

Znalec:

**Ing. Marta Kalinová**

znalec v odbore: Stavebníctvo 37 00 00, odvetvie: Odhad hodnoty  
nehnutelností, evidenčné číslo 915694

Majerský rad 42, 96301 Krupina

tel: 0948 194 295

e-mail: [marta.kalinova.znalec@gmail.com](mailto:marta.kalinova.znalec@gmail.com)

Zadávatel:

Ing. Mgr. Štefan Kozár, správca

Za Humnami 44, Nitra 949 01

IČO: 33641480, zapísaný v zozname správcov vedenom Ministerstvom  
spravodlivosti SR pod č. S1789

Číslo spisu /objednávky:

**19/2023**, písomná objednávka z dňa 03.02.2023

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 19/2023

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov parcely registra C, parc.č. 4849/1, 4849/23, 4849/34, 4849/35, 4849/37, 4851/10 a 4853/9, k.ú. Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok, zapísané na liste vlastníctva č. 9349 a ohodnotiť základy, ktoré viaznu na nehnuteľnosti a ktoré nezaniknú v dôsledku prechodu vlastníctva; pre účel speňazenia majetku dobrovoľnou dražbou.

Počet strán (z toho príloh): 23 (5)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 exempláre

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 03.02.2023 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov parcely registra C, parc.č. 4849/1, 4849/23, 4849/34, 4849/35, 4849/37, 4851/10 a 4853/9, k.ú. Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok a ohodnotiť základy, ktoré viaznu na nehnuteľnosti a ktoré nezaniknú v dôsledku prechodu vlastníctva.

## 2. Účel znaleckého posudku:

Účel speňaženia majetku dobrovoľnou dražbou alebo iným spôsobom podľa zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii v znení neskorších predpisov.

## 3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu, dátum obhliadky) 17.06.2022

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

07.02.2023

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

### b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 9349, k.ú. Pezinok zo dňa 07.02.2023, vytvorený cez katastrálny portál [www.kataster.skgeodesy.sk](http://www.kataster.skgeodesy.sk)
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc.č. 4853/6, 4853/7, 4853/8, 4853/10 a 4853/11, k.ú. Pezinok zo dňa 07.02.2023, vytvorená cez katastrálny portál [www.kataster.skgeodesy.sk](http://www.kataster.skgeodesy.sk)
- Fotodokumentácia z obhliadky
- Údaje z internetu [www.reality.sk](http://www.reality.sk); [www.topreality.sk](http://www.topreality.sk); [www.trh.sk](http://www.trh.sk); [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk); [www.nbs.sk](http://www.nbs.sk); [www.upsvar.sk](http://www.upsvar.sk)

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, 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, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 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.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.218/2018 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 50/1976 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení
- Zákon č. 527/2002 Z. z. Zákon o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Miloslav Ilavský a kol. - Ohodnocovanie nehnuteľnosti, Vydavateľstvo MIPress v Bratislave, 2012 ISBN 978-80-971021-0-4

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### a) Definície 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 neprímeranou pohnútkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

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

#### b) Definície použitých postupov

##### Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

#### 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Podľa vyhlášky sa všeobecná hodnota stavieb stanoví porovnávacou metódou, kombinovanou metódou, výnosovou metódou alebo metódou polohovej diferenciácie.

#### Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Na stanovenie hodnoty stavieb a pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciácie. Pre použitie porovnávejcej či kombinovanej resp. výnosovej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty stavieb a pozemkov nie je dostatok preskúmateľných podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti.

Vecné bremená obmedzujú vlastníka stavby a pozemku v prospech iného. Práva zodpovedajúce vecným bremenám sú viazané na vlastníctvo budovy, stavby a pozemku alebo patria osobe. Vecné bremená prevodom alebo prechodom vlastníckych práv na iné osoby nezanikajú, ale prechádzajú na nadobúdateľa. Vecné bremená sa delia na vecné bremená s povinnosťou konať (napr. poskytnúť doživotné bývanie), zdržať sa (napr. nestavať plot nad určenú výšku), alebo strpieť (napr. právo prechodu, prejazdu, právo stavby, užívacie právo).

Všeobecná hodnota jednotlivých vecných bremien viaznucich na nehnuteľnosti sa stanoví ako jednorazová odplata.

