

Meno, adresa a telefónny kontakt na znalca :

Ing. Jozef Fajnor, znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností
Uhrova ulica č. 22, 831 01 BRATISLAVA, Mobil : 0903/503148, E-mail : fajnorjozef@gmail.com

Zadávateľ znaleckého posudku : TESAKO, a.s.
Dvořákovo nábrežie č. 10
811 02 Bratislava

Číslo spisu (objednávka) : objednávka č. TES-005-2022 bola daná písomne dňa 26.4.2022.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo : 18/2022

Vo veci : Pozemky reg, C-KN parc.č.: 15123/12, 15140/12 a 15140/30 (podľa LV č. 5083)
Pasienky - Bajkalská ulica, Bratislava, mestská časť Nové Mesto
katastrálne územie Nové Mesto

Predmetom znaleckého posudku je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností - pozemkov registra C-KN parc.č.: 15123/12, 15140/12 a 15140/30 (v zmysle Objednávky č. TES-005-2022), zapísaných na liste vlastníctva č. 5083, katastrálne územie Nové Mesto. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území mesta, v mestskej časti Nové Mesto, v uzatvorenom športovom areáli Pasienky, pri jednej z hlavných ulíc (Bajkalskej), v hlavnom meste SR Bratislave.

Počet strán posudku : písaný text : 8 strán
prílohy : 10 strán
znalecká doložka : 1 strana

Počet odovzdaných vyhotovení : 3x pre zadávateľa.

V Bratislave, dňa 6.5.2022

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca :

Úlohou znalca je, v zmysle písomnej objednávky č. TES-005-2022, danej dňa 26.4.2022, rokovania a osobnej obhliadky nehnuteľností, vykonanej pri šetrení na tvare miesta dňa 3.5.2022, vypracovať znalecký posudok o všeobecnej hodnote nehnuteľností (ďalej len VŠH) - pozemkov registra C-KN parc.č.: 15123/12, 15140/12 a 15140/30, zapísaných na liste vlastníctva č. 5083, katastrálne územie Nové Mesto, ako znaleckého odhadu ceny, ktorú by bolo možné dosiahnuť pri predaji rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností v bežnom obchodnom styku k dátumu ohodnotenia.

Hodnotené pozemky sa nachádzajú v zastavanom území mesta a mestskej časti Bratislava - Nové Mesto, v športovom areáli Pasienky, pri jednej z hlavných ulíc mesta - Bajkalskej.

1.2 Dátum vyžiadania posudku : 26. apríl 2022

1.3 Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný : 6. máj 2022

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosti hodnotia : 3. máj 2022

1.5 Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :

1.5.1 Dodané zadávateľom :

- Katastrálna mapa bez identifikačných údajov s vyznačením celkovej situácie dotknutých pozemkov
- Objednávka č. TES-005-2022 daná spoločnosťou TESAKO, a.s. dňa 26.4.2022

1.5.2 Obstarané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5083 - úplný, katastrálne územie Nové Mesto, vytvorený cez internetový katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR, z 5.5.2022
- Kópia z katastrálnej mapy na C-KN parc.č.: 15123/12, 15140/12 a 15140/30, katastrálne územie Nové Mesto (informatívna), vytvorená cez internetový katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR, zo dňa 5.5.2022
- Podklady a informácie získané pri šetrení na tvare miesta
- Zistenie objektívnych cien pozemkov v dotknutej lokalite k dátumu ohodnotenia
- Informácia o budúcom funkčnom využití dotknutých pozemkov podľa stránky https://bratislava.blob.core.windows.net/media/Default/Dokumenty/Str%C3%A1nky/Chcem%20vediet/2_1_priest_osp_funkc_vyuz_uz_kompl_ries.pdf
- Situácia širších vzťahov - vyznačenie lokality v mape mesta

1.6 Použitý právny predpis :

Znalecký posudok je vypracovaný podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. Ministerstva Spravodlivosti Slovenskej republiky, jej prílohy č. 3 - "O stanovení všeobecnej hodnoty majetku", zo dňa 23.8.2004 v znení neskorších predpisov (Vyhlášky č. 605/2008 Z.z. MS SR zo dňa 4.12.2008, Vyhlášky č. 254/2010 Z.z. MS SR zo dňa 18.5.2010 a Vyhlášky MS SR č. 213/2017 Z.z. zo dňa 24.8.2017).

1.7 Ďalšie právne predpisy a použitá literatúra :

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. "O stanovení všeobecnej hodnoty majetku", zo dňa 23.8.2004
- Vyhláška MS SR č. 605/2008 Z.z., ktorou sa mení Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z., zo 4.12.2008
- Vyhláška MS SR č. 254/2010 Z.z., ktorou sa mení Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z., z 18.5.2010
- Vyhláška MS SR č. 213/2017 Z.z., ktorou sa mení Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z., z 24.8.2017
- Zákon č. 382/2004 Z.z. "O znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov", zo dňa 26.5.2004
- Zákon č. 93/2006 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z. "O znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov", zo dňa 2.2.2006
- Zákon č. 65/2018 Z.z., ktorý mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niekt. zákonov v znení neskorších predpisov, zo dňa 6.2.2018
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z., zo dňa 23.8.2004
- Vyhláška MS SR č. 500/2005 Z.z., ktorá mení a dopĺňa Vyhl. MS SR č. 490/2004 Z.z., z 26.10.2005
- Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z.z., ktorou sa mení Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z. a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení Vyhlášky č. 500/2005 Z.z., zo dňa 27.11.2008
- Vyhláška MS SR č. 256/2016 Z.z., ktorá mení a dopĺňa Vyhl. MS SR č. 490/2004 Z.z., z 27.9.2016

- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. "O odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov", zo dňa 23.8.2004
- Vyhláška MS SR č. 565/2008 Z.z., ktorá mení Vyhlášku MS SR č. 491/2004 Z. z., v znení Vyhlášky č. 400/2006 Z. z., zo dňa 27.11.2008
- Zákon č. 656/2004 Z.z. "O energetike a o zmene niektorých zákonov", zo dňa 26.10.2004
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.
- Indexy vývoja cien v stavebníctve s koeficientom vývoja cien k 2. štvrtroku 2022 podľa ÚSI Žilina

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa :

V súvislosti s vypracovaním znaleckého posudku a ohodnotením nehnuteľností nebola na znalca vznesená žiadna špeciálna požiadavka.

Znalecký posudok je vypracovaný v zmysle vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z., v znení neskorších predpisov (Vyhlášky č. 605/2008 Z.z. MS SR zo dňa 4.12.2008, Vyhlášky č. 254/2010 Z.z. MS SR zo dňa 18.5.2010 a Vyhlášky MS SR č. 213/2017 Z.z. zo dňa 24.8.2017), za použitia programového vybavenia HYPO 15.80 a vyhotovený bude v štyroch rovnopisoch (3x pre zadávateľa a 1x na založenia do archívu znalca).

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1.1 Výber použitej metodiky :

Znalecký posudok je vypracovaný podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. Ministerstva Spravodlivosti Slovenskej republiky, jej prílohy č. 3 - "O stanovení všeobecnej hodnoty majetku" zo dňa 23.8.2004), v znení neskorších predpisov (Vyhlášky č. 605/2008 Z.z. MS SR zo dňa 4.12.2008, Vyhlášky č. 254/2010 Z.z. MS SR zo dňa 18.5.2010 a Vyhlášky MS SR č. 213/2017 Z.z. zo dňa 24.8.2017).

Všeobecnú hodnotu pozemkov je v zmysle platného cenového predpisu možné stanoviť jednou alebo viacerými z troch nasledovných metód :

- výnosovou metódou
- porovnávacou metódou
- metódou polohovej diferenciácie

Základnou metódou pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov je metóda polohovej diferenciácie, preto bude použitá a vypočítaná hodnota bude porovnaná s cenami pozemkov v danej lokalite a v čase ohodnotenia. Výpočet bude vykonaný podľa základných vzťahov :

$$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} \times K_{PD} \quad \{€/m^2\}$$

$$VŠH_{POZ} = M \times VŠH_{MJ} \quad \{€\}$$

- kde :** $VŠH_{MJ}$ - jednotková všeobecná hodnota pozemku (v €/m²)
 VH_{MJ} - jednotková východisková hodnota pozemku, stanovená podľa tabuliek
 K_{PD} - koeficient všeobecnej situácie sa stanoví sa podľa vzťahu

$$K_{PD} = K_S \times K_V \times K_D \times K_F \times K_I \times K_Z \times K_R$$

- kde :** K_S - koeficient všeobecnej situácie
 K_V - koeficient intenzity využitia
 K_D - koeficient dopravných spojení
 K_F - koeficient funkčného využitia územia
 K_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku
 K_Z - koeficient zvyšujúcich faktorov
 K_R - koeficient redukujúcich (ponižujúcich) faktorov

$VŠH_{POZ}$ - všeobecná hodnota pozemku

M - výmera pozemku v m²

1.2 Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti :

Miestna obhliadka hodnotených pozemkov C-KN parc.č.: 15123/12, 15140/12 a 15140/30 (podľa LV č. 5083), katastrálne územie Nové Mesto, bola vykonaná dňa 3.5.2022 bez prítomnosti zainteresovaných. Pozemky sa nachádzajú v intraviláne mesta Bratislava, v mestskej časti Nové Mesto, v lokalite športového areálu Pasienky, pri hlavnej ulici - Bajkalskej. Terén je rovinný, prístup k pozemkom je po

spevnených komunikáciách, dostupnosť je veľmi dobrá pešo aj automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou a aj dostupnosť prostriedkov MHD (autobusov, električiek a aj trolejbusov) je veľmi dobrá. V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie a zemného plynu).

1.3 Vlastnícke a evidenčné údaje :

LV č. 5083 - úplný, katastrálne územie Nové Mesto

A. Majetková podstata : PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape			
Pozemok - parc.č. 15123/12	ostatná plocha	11 113,00 m ²	(intravilán)
- parc.č. 15140/12	ostatná plocha	2 860,00 m ²	(intravilán)
- parc.č. 15140/30	ostatná plocha	9 853,00 m ²	(intravilán)

B. Vlastník :

1. TESAKO, a.s., Dvořákovo nábrežie č. 10, 811 02 Bratislava (1/1)
(IČO : 36650901)

C. Ťarchy : Hodnotené pozemky sú bez zápisu.

Iné údaje : Bez zápisu.

Poznámka : Bez zápisu.

1.4 Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom :

Predmetom ohodnotenia nie sú žiadne stavby, preto porovnanie technickej (projektovej) dokumentácie nebolo vykonané.

