m}^2 * 0,6495$	30,18 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$V_{SHPOZ} = M * V_{SHM} = 310,00 \text{ m}^2 * 30,18 \text{ €/m}^2$	9 355,80 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V_{SH} = \text{Podiel} * V_{SHPOZ} = 1/36 * 9 355,80 \text{ €}$	259,88 €

2.1.1.3 Identifikácia pozemku: Pozemok p. č. 855/102, k. ú. Tomášov

Pozemok ako celok je geometricky a polohovo určený, zobrazený v katastrálnej mape a označený parcelným číslom (parcela), vedený na liste vlastníctva ako orná pôda. Je rovinný, ako celok približne trojuholníkového tvaru. V južnej časti je zastavaný pôvodnými betónovými plochami s opornými prefa stenami. Z ostatnej časti nezastavaným, približne z polovice plochy využívaný na poľnohospodárske účely - v čase obhliadky s výsadbou kukurice. Z juhovýchodnej strany je priamo prístupný po novovybudovanej asfaltovej komunikácii, ktorá je v súkromnom vlastníctve. Nachádzajú sa v nej inžinierske siete - vodovod, kanalizácia, elektrická energia.

Jednotková východisková hodnota pozemkov je stanovená ako 70% z jednotkovej východiskovej hodnoty Bratislavy a zároveň pre zrealizáciu východiskovej hodnoty na mernú jednotku pozemku koeficient zvyšujúcich faktorov vo výške 2,00. Koeficient redukujúcich faktorov uvažujem vo výške 0,9 pre veľkosť pozemku - spoluvlastnícky podiel.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
855/102	orná pôda	11793	11793,00	1/36	327,58

Obec:

Tomášov

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	0,90
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	1,00
k_D	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom	0,90

koeficient dopravných vzťahov	hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
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

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 2,00 * 0,80$	2,1902
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 46,47 \text{ €/m}^2 * 2,1902$	101,78 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 11\,793,00 \text{ m}^2 * 101,78 \text{ €/m}^2$	1 200 291,54 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 1/36 * 1\,200\,291,54 \text{ €}$	33 341,43 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

ÚLOHA:

Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty pozemkov:

parcelné číslo 855/202 (register „E“), spoluvlastnícky podiel 1/36, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1847, obec Tomášov, katastrálne územie Tomášov,

parcelné číslo 855/102 (register „E“), spoluvlastnícky podiel 1/36, zapísaný na liste vlastníctva číslo 2728, obec Tomášov, katastrálne územie Tomášov,

pre účel konkurzného konania.

ODPOVEĎ:

Ku dňu 29.09.2024 stanovujem odhad všeobecnej hodnoty pozemkov, vo výške:

33 600,00 Eur

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky		
Pozemok p. č. 855/202, k. ú. Tomášov - parc. č. 855/202 (8,61 m ²)	1/36	259,88
Pozemok p. č. 855/102, k. ú. Tomášov - parc. č. 855/102 (327,58 m ²)	1/36	33 341,43
Spolu pozemky (336,19 m ²)		33 601,31
Všeobecná hodnota celkom		33 601,31
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		33 600,00

Slovom: Tridsaťtritisícšesťsto Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Znalecký úkon (znalecký posudok) bol vypracovaný v štyroch vyhotoveniach, z ktorých tri odovzdané Objednávateľovi a jeden ostáva v archíve Znalca.



Ing. Juraj Talian, PhD.