Všeobecná hodnota vecného bremena sa stanoví podľa základného vzťahu:

$$VŠH_{VB} = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^t} [\text{€}]$$

OZ<sub>t</sub> - trvalo odčerpateľný zdroj [€/rok], ktorý sa vypočíta ako rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom (napr. hodnota zvýšenia alebo zníženia ročnej nájomnej sadzby vyplývajúca z vecného bremena a pod.),

$n$  – časové obdobie trvania vecného bremena: pri neobmedzenom trvaní platí:  $n = 20$  rokov [rok],  
 $k$  – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100].

Všeobecná hodnota ročného nájmu nehnuteľnosti je súčet všeobecnej hodnoty nájmu stavieb a všeobecnej hodnoty nájmu pozemku.

Všeobecná hodnota ročného nájmu pozemku sa stanoví podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{NPMJ} = V\check{S}H_{POZMJ} \frac{k(1+k)^n}{(1+k)^n - 1} k_N \text{ [€/rok]}$$

$V\check{S}H_{NPMJ}$  - všeobecná hodnota ročného nájmu pozemku na mernú jednotku [€/m<sup>2</sup>/rok],

$V\check{S}H_{POZMJ}$  - všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m<sup>2</sup>],

$k$  – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100],

$n$  – obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla v intervale 15 až 40 rokov v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov [rok],

$$V\check{S}H_{NP} = M \cdot V\check{S}H_{POZMJ} \text{ [€/rok]}$$

$V\check{S}H_{NP}$  - všeobecná hodnota nájmu pozemku [€/rok],

$M$  - výmera pozemku [m<sup>2</sup>].

## b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 9349 v k.ú. Pezinok. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

### A. Majetková podstata:

#### Parcely registra "C"

parc.č.4849/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 483 m<sup>2</sup>  
 parc.č.4849/23 zastavané plochy a nádvoria o výmere 13 m<sup>2</sup>  
 parc.č.4849/34 zastavané plochy a nádvoria o výmere 13 m<sup>2</sup>  
 parc.č.4849/35 zastavané plochy a nádvoria o výmere 16 m<sup>2</sup>  
 parc.č.4849/37 zastavané plochy a nádvoria o výmere 8 m<sup>2</sup>  
 parc.č.4851/10 zastavané plochy a nádvoria o výmere 12 m<sup>2</sup>  
 parc.č.4853/9 zastavané plochy a nádvoria o výmere 5 m<sup>2</sup>

**Legenda:** Pozemok, na ktorom je dvor

Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť

Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

### B. Vlastníci:

Por.č.2: PDP REAL, spol. s r.o., Myslenická 1, Pezinok, PSČ 90201, SK, IČO: 36778222, spoluvlastnícky podiel 1/1

**Titul nadobudnutia:** -

**Poznámky:** Vyhlásení konkurzu na základe Uznesenia Okresného súdu Bratislava I zo dňa 5.2.2018 pod sp.zn. 6K/48/2017-104. Podanie: P2 21/2018

### C. Ťarchy:

**Parcela registra "C" č. 4849/1:** Vecné bremeno, spočívajúce v práve prechodu a prejazdu motorovými vozidlami cez pozemok parc.č. 4849/1 v primeranom rozsahu a miere zodpovedajúcej dôvodu zaťaženia tohto pozemku, v prospech vlastníka pozemku parc.č. 4849/16, podľa Zmluvy o zriadení vecného bremena V 3400/2013 zo dňa 5.11.2013

**Parcela registra "C" č. 4849/1:** Vecné bremeno, spočívajúce v práve prechodu a prejazdu motorovými vozidlami cez pozemok parc.č. 4849/1 v primeranom rozsahu a miere zodpovedajúcej dôvodu zaťaženia tohto pozemku, v prospech vlastníka pozemku parc.č. 4849/20, podľa Zmluvy o zriadení vecného bremena V 3438/2013 zo dňa 23.1.2014

**Parcela registra "C" č. 4849/1, 4849/35:** Vecné bremeno, zriadenie a uloženie elektroenergetickej stavby a vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami, za

tým účelom oprávneným a ním poverenými osobami; užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, preložky, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetickej stavby a jej odstránenie a vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami za tým účelom oprávneným a ním poverenými osobami v rozsahu vyznačenom v GP č. 666/2013 v prospech Západoslovenská distribučná, a.s. IČO 36 361 518, podľa V 475/2014 zo dňa: 22.4.2014

**Parcela registra "C" č. 4849/1:** Vecné bremeno spočívajúceho v práve prechodu osôb a vjazdu motorových vozidiel, nemotorových dopravných prostriedkov neobmedzene cez pozemok parc.č. 4849/1, v prospech vlastníka pozemku parc.č. 4849/14 ako aj všetkých budúcich vlastníkov pozemku, podľa Zmluvy o zriadení vecného bremena V 1496/2014 zo dňa 14.10.2014.