1.5 Porovnanie právnej dokumentácie so skutkovým stavom :

Porovnanie právnej dokumentácie (LV č. 5083 a katastrálnej mapy) bolo vykonané medzi predloženými dokladmi navzájom a tiež so skutočnosťou, avšak len na základe informatívnych dokladov (LV a katastrálnej mapy), vytvorených cez internetový katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR (doklady nepoužiteľné na právne úkony). Porovnanie použitého listu vlastníctva s listom vlastníctva použiteľným na právne úkony nebolo vykonané, nakoľko originál listu vlastníctva nebol zadávateľom predložený. Za predpokladu, že údaje na vytvorenom LV zodpovedajú skutočnosti, je možné konštatovať, že nehnuteľnosti (pozemky) sú v LV riadne zapísané parcelnými číslami, že sú právne vysporiadané a že vlastníctvo uvedené na LV je v súlade so skutočnosťou.

1.6 Vymenovanie hodnotených nehnuteľností (podľa LV č. 5083, katastrálne územie Nové Mesto) :

1.6.1 pozemky C-KN parc.č.: 15123/12, 15140/12 a 15140/30

1.7 Vymenovanie nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia :

- nehnuteľnosti (inžinierske líniové stavby a vonkajšie úpravy), nachádzajúce sa na pozemkoch.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a./ Analýza polohy nehnuteľností :

Poloha nehnuteľností (pozemkov) v danom území je zaujímavá a výhodná, pozemky sa nachádzajú v zastavanom území mesta, v uzatvorenej lokalite športového areálu Pasienky, pri jednej z hlavných ulíc mesta (Bajkalskej) v mestskej časti Nové Mesto. Terén je rovinný, prístup k hodnoteným pozemkom je po spevnených komunikáciách a dostupnosť je veľmi dobrá pešo aj automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou a tiež dostupnosť prostriedkov MHD (autobusov, električiek a trolejbusov) je veľmi dobrá. V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie a zemného plynu).

b./ Analýza využitia nehnuteľností :

V čase obhliadky bolo celé územie, na ktorom sa nachádzajú aj hodnotené pozemky (C-KN p.č.: 15123/12, 15140/12 a 15140/30, k. ú. Nové Mesto), využiteľné v zmysle Územného plánu mesta Bratislava (viď :

https://bratislava.blob.core.windows.net/media/Default/Dokumenty/Str%C3%A1nky/Chcem%20vediet/2_1_priest_osp_funkc_vyuz_uz_kompl_ries.pdf) ako plochy s funkčným využitím pre šport a telovýchovu (číslo funkcie 401). Hodnotené pozemky nie sú uvažované pre využitie ako stavebné pozemky a v liste vlastníctva sú všetky druhovo klasifikované ako ostatné plochy. Súčasnú využitie

hodnotených pozemkov je v tomto prípade aj ich budúcim využitím, zmena využitia nie je pravdepodobná a predpokladaná a súčasné využitie pozemkov nemá rušivé vplyvy na svoje okolie.

c./ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností :

Riziká spojené s plným využitím pozemkov neboli v čase obhliadky zistené, na pozemkoch neviaznu žiadne ťarchy, ani vecné bremená a riziká nehrozia ani z možných obmedzení prísunu dostupných energií v dostatočnom množstve a kvalite a ani z prípadného obmedzenia užívania nehnuteľností (prístupu a prízjazdu). Všetky práva k užívaniu nehnuteľností sú zachované a ošetrené sú dostatočne technicky aj právne.

2.1 POZEMKY

2.1.1 POZEMKY METÓDOU POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1 Identifikácia pozemku : Pasienky, Bajkalská ulica, k. ú. Nové Mesto

Predmetom ohodnotenia sú pozemky registra C-KN parc.č.: 15123/12, 15140/12 a 15140/30 (v liste vlastníctva klasifikované ako ostatné plochy), zapísané na LV č. 5083, katastrálne územie Nové Mesto a nachádzajúce sa v zastavanom území mesta Bratislava, v lokalite športového areálu Pasienky, pri jednej z hlavných ulíc mesta - Bajkalskej, v mestskej časti Nové Mesto.

Lokalitu možno z hľadiska umiestnenia v meste považovať za výhodnú a zaujímavú a z hľadiska funkčného využitia v zmysle územného plánu mesta Bratislava (viď :

https://bratislava.blob.core.windows.net/media/Default/Dokumenty/Str%C3%A1nky/Chcem%20vediet/2_1_priest_usp_funkc_vyuz_uz_kompl_ries.pdf) za územie s funkčným využitím pre šport a telovýchovu (číslo funkcie 401). Hodnotenú pozemky sú využívané ako športoviská s inžinierskymi líniovými stavbami (ihriská). Súčasnú využitie je aj ich budúcim využitím, zmena využitia nie je predpokladaná a pravdepodobná. Súčasnú využitie pozemkov nemá rušivé vplyvy na svoje okolie.

Terén je rovinný, prístup k hodnoteným pozemkom je po spevnených komunikáciách a dostupnosť je veľmi dobrá pešo aj automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou a tiež dostupnosť prostriedkov MHD (autobusov, električiek a trolejbusov) je vyhovujúca. V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie a zemného plynu).