V Bratislave dňa 29.9.2024

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 15.08.2024 (1xA4)
2. Výpis z katastra nehnuteľností, čiast. výpis z LV č. 1847, k. ú. Tomášov (1xA4)
3. Výpis z katastra nehnuteľností, čiast. výpis z LV č. 2728, k. ú. Tomášov (1xA4)
4. Kópie z mapy určeného operátu, k. ú. Tomášov (2xA4)
5. Obec Tomášov, list číslo 4275-113/2024 zo dňa 02.09.2024 (2xA4)
6. Fotodokumentácia (1xA4)

Strana č. 9
Strana č. 10
Strana č. 11
Strana č. 12 - 13
Strana č. 14 - 15
Strana č. 16

SPOLU PRÍLOHY: 8xA4

STRANA č. 9 - 16

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	108	Senec	Dátum vyhotovenia	29.9.2024
Obec	508276	Tomášov	Čas vyhotovenia	17:18:43
Katastrálne územie	863491	Tomášov	Údaje platné k	27.9.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1847 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
855/202	310	Orná pôda		1	1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

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
5	JANKOVIČ Peter Ing. r. Jankovič, Dunajská 31, 90044 Tomášov, Slovenská republika, Dátum narodenia: 31.08.1968 Titul nadobudnutia: Rozhodnutie o schválení ROEP č. 11/2012 zo dňa 6.5.2016, Z-2763/16 uznesenie 12C 146/10, Z. 2223/11 - 171/11, PKV 651, B 9 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky: Bez zápisu	1/36

Ostatní vlastníci nevyžiadani.

Správca

Počet správcov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
10	Slovenský pozemkový fond, Búdkova cesta 36, 81715 Bratislava 11, IČO: 17335345 Titul nadobudnutia: Bez zápisu Iné údaje: K vlastníkovi por. č. 7, 8, je pod por. č. 10 správa na všetky parcely tohoto listu vlastníctva Poznámky: Bez zápisu	

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Iné údaje - nepriradené

PKV 651 pre parcely reg. E KN 855/202

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 5	Daňové záložné právo v prospech Daňový úrad Senec, na pozemok parc.č. 855/202 (spoluvl. podiel 1/18), podľa rozhodnutia č. 609/340/48121/10/Koll vykonateľné dňa 11.10.2010, Z-4563/10, právoplatné dňa 26.10.2010, Z-4875/10

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres	108	Senec	Dátum vyhotovenia	29.9.2024
Obec	508276	Tomášov	Čas vyhotovenia	17:21:40
Katastrálne územie	: 863491	Tomášov	Údaje platné k	: 27.9.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2728 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
855/102	11793	Orná pôda		1	1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

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

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
5	JANKOVIČ Peter Ing. r. Jankovič, Dunajská 31, 90044 Tomášov, Slovenská republika, Dátum narodenia: 31.08.1968 Titul nadobudnutia: Rozhodnutie o schválení ROEP č. 11/2012 zo dňa 6.5.2016, Z-2763/16 uznesenie 12C 146/10.Z. 2223/11 - 171/11, PKV 651,B 9 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky: Bez zápisu	1/36

Ostatní vlastníci nevyžiadani.

Správca

Počet správcov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
10	Slovenský pozemkový fond, Búdkova cesta 36, 81715 Bratislava 11, IČO: 17335345 Titul nadobudnutia: Bez zápisu Iné údaje: K vlastníkovi por. č. 8. je pod por. č. 10 správa na všetky parcely tohoto listu vlastníctva Poznámky: Bez zápisu	

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Iné údaje - nepriradené

PKV 651 pre parcely reg. E KN 855/102

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 5	Daňové záložné právo v prospech Daňový úrad Senec, na pozemok parc.č. 855/102 (spoluvl. podiel 1/18), podľa rozhodnutia č. 609/340/48121/10/Koll vykonateľné dňa 11.10.2010, Z-4563/10, právoplatné dňa 26.10.2010, Z-4875/10

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

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.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Senec	Tomášov	Tomášov
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA Z MAPY URČENÉHO OPERÁTU na parcelu 855/102 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhотовené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	29.9.2024 17:22:04	Bez autorizácie	
Údaje platné k	27.9.2024 18:00:00		

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

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.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Senec	Tomášov	Tomášov
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA Z MAPY URČENÉHO OPERÁTU na parcelu 855/202 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	29.9.2024 17:23:05		
Údaje platné k	27.9.2024 18:00:00		