**Parcela registra "C" č. 4849/1:** Vecné bremeno spočívajúceho v práve prechodu osôb a vjazdu motorových vozidiel, nemotorových dopravných prostriedkov neobmedzene cez pozemok parc.č. 4849/1, v prospech vlastníka pozemku parc.č. 4849/28 ako aj všetkých budúcich vlastníkov pozemku, podľa Zmluvy o zriadení vecného bremena V 3159/2014 zo dňa 14.10.2014.

**Parcela registra "C" č. 4849/1:** Vecné bremeno in rem spočívajúce v práve prechodu a prejazdu, peši, vjazdu a výjazdu motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami neobmedzene cez pozemok parc.č. 4849/1 v prospech každodobého vlastníka a pozemku parc.č. 4849/7, 4849/15, 4849/33, 4849/38, 4849/39, 4849/40, 4849/41, 4849/42, 4849/43, 4849/44, 4849/45, 4849/46, 4851/5, 4851/6, 4851/7, 4851/8, 4851/9, 4851/18, 4851/19, 4851/20, 4851/21, 4851/22, 4851/23, 4851/24, 48 51/25, 4851/26, 4851/27, 4851/28, 4851/29, 4851/30, 4851/31, 4851/32, 4851/33, 4851/34, 4851/35, 4851/36, 4851/37, 4853/4, 4851/5 a vlastníka rozostavaných rodinných domov na pozemku parc.č. 4851/22, 4851/23, 4581/25, 4851/27, 4851/ 29, 4851/31, 4851/33, 4851/35, 4851/37, podľa V 1711/2015 zo dňa 12.5.2015

**Parcela registra "C" č. 4849/34, 4849/23, 4853/9, 4849/1, 4849/37, 4849/35, 4851/10:** Rozhodnutie o zriadení záložného práva so zákazom nakladania v prospech Daňový úrad Bratislava č. č. 102674040/2016 zo dňa 7.3.2016 na zabezpečenie daňového nedoplatku. Podanie: Z 1997/2016

**Parcela registra "C" č. 4849/34, 4849/23, 4853/9, 4849/1, 4849/37, 4849/35, 4851/10:** Rozhodnutie o zriadení záložného práva so zákazom nakladania v prospech Daňový úrad Žilina č. 103316868/2016 zo dňa 9.6.2016 na zabezpečenie daňového nedoplatku. Podanie: Z 2493/2016

### c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 17.06.2022 bez účasti vlastníka nehnuteľnosti, za účasti osoby poverenej zadávateľom znaleckého posudku.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 17.06.2022.

### d) Technická dokumentácia:

Nie je.

### e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra

- pozemok parc.č. C-KN 4849/1, 4849/23, 4849/34, 4849/35, 4849/37, 4851/10 a 4853/9, k.ú. Pezinok má uvedený druh pozemku, ktorý je v súlade so skutočným stavom a je zakreslený v katastrálnej mape. Spôsob využitia pozemkov je v súlade so skutkovým stavom.

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

Stavby:

Nie sú.

Pozemky:

Parc.č. C-KN 4849/1, 4849/23, 4849/34, 4849/35, 4849/37, 4851/10 a 4853/9, k.ú. Pezinok.

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

Stavby:

Nie sú.

Pozemky:

Nie sú.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### VŠEOBECNÁ HODNOTA (VŠH)

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

Všeobecnú hodnotu pozemkov je možné zistiť pomocou metódy polohovej diferenciacie, porovnávacou metódou alebo kombinovanou metódou.

#### a) Analýza polohy nehnuteľnosti



Predmetom ohodnotenia je pozemok parc.č. C-KN 4849/1, 4849/23, 4849/34, 4849/35, 4849/37, 4851/10 a 4853/9 v k.ú. Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok.

Pozemky sú situované v zastavanom území mesta Pezinok.

Prístup ku pozemkom je priamo z miestnej verejnej asphaltovanej komunikácie. Pozemky sa nachádzajú na hranici centra mesta.

Pozemky sú využívané ako prístupová cesta k bytovému domu súp.č. 5840, prístup k radovým rodinným domom súp.č. 6071 až 6079 a k parkovacím miestam. Parc.č. 4849/23 a 4849/34 sú parkovacími miestami.