Pre správne ohodnotenie pozemkov je nutný citlivý prístup k posúdeniu predovšetkým koeficientu redukujúcich faktorov (je v intervale 0,2 až 0,99) a koeficientu zvyšujúcich faktorov (je v intervale 1,01 - 3,00). Práve tieto dva koeficienty, pre ich pomerne široké intervaly majú najvýznamnejší vplyv na hodnotu pozemkov a jedine tieto dva faktory odrážajú odborné posúdenie znalca a znalosť trhu. Ostatné koeficienty len vyjadrujú objektívne skutočnosti, charakteristické pre dotknuté pozemky. Pre určenie koeficientov je nutné sa zamerať na rozhodujúce skutočnosti pohľadu na hodnotu pozemku.

Hlavným a východným merítkom pre stanovenie všeobecnej hodnoty konkrétneho pozemku sú skutočné nákupné ceny porovnateľných pozemkov v dotknutej lokalite a v čase stanovovania VŠH. VŠH pozemku by mala zahŕňať a odrážať atraktivitu pozemku (a to pozitívnu aj negatívnu) danú lokalitou, tvarom, veľkosťou a prístupmi, ďalej existenciu inžinierskych sietí, no predovšetkým možnosťami súčasného a hlavne budúceho využitia hodnotených pozemkov, ale tiež iné špecifiká ovplyvňujúce rozhodovanie potenciálnych záujemcov o odkúpenie toho-ktorého pozemku napr. existencia ťarch a rôznych technických alebo právnych závad a obmedzení dotknutých pozemkov.

Porovnaním s cenami voľných a teda plnohodnotných stavebných pozemkov priamo v dotknutej lokalite a v jej bezprostrednom okolí, na základe ponúk uverejnených na internetových portáloch "www.reality.sk" a "www.trh.sk" a po vylúčení extrémnych cien na spodnej a na hornej cenovej hranici, sa ceny pohybujú v rozmedzí od 600,- do 800,- EUR/m². Odborným posúdením a zhodnotením všetkých uvedených skutočností, určujem hodnotu koeficientu zvyšujúcich faktorov na 1,45 a hodnotu redukujúcich faktorov neuvažujem (koeficient redukujúcich faktorov = 1), ostatné koeficienty sú viacmenej jednoznačné.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
15123/12	ostatná plocha	11113,00	11113,00	1/1	11113,00
15140/12	ostatná plocha	2860,00	2860,00	1/1	2860,00
15140/30	ostatná plocha	9853,00	9853,00	1/1	9853,00
Spolu výmera					23 826,00

Obec :

Bratislava

Východisková hodnota :

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	6. vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,60
k _v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,90
k _D koeficient dopravných vzťahov	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,10
k _F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,45
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,60 * 0,90 * 1,10 * 1,30 * 1,50 * 1,45 * 1,00$	4,4788
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,4788$	297,35 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 23\,826,00 \text{ m}^2 * 297,35 \text{ €/m}^2$	7 084 661,10 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 15123/12	3 304 450,55
parcela č. 15140/12	850 421,00
parcela č. 15140/30	2 929 789,55
Spolu	7 084 661,10

III. ZÁVER**1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE****Nehnuteľnosť :**

Pozemky registra C-KN parc.č.: 15123/12, 15140/12 a 15140/30, zapísané na LV č. 4976, katastrálne územie Nové Mesto.

Vlastník :

TESAKO, a.s., Dvořákovo nábřeží č. 10, 811 02 Bratislava (IČO : 36650901) (1/1)

Účel znal. posudku :

Zamýšľaný právny úkon - prevod vlastníckeho práva formou zámennej zmluvy.

Pozemky :

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
Pasienky, Bajkalská ulica, k. ú. Nové Mesto	15123/12	11 113,00
Pasienky, Bajkalská ulica, k. ú. Nové Mesto	15140/12	2 860,00
Pasienky, Bajkalská ulica, k. ú. Nové Mesto	15140/30	9 853,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

V znaleckom posudku bol prevedený výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľností - pozemkov reg. C-KN parc.č.: 15123/12, 15140/12 a 15140/30, zapísaných na liste vlastníctva č. 5083, katastrálne územie Nové Mesto, metódou polohovej diferenciacie. Vypočítaná hodnota pozemku za 1m² bola porovnaná s cenami pozemkov v dotknutej lokalite a hodnota bola upravená na základe špecifik konkrétného hodnoteného pozemku, popísaných v jeho popise. Použitie porovnávacej metódy v plnom význame nebolo vykonané. Nebola použitá ani výnosová metóda. Zvolená metóda - metóda polohovej diferenciacie je štandardne používanou metódou, ktorá v tomto prípade a za použitia odporúčaných a vhodne zvolených koeficientov dostatočne a preukázateľne odzrkadľuje skutočnú VŠH nehnuteľnosti.

Rekapitulácia :

Názov :	Všeobecná hodnota

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie :	7 084 661,10 €

=====
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie
 =====

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky – Pasienky – Bajkalská ulica – katastr. územie Nové Mesto	
- parc.č. 15123/12 (11 113 m ²)	3 304 450,55
- parc.č. 15140/12 (2 860 m ²)	850 421,00
- parc.č. 15140/30 (9 853 m ²)	2 929 789,55
Spolu pozemky (23 826,00 m²)	7 084 661,10
Zaokrúhlená VŠH spolu :	7 080 000,00

Slovom : Sedemmiliónovosemdesiatšísic Eur
 =====

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká spojené s využívaním pozemkov neboli v čase obhliadky zistené, na pozemkoch neviaznu žiadne ťarchy, ani vecné bremená a riziká nehrozia ani z možných obmedzení prísunu dostupných energií v dostatočnom množstve a kvalite a ani z prípadného obmedzenia užívania nehnuteľností (prístupu a prízjazdu). Všetky práva k užívaniu nehnuteľností sú zachované a ošetrené sú dostatočne technicky aj právne.

