

JUDr. Ing. Marián RAITER, Vilová č. 6, Bratislava, tel. 0903 462 469

Zadávatel' : 1. PANHOLEC spol. s r.o., Fazul'ová 1, 811 08 Bratislava
2. BOKADA, a.s., Fraňa Kráľ'a 24, 811 05 Bratislava

Číslo objednávky : objednávka zo dňa 4.9.2013

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 15/2013



Predmet a objekt úkonu (znaleckého posudku): - pozemky parcelné číslo 5152/4 a 5157/4 katastrálne územie Pezinok.

Počet strán posudku : 8

Počet príloh : 3

Počet odovzdaných vyhotovení : 4

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pre prevod nehnuteľností

1.2 Dátum vyžiadania posudku:

4.9.2013

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

6.9.2013

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

6.9.2013

1.5. Podklady na vypracovanie posudku :

1.5.1 Dodané zadávateľom :

Výpis z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 10126 k.ú. Pezinok zo dňa 7.8.2013, vydaný Správou katastra Pezinok

Geometrický plán vyhotovený pod č. plánu 54/2013, overený Správou katastra Pezinok dňa 19.8.2013 pod č. G1 203/2013

1.5.2 Obstarané znalcom :

Poznanky z technickej obhliadky ohodnocovanej nehnuteľnosti zo dňa 6.9.2013

Fotodokumentácia ohodnocovanej nehnuteľnosti zo dňa 6.9.2013

1.6. Použitý právny predpis:

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov (Vyhláška č. 605/2008 Z.z., Vyhláška č. 33/2009 Z.z.).

Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.

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

1.7 Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

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

Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydaná Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline v roku 2001.

Program HYPO, verzia 11.00

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

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

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

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

1.8 Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

2.1.1 Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov...", vydanej Slovenskou technickou univerzitou v Bratislave, Stavebná fakulta, Ústav súdneho znalectva. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemok nie je schopný 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 pozemku.

2.1.2. Vlastnícke a evidenčné údaje :

Podľa listu vlastníctva č.: 10126

Okres : Pezinok

Obec : Pezinok

Katastrálne územie : Pezinok

A. Majetková podstata:

Pozemky

parc.č. 5152/4 ostatná plocha o výmere 1161 m²

parc.č. 5157/4 ostatná plocha o výmere 2070 m²

B. Vlastníci:

podiel 2/3 PANHOLEC, spol. s r.o., IČO 36778443, Fazul'ová 1, 811 08 Bratislava

podiel 1/3 BOKADA, a.s, IČO 35921340, Fraňa Kráľa 24, 811 05 Bratislava

C. Ťarchy:

Pozri text v časti "C" LV č. 10126

Iné údaje:

Pozri text v časti "C" LV č. 10126

2.1.3 Údaje o obhliadke a zameraní:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 6.9.2013

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená dňa 6.9.2013

2.1.4 Porovnanie dokumentácie so skutkovým stavom :

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

2.1.5 Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľností:

Pozemky

Podiel na spoločných častiach a zariadeniach pozemku: 2/3

2.1.6 Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

Neboli znalcom zistené.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Analýza polohy nehnuteľností:

Oceňované pozemky sa nachádzajú v nezastavanej časti mesta Pezinok v priamej súvislosti s cestou I. triedy Pezinok - Šenkvice. Je to kruhový objazd s odbočkou do priemyselného areálu. Pozemky sú vyňaté z PPF a sú ostatná plocha určená na výstavbu v súčasnosti zastavaná dopravnou stavbou.

Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemky sú pod dopravnou stavbou.

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Znalcovi nie sú známe riziká.

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 Ostatné plochy

POPIS

Oceňované pozemky vznikli na základe GP č. 54/2013.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
5152/4	ostatná plocha	1161	1161,00	1/1	1161,00
5157/4	ostatná plocha	917	917,00	1/1	917,00
Spolu výmera					2 078,00

Obec: Pezinok
Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a časti rekreačných oblastí, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné časti na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 - 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	1. pozemky v odľahlých lokalitách bez možnosti využitia hromadnej dopravy, cesty bez dokončovacích prác (nespevnené a pod.), cesta do obce alebo mesta v trvaní viac ako 30 min.	0,80
k_p koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	4. priemyselná poloha	1,00
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez tech. infraštruktúry (vlastné zdroje)	1,00
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	2. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, zvýšený záujem o kúpu	1,30
k_R koeficient redukujúcich faktorov		1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 0,90 * 0,80 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,00$	0,9360
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 0,9360$	9,32 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 2\,078,00 \text{ m}^2 * 9,32 \text{ €/m}^2$	19 366,96 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parc. č. 5152/4	10 820,52
parc. č. 5157/4	8 546,44
Spolu	19 366,96

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnutelnosť : Pozemky p.č. 5152/4 a 5157/4
Adresa : Katastrálne územie Pezinok
Vlastníci : Podľa LV č. 10126
Výpis z KN : LV č. 10126 zo dňa 7.8.2013

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Ostatné plochy	5152/4	1 161,00
Ostatné plochy	5157/4	917,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 19 366,96 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Ostatné plochy - parc. č. 5152/4 (1 161 m ²)	10 820,52
Ostatné plochy - parc. č. 5157/4 (917 m ²)	8 546,44
Spolu VŠH	19 366,96
Zaokrúhlená VŠH spolu	19 400,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **19 400,00 €**
Slovom: **Devätnásťtisícštyristo Eur**

V Bratislave dňa 7.9.2013

JUDr. Ing. Marián Raiter



Úradná pečiatka znalca :

Podpis znalca :



IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 10126 k.ú. Pezinok zo dňa 7.8.2013, vydaný Správou katastra Pezinok
- Geometrický plán vyhotovený pod č. plánu 54/2013, overený Správa katastra Pezinok dňa 19.8.2013 pod č. G1 203/2013
- Fotodokumentácia ohodnocovanej nehnuteľnosti zo dňa 6.9.2013