

Znalec: Ing. Augustín Jurkovič, 908 73 Veľké Leváre č.1021
Evidenčné číslo: 91 44 27 Mobil: 0903 183 513

Zadávateľ: HYPATIA s.r.o.
Padelek súp. č. 498
906 38 Rohožník

Číslo spisu: Objednávka 01/2016
zo dňa 18.12.2015

ZNALECKÝ POSUDOK

Číslo 01/2016

Vo veci:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti časti pozemkov registra „C“ parc. č. 334/5, 393/2, 393/17, 393/18, 394/2, 396/2, 396/19, 396/22, 396/23, 2899/41, 2899/152, 2907/2, 2908, 2909/2 a registra „E“ parc. č. 2911/1, 2911/2, 3029/1 v obci Rohožník, katastrálne územie Rohožník, okres Malacky, zaťažených uložením inžinierskych sietí, pre účel zriadenia vecného bremena.

Počet listov /z toho príloh: 46/29

Počet vyhotovení: 4

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

Dátum: 11.01.2016

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti časti pozemkov registra „C“ parc. č. 334/5, 393/2, 393/17, 393/18, 394/2, 396/2, 396/19, 396/22, 396/23, 2899/41, 2899/152, 2907/2, 2908, 2909/2 a registra „E“ parc. č. 2911/1, 2911/2, 3029/1 v obci Rohožník, katastrálne územie Rohožník, okres Malacky, zaťažených uložením inžinierskych sietí, pre účel zriadenia vecného bremena.

2. Dátum vyžiadania posudku:

18.12.2015

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

19.12.2015

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

19.12.2015

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

* Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 18.12.2015

* Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 313, k.ú. Rohožník, zo dňa 02.01.2016, vytvorený cez katastrálny portál

* Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 705, k.ú. Rohožník, zo dňa 02.01.2016, vytvorený cez katastrálny portál

* Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 710, k.ú. Rohožník, zo dňa 02.01.2016, vytvorený cez katastrálny portál

* Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1686, k.ú. Rohožník, zo dňa 02.01.2016, vytvorený cez katastrálny portál

* Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2313, k.ú. Rohožník, zo dňa 02.01.2016, vytvorený cez katastrálny portál

* Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2758, k.ú. Rohožník, zo dňa 02.01.2016, vytvorený cez katastrálny portál

* Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3094, k.ú. Rohožník, zo dňa 02.01.2016, vytvorený cez katastrálny portál

* Kópia z mapy katastra nehnuteľností na parcelu: 334/5, 393/2, 393/17, 393/18, 394/2, 396/2, 396/19, 396/22, 396/23, 2899/41, 2899/152, 2907/2, 2908, 2909/2, vektorová mapa, obec Rohožník, zo dňa 11.01.2016, vytvorená cez katastrálny portál

* Geometrický plán č. 141/2015 na vyznačenie vecného bremena práva uloženia inžinierskych sietí cez parcely PK č. 334/5, KN-E č. 2911/1, 2911/2, 3029/1, KN-C č. 393/2, 393/17, 393/18, 394/2, 398/2, 398/18, 398/22, 398/23, 2899/41, 2899/152, 2907/2, 2908, 2908/2, Vyhotoviteľ: GEODESY SLOVAKIA s.r.o., Kolónia 559/16, 905 01 Senica, IČO: 45 644 900, dňa 10.12.2015, Úradne overený dňa 21.12.2015, Okresný úrad Malacky – katastrálny odbor

* Porealizačné zameranie skutkového vyhotovenia stavby VN prípojky

* Informácie získané pri miestnej obhliadke

5.2 Získané znalcom:

* Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

* Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty (VŠH) majetku v znení neskorších predpisov.

7. Ďalšie 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. 490/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

* 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.

* 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.

* Marián Vyparina a kol. Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Zriadenie vecného bremena.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

A/ V prílohe č. 3 k vyhláške č. 492/2004 Z.z. je uvedené, že VŠH sa stanovuje týmito metódami:

- a) porovnávací metóda
- b) kombinovaná metóda
- c) výnosová metóda
- d) metóda polohovej diferenciácie

V tomto konkrétnom prípade použijem metódu polohovej diferenciácie. Kombinovanú metódu nepočítam, nakoľko posudzovaná nehnuteľnosť neprináša výnos – jedná sa o pozemky využívané ako verejné komunikácie a priestranstvá. Výnosová metóda je neaktuálna, nakoľko sa jedná o pozemok, ktorý neprináša výnos. Porovnávaciu metódu nepočítam, nakoľko som nemal k dispozícii tri hodnoverné kúpno-predajné zmluvy podobných nehnuteľností.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v diele M. Vyparina a kol.: Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb; Žilinská univerzita v Žiline; 2001. Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác vydané I.Q/2016.

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti časti pozemkov registra „C“ parc. č. 334/5, 393/2, 393/17, 393/18, 394/2, 396/2, 396/19, 396/22, 396/23, 2899/41, 2899/152, 2907/2, 2908, 2909/2 a registra „E“ parc. č. 2911/1, 2911/2, 3029/1 v obci Rohožník, katastrálne územie Rohožník, okres Malacky, zatažených uložením inžinierskych sietí, pre účel zriadenia vecného bremena.

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Zastavaná plocha a nádvorie	354/5	124,00
Zastavaná plocha a nádvorie	393/2	93,00
Zastavaná plocha a nádvorie	393/17	2,00
Zastavaná plocha a nádvorie	393/18	2,00
Zastavaná plocha a nádvorie	394/2	107,00
Zastavaná plocha a nádvorie	396/2	208,00
Zastavaná plocha a nádvorie	396/19	2,00
Zastavaná plocha a nádvorie	396/22	4,00
Zastavaná plocha a nádvorie	396/23	75,00
Zastavaná plocha a nádvorie	2899/41	10,00
Zastavaná plocha a nádvorie	2899/152	3,00
Zastavaná plocha a nádvorie	2907/2	24,00
Zastavaná plocha a nádvorie	2908	451,00
Zastavaná plocha a nádvorie	2909/2	5,00
Zastavaná plocha a nádvorie	2911/1	30,00
Zastavaná plocha a nádvorie	2911/2	4,00
Zastavaná plocha a nádvorie	3029/1	19,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

2 651,64 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 354/5 (124 m ²)	282,72
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 393/2 (93 m ²)	212,04
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 393/17 (2 m ²)	4,56
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 393/18 (2 m ²)	4,56
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 394/2 (107 m ²)	243,96
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 396/2 (208 m ²)	474,24
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 396/19 (2 m ²)	4,56
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 396/22 (4 m ²)	9,12
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 396/23 (75 m ²)	171,00
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 2899/41 (10 m ²)	22,80
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 2899/152 (3 m ²)	6,84
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 2907/2 (24 m ²)	54,72
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 2908 (451 m ²)	1 028,28
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 2909/2 (5 m ²)	11,40
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 2911/1 (30 m ²)	68,40
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 2911/2 (4 m ²)	9,12
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 3029/1 (19 m ²)	43,32
Spolu pozemky (1 163,00 m²)	2 651,64
Spolu VŠH	2 651,64
Zaokrúhlená VŠH spolu	2 650,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **2 650,00 €**

Slovom: **Dvetisícšesťstopäťdesiat Eur**

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Mimoriadne riziká pokiaľ vychádzame z daných skutočností a ohľadom na danú polohu nehnuteľností nie sú žiadne.

Konverzný kurz 1 EUR = 30,1260 SKK

Veľké Leváre, dňa 11.01.2016

Ing. Augustín Jurkovič