5. Vyhlásenie

Vyhlásenie podľa ods. 2 § 209 civilného sporového poriadku :

Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku. Znalec pri vypracovaní tohto znaleckého posudku vychádzal z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov. V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku podľa písm. a) ods. 4 § 18 vyhlášky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

V Bratislave, 9.5.2022



Pečiatka :

Podpis : _____

Ing. Jozef Fajnor

IV. PRÍLOHY

- Výpis z LV č. 5083 - úplný, k. ú. Nové Mesto, vytvorený dňa 5.5.2022 (5 strán)
- Kópia z katastrálnej mapy na C-KN p.č.: 15123/12, 15140/12 a 15140/30, k. ú. Nové Mesto (informatívna), vytvorená dňa 5.5.2022 (1 strana)
- Katastrálna mapa bez identifikačných údajov s vyznačením celkovej situácie dotknutých pozemkov (1 strana)
- Situácia širších vzťahov - vyznačenie lokality na mape mesta (1 strana)
- Informácia o budúcom funkčnom využití dotknutých pozemkov podľa stránky (1 strana)
https://bratislava.blob.core.windows.net/media/Default/Dokumenty/Str%C3%A1nky/Chcem%20vediet/2_1_priest_osp_funkc_vyuz_uz_kompl_ries.pdf
- Objednávka č. TES-005-2022 daná spoločnosťou TESA KO, a.s. dňa 26.4.2022 (1 strana)

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 103 Bratislava III
 Obec : 529346 Bratislava-Nové Mesto
 Katastrálne územie : 804690 Nové Mesto

Dátum vyhotovenia : 5.5.2022
 Čas vyhotovenia : 16:04:07
 Údaje platné k : 4.5.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5083

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 25

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
15123/12	11113	Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
15130/2	116	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
15132/2	559	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
15132/10	1238	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	5
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 3502 evidovanej na pozemku parcelné číslo 15132/10 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2382.							
Iné údaje: Bez zápisu							
15132/11	499	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	5
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 3502 evidovanej na pozemku parcelné číslo 15132/11 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2382.							
Iné údaje: Bez zápisu							
15132/12	1860	Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

15132/30	674	Zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
15132/49	628	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	5
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 3016 evidovanej na pozemku parcelné číslo 15132/49 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3790.							
Iné údaje: Bez zápisu							
15138/1	744	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
15138/3	2630	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
15138/7	776	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
15138/8	1013	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
15138/14	8402	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
15138/74	2741	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
15138/75	163	Ostatná plocha	29		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
15140/5	4055	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	5
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1373 evidovanej na pozemku parcelné číslo 15140/5 je evidovaný na liste vlastníctva č. 6255.							
Iné údaje: Bez zápisu							
15140/6	79	Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
15140/10	1789	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
15140/12	2860	Ostatná plocha	99		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
15140/13	8897	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	

Iné údaje: Bez zápisu						
15140/30	9853	Ostatná plocha	34		1	1
Iné údaje: Bez zápisu						
15140/31	10711	Ostatná plocha	30		1	1
Iné údaje: Bez zápisu						
15140/46	53	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 10329 evidovanej na pozemku parcelné číslo 15140/46 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2842.						
Iné údaje: Bez zápisu						
15140/47	54	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 10329 evidovanej na pozemku parcelné číslo 15140/47 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2842.						
Iné údaje: Bez zápisu						
23013/10	406	Zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1
Iné údaje: Bez zápisu						

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor
- 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť
- 25 Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasť
- 29 Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využitie
- 30 Pozemok, na ktorom je ihrisko, štadión, kúpalisko, športová dráha, autokemp, táborisko a iné
- 34 Pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu
- 37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok
- 99 Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh právneho vzťahu

- 5 Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné	Na pozemku	Druh	Popis stavby	Druh chránenej	Umiestnenie
---------	------------	------	--------------	----------------	-------------

číslo	parcelné číslo	stavby		nehnutelnosti	stavby
13352	15123/224	18	Čerpacia stanica splaškových vôd		
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 15123/224 pod stavbou s.č. 13352 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2382.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 18 Budova technickej vybavenosti sídla (výmenníková stanica, budova na rozvod energií, čerpacia a prečerpávacía stanica, úpravňa vody, transformačná stanica a rozvodňa, budova vodojemu alebo čistiarne odpadových vôd a iné)