O B E C T O M Á Š O V
Obecný úrad, 1. mája 180/5, 900 44 Tomášov

KONRES k.s.
Štefánikova 8
811 05 Bratislava

Váš list č./zo dňa 4275-11/3/2024 5.8.2024
naše číslo 02145958130
Tomášov 2.9.2024

Vec: Územnoplánovacia informácia

Obec Tomášov Vám v zmysle Vašej žiadosti o územnoplánovaciu informáciu na pozemok reg. „C“ parc. č. 855/80 a 855/82 v k. ú. Tomášov oznamuje, že podľa platných Zmien a doplnkov č. 3/2020 územného plánu obce Tomášov schváleného uznesením obecného zastupiteľstva č. 8/2022 sa na predmetné pozemky vzťahuje nasledovné:

Parcela registra E	855/202
k. ú.	Tomášov
regulačný blok	B11

Parcela registra E	855/102
k. ú.	Tomášov
regulačný blok	C12 (cca 11 000 m ² rozlohy pozemku)
	U3 (cca 790 m ² rozlohy pozemku)

B11 Obviné územie so zástavbou s rodinnými domami

FUNKČNÉ VYUŽITIE

základná charakteristika

Služia prevažne pre bývanie v rodinných domoch aj s hospodárskou činnosťou, ktorá nemá negatívny dopad na životné prostredie, doplnené nevyhnutnou občianskou, dopravnou a technickou vybavenosťou.

pripustná funkčná náplň

- bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.),
- obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (malobchodné zariadenia, zariadenia nevýrobných služieb a pod.), nerušiaci bytanie
- základná vybavenosť zdravotníctva (lekárne, lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská, lekárske poradne a pod.), nerušiaci bytanie,
- administratívno-kancelárska vybavenosť (kancelárie, ateliéry a pod.), nerušiaci bytanie

- zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby situované v prislúchajúcej zadnej hospodárskej časti rodinných domov
- zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov, situované v prislúchajúcej hospodárskej časti rodinných domov,
- 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 technicko-infraštruktúrneho obsluhy územia (vodo-hospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),

nevhodná a nepripustná funkčná náplň

- 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,
- veľkokapacitná poľnohospodárska výroba,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie a distribúcia,

PRIESTOROVÉ USPORIADANIE

Intenzita zástavby

- maximálny index zastavanosti 0,30
- minimálny index zelene 0,60
- maximálna podlažnosť 2

Spôsob zástavby

- sústredená zástavba izolovaných objektov, rodinné dvojdomy
- radová výstavba nie je povolená

Intervenčné zásahy v území

- nová výstavba, prístavba, prestavba

Minimálna rozloha parcely

600 m²

C12 Obviné územie so zástavbou s rodinnými domami

FUNKČNÉ VYUŽITIE

základná charakteristika

Služia prevažne pre bývanie v rodinných domoch aj s hospodárskou činnosťou, ktorá nemá negatívny dopad na životné prostredie, doplnené nevyhnutnou občianskou, dopravnou a technickou vybavenosťou.

pripustná funkčná náplň

- bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.),
- obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (malobchodné zariadenia, zariadenia nevýrobných služieb a pod.), nerušiaci bytanie
- základná vybavenosť zdravotníctva (lekárne, lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská, lekárske poradne a pod.), nerušiaci bytanie,
- administratívno-kancelárska vybavenosť (kancelárie, ateliéry a pod.), nerušiaci bytanie
- zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby, situované v prislúchajúcej zadnej hospodárskej časti rodinných domov

adresa: 1. mája 180/5, 900 44 Tomášov, telefón: +421(2)45958130, IČO: 00305120
e-mail: tomasov@tomasov.sk, web: www.tomasov.sk

adresa: 1. mája 180/5, 900 44 Tomášov, telefón: +421(2)45958130, IČO: 00305120
e-mail: tomasov@tomasov.sk, web: www.tomasov.sk

- zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov, situované v prislúchajúcej hospodárskej časti rodinných domov,
- 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 technicko-infraštruktúrnej obsluhy územia (vodo-hospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),
- nevhodná a neprípustná funkčná náplň**
- obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytnejho prostredia,
- obchodno-obslužná vybavenosť zvyšujúca dopravnú záťaž obytnejho prostredia,
- zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytnejho prostredia,
- zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytnejho prostredia,
- služby negatívne ovplyvňujúce bývanie,
- veľkokapacitná poľnohospodárska výroba,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie a distribúcia,

PRIESTOROVÉ USPORIADANIE

Intenzita zástavby

• maximálny index zastavanosti	0,35
• minimálny index zelene	0,55
• maximálna podlažnosť	2

Spôsob zástavby

- sústredená zástavba izolovaných objektov, rodinné dvojdomy,
- radová výstavba nie je povolená

Intervenčné zásahy v území

- nová výstavba

Minimálna rozloha parcely

- 600 m²

ŠPECIFICKÉ POŽIADAVKY NA REGULÁCIU ROZVOJA ÚZEMIA

- posúdenie nárastu dopravy na príslušných pozemných komunikáciách a ich križovatkách. Plánovanú

zástavbu riešiť etapovite, v súlade s výsledkami posúdenia komunikácií a križovatiek.

UPOZORNENIE

Pozemky ležia v regulačnom bloku C12, pre ktorý je potrebné spracovanie podrobnejšej dokumentácie - územný plán zóny alebo urbanistická štúdia.

U2 Územia poľnohospodárskej výroby

FUNKČNÉ VYUŽITIE

základná charakteristika

predstavujú územia pre rozvoj poľnohospodárskej výroby, ktoré sú určené pre situovanie stavieb a zariadení zameraných na poľnohospodársku výrobu.

prípustná funkčná náplň

- poľnohospodárske výrobo-produkčné zariadenia areálového charakteru, tj. zariadenia rastlinnej a živočíšnej poľnohospodárskej výroby,
- skladovanie a distribúcia,
- doplnkovú obchodnú vybavenosť (maloochodné zariadenia a pod.),
- vybavenosť komerčnej administratívy (prenajímateľné kancelárske a administratívne zariadenia a pod.),

- prevádzky výrobo-obslužných podnikateľských aktivít,
- málokapacitné a prenajímateľné výrobné, obslužné a skladovacie prevádzky,
- opravárenské a servisné prevádzky pre poľnohospodársku výrobu,
- prevádzky komunálneho a miestneho hospodárstva,
- prevádzky údržby mestských infraštruktúrnych sietí, čistenia komunikácií a verejných plôch,
- plochy ochrannej a izolačnej zelene vyhradeného charakteru a plochy špecifickej vnútroareálovej zelene (parkovo upravená vnútroareálová zeleň, ostatná vyhradená zeleň areálov a pod.),
- príjazdové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdové chodníky, vyhradené komunikácie areálov a pod.,
- zariadenia a vedenia verejnej technicko-infraštruktúrnej obsluhy územia (vodo-hospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),

nevhodná a neprípustná funkčná náplň

- bývanie,
- rekreačno-zotavovacia vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športové ihriská a pod.),
- verejná vybavenosť,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt.

PRIESTOROVÉ USPORIADANIE

Intenzita zástavby

• maximálny index zastavanosti	0,35
• minimálny index zelene	0,5
• maximálna podlažnosť	3

Spôsob zástavby

- zástavba izolovaných objektov

Intervenčné zásahy v území

- nová výstavba, prístavba, prestavba

Ing. István Pomichal, PhD.
starosta

FOTODOKUMENTÁCIA

Pozemky p. č. 855/202 a 855/102, kat. územie Tomášov



Pohl'ad na p. č. 855/202



Pohl'ad na p. č. 855/202



Pohl'ad na p. č. 855/102



Pohl'ad na p. č. 855/102



Pohl'ad na p. č. 855/102



Pohl'ad na p. č. 855/102

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecká doložka fyzickej osoby

Znalecký úkon 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 914986.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 70/2024.

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



Ing. Juraj Talian, PhD.