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	TESAKO a.s., Dvořákovo nábrežie 10, Bratislava, PSČ 811 02, SR, IČO: 36650901	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Zámnenná zmluva V-17816/06 zo dňa 04.12.2006 Rozhodnutie č. X-185/2007 zo dňa 10.09.2007 Rozhodnutie o určení súpisného čísla č.: Star-1124/2012 zo dňa 31.07.2012, podľa Z-13451/12 Vyhlásenie vkladateľa V-2074/07 zo dňa 22.2.2007 -vz 359/07	
	Iné údaje	
	Rozhodnutie Obvodného pozemkového úradu v Bratislave číslo: 72/2013/417-GRO zo dňa 30.01.2013 na odňatie poľnohospodárskej pôdy, Z-2315/13 Zápis GPč. 9/2013, (č.overenia 1608/13)- na oddelenie pozemkov p.č. 15138/74,15138/75, Z-16647/13. Žiadosť o zápis stavby zo dňa 12.01.2015, Overenie paportu stavby - zjednodušenej dokumentácie skutočného realizovania stavby: "Verejnú účelové komunikácie Trnavská ul." zo dňa 24.11.2014, MČ Bratislava - Nové Mesto. Z-1731/15 Zápis GP č. 518/15 (ov. č. 678/15), V-15493/15	
	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: ŤARCHY

Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

číkrov: 1
cký

iatie

esto,

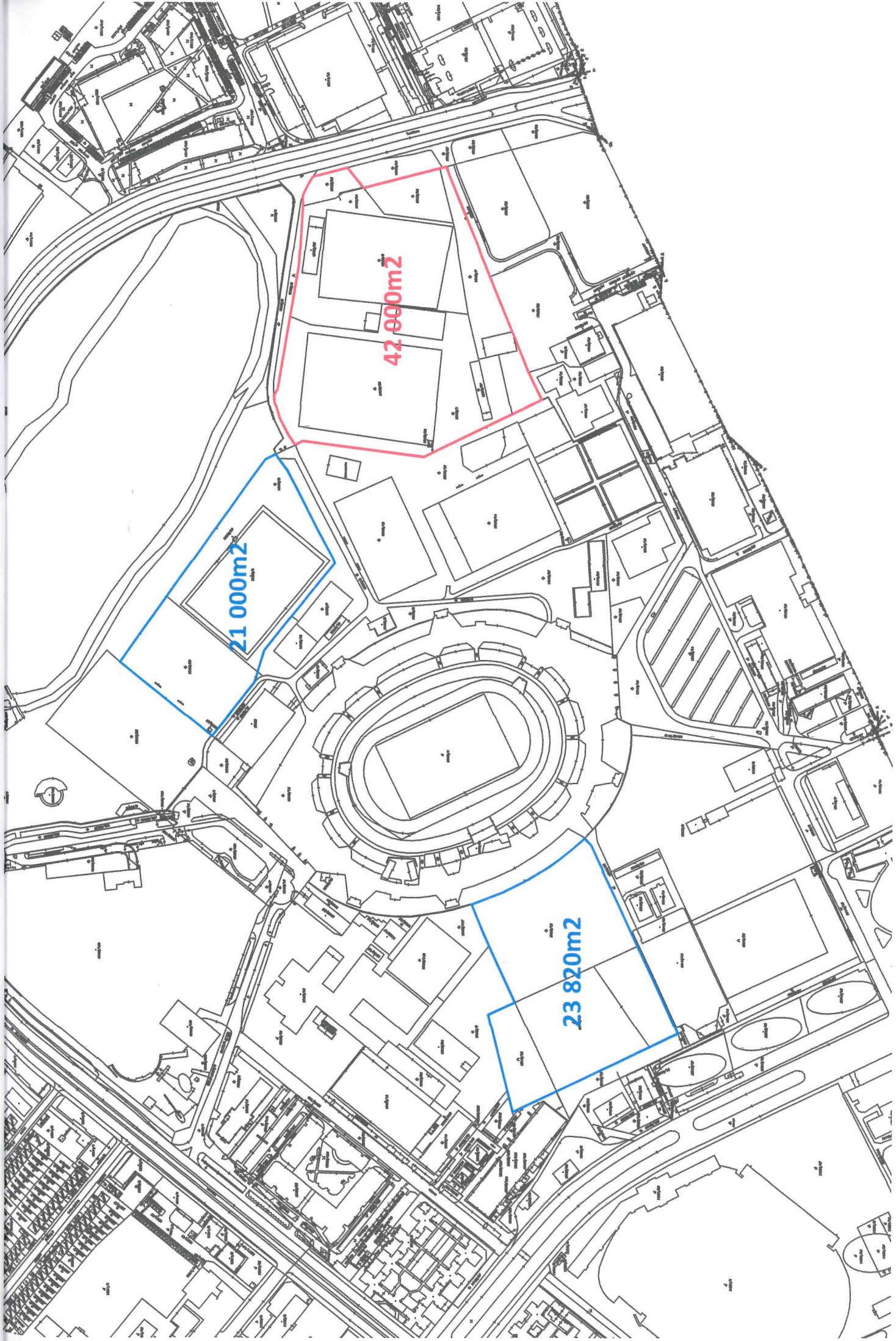
osti
vi

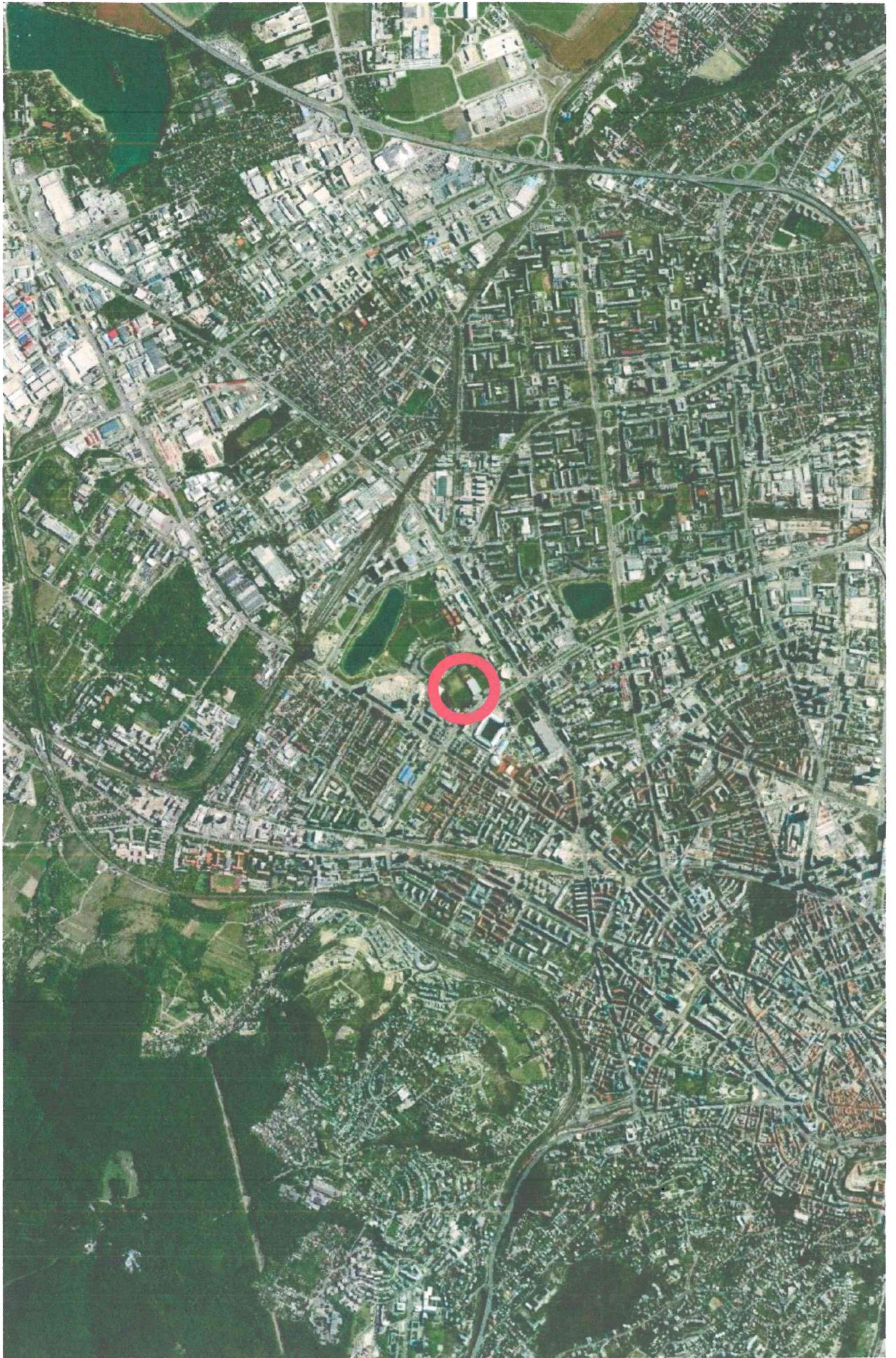
osti
vi

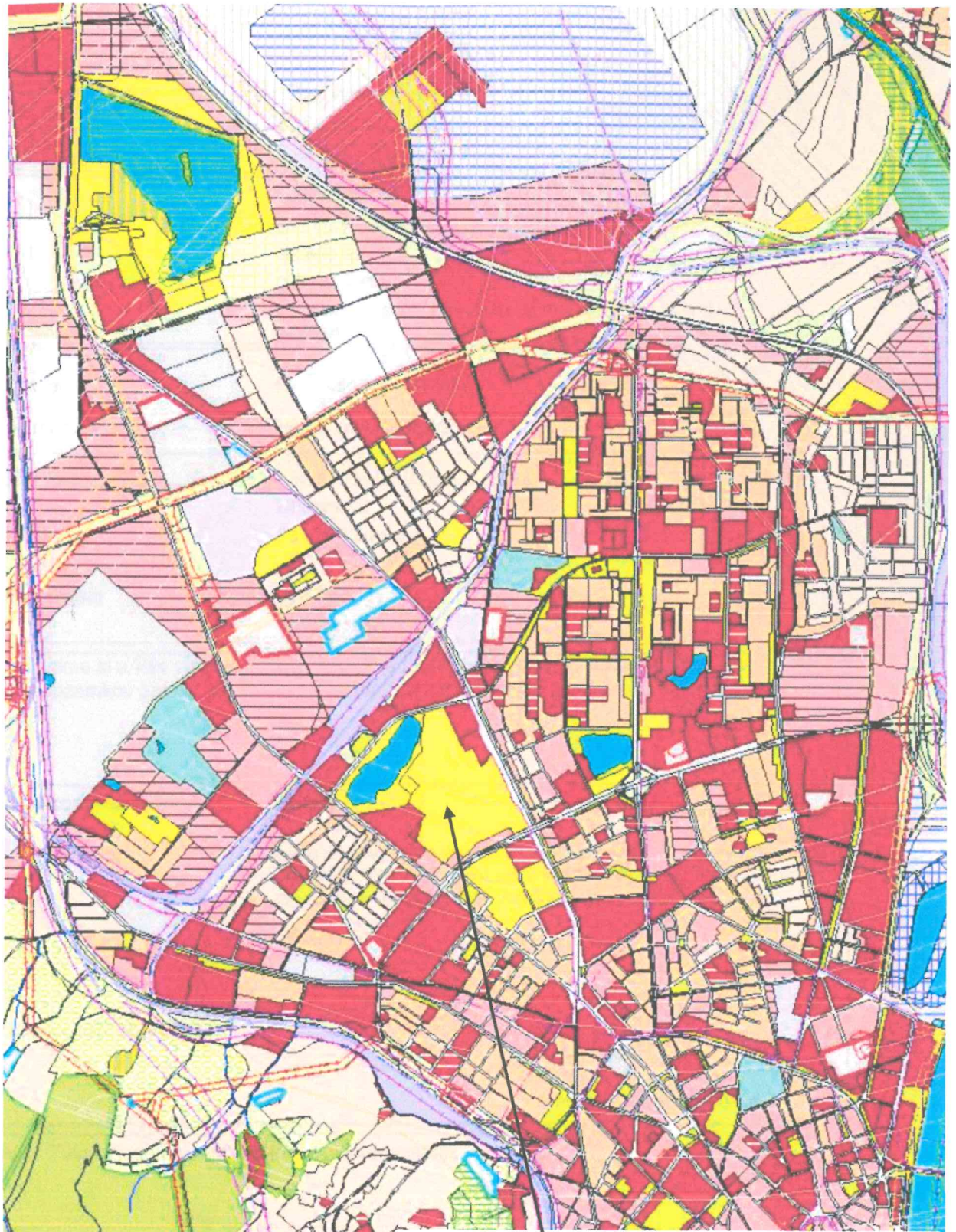
Export

Bratislavský > Bratislava III > Bratislava-Nové Mesto > k.ú. Nové Mesto









Funkčné využitie územia

101	viacpodlažná zastavba
102	malopodlažná zastavba
201	CV celomestského a nadmestského významu
202	CV lokálneho významu
301	výroba
302	distribučné centrá, sklady, stavebníctvo
303	poľnohospodárstvo a výroba
304	skladové hospodárstvo
401	šport a športová
501	zónované územie - bývanie + CV
502	zmenšené územie - obchod, výrobné a servisné služby
601	T1 - vodné hospodárstvo
602	T1 - energetika a telekom
603	rezerva zaradení T1
701	plachty zaradení MHD a autobusovej PHD
702	plachty zaradení železničnej dopravy
703	plachty zaradení vodnej a leteckej dopravy
704	rezerva zaradení dopravy
801	dotykové územie
802	zariadenia ochrany prírody, hospodárstva
901	vojsné plachty a toky
1001	les a cesty/PF
1002	okrajné zeleň
1003	rehabilitácia v prírodnom prostredí
1110	parky, sadovníctvo a lesparkové úpravy
1120	výsadbná zeleň, zariadenia, ontarij
1130	ochranná a rozlišovacia zeleň

OBJEDNÁVKA

číslo: TES-005-2022

Objednávateľ: TESAKO, a.s.

sídlo: Dvořákovo nábrežie 10
811 02 Bratislava
IČO: 36 650 901
DIČ: 2022239241
zázpis v registri: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č.5459/B

objednáva: Mgr. Jela Nespalová podpis.....
projekt manažér: Mgr. Vladislav Beka

Zhotoviteľ: Ing. Jozef Fajnor

sídlo: Uhrova 22
83101 Bratislava

evidenčné číslo 910 716
DIČ 1022703825

Objednávame si u Vás vyhotovenie vypracovania znaleckého posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov parc.č. 15140/12, 15140/30, 15123/12 - katastrálne územie Nové Mesto.

Cena celkom bez DPH: 200,00 €

Platobné podmienky: Cena za dielo bude splatná na základe riadnej faktúry vystavenej po odovzdaní diela. Splatnosť faktúry je 30 dní počnúc 10-tym dňom mesiaca nasledujúceho po doručení faktúry.

číslo objednávky prosíme uviesť na faktúre

V Bratislave dňa 26.04.2022

Mg
preds

TESAKO, a.s.
Dvořákovo nábrežie 10
811 02 Bratislava

Akcept : Túto objednávku akceptujem v plnom rozsahu.




V dňa

Ing. Jozef Fajnor

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tímočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, pre základný odbor stavebníctvo - odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné č. znalca 910716. Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým č. 18/2022 znaleckého denníka č. 1/2022, znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 18/2022. Podpisom potvrdzujem, že som si vedomý následkov vedome podaného nepravdivého znaleckého posudku.

Podpis znalca :



V. ZNALECKA DOLOŽKA

1. Opis stavbe in opis dela
2. Opis in opis dela
3. Opis in opis dela
4. Opis in opis dela
5. Opis in opis dela
6. Opis in opis dela
7. Opis in opis dela
8. Opis in opis dela
9. Opis in opis dela
10. Opis in opis dela

11. Opis in opis dela
12. Opis in opis dela
13. Opis in opis dela
14. Opis in opis dela
15. Opis in opis dela
16. Opis in opis dela
17. Opis in opis dela
18. Opis in opis dela
19. Opis in opis dela
20. Opis in opis dela