Pozemok ako celok má nepravidelný tvar v tvare písmena U lemujúci bytový dom súp.č. 5840. Pozemok je rovinatý.

Pozemky svojimi rozmermi, tvarom, výmerou a umiestnením nie sú vhodné ako stavebné pozemky.

Okresné mesto Pezinok má výše 21000 obyvateľov. Nachádza sa 20km na severovýchod od hlavného mesta Bratislava, 30km na juhozápad od okresného mesta Trnava na úpäť Malých Karpát v obľúbenej lokalite.

V meste je mestský úrad, okresný úrad, okresný súd, materské školy, základné školy, stredné školy, kompletná obchodná sieť a vybavenosť, pošta. V meste je kino, hotely, ubytovanie, reštaurácie.

Vybavenie pre šport a rozvoj, krytá plaváreň, futbalové ihriská, športoviská, zimný štadión.

V meste sa nachádza zámok Pezinok a zámocký park. V meste je mestské kúpalisko, múzeum a galéria. Blízko mesta je mesto Senec, kde je kúpalisko s termálnou vodou a rekreačná oblasť Slnčné jazerá. Bezprostredná blízkosť Malých Karpát ponúka turizmus a výlety do prírody.

V meste funguje autobusová doprava do okolitých miest a obcí. Zamestnanosť je priamo v meste alebo v dosahu dopravy najmä v hlavnom meste Bratislava. Mesto má rozvody elektriny, vody, kanalizácie, plynu, rozvody káblovej televízie a internetové rozvody.

Podľa názoru znalca sa jedná o nehnuteľnosť umiestnenú v lokalite so zvýšeným dopytom po nehnuteľnostiach tohto typu. Jedná sa o dobrú nehnuteľnosť.

#### b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Ohodnocovaná nehnuteľnosť – pozemok v zastavanom území obce, využívaný ako prístupová cesta k bytovému domu, rodinným domom a parkovacím miestam.

#### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti

Na pozemkoch viazne vecné bremeno spočívajúce v práve prechodu a prejazdu motorovými vozidlami cez pozemok parc.č. 4849/1 v primeranom rozsahu a miere zodpovedajúcej dôvodu zaťaženia tohto pozemku, v prospech vlastníkov okolitých rodinných domov.

Na pozemkoch viazne vecné bremeno zriadenie a uloženie elektroenergetickej stavby a vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami, za tým účelom oprávneným a ním poverenými osobami.

V danej lokalite neboli zistené iné závažné riziká negatívne ovplyvňujúce plynulé a nerušené využívanie nehnuteľnosti.

## 2.1 POZEMKY

Všeobecná hodnota pozemkov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov mimo zastavaného územia obcí, pozemkov v zriadených záhradkových osadách a pozemkov mimo zastavaného územia obce určených na stavbu územným plánom zóny alebo plánom sídelného útvaru, právoplatným rozhodnutím o umiestnenie stavby alebo právoplatným stavebným povolením vydaným v spojenom územnom a stavebnom konaní alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou uvedených vo vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov, v prílohe č.3, časti E sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \text{ [Eur]}$$

kde:

M – výmera pozemku v m<sup>2</sup>,

V $\dot{S}$ H<sub>MJ</sub> – jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m<sup>2</sup>.

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot k_{PD} \text{ [Eur/m}^2\text{]}$$

kde:

V<sub>H<sub>MJ</sub></sub> – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky, v Eur/m<sup>2</sup>

k<sub>PD</sub> – koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_1 \cdot k_2 \cdot k_R \quad [-]$$

Stanovenie jednotkovej východiskovej hodnoty mernej jednotky je v súlade s vyhláškou 213/2017 Z.z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z. z., vyhlášky č. 605/2008 Z. z., vyhlášky č. 47/2009 Z. z. a vyhlášky č. 254/2010 Z. z. sa mení takto:

E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí,<sup>2)</sup> pozemky v zriadených záhradkových osadách,<sup>3)</sup> pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu,<sup>4)</sup> pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch<sup>4a)</sup>

V<sub>H<sub>MJ</sub></sub> – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky:

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov		V <sub>H<sub>MJ</sub></sub> €/m <sup>2</sup>
a)	Bratislava	66,39
b)	Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	26,56
c)	Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	16,60
d)	Ostatné okresné mestá so sídlom okresných úradov	9,96
e)	Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	6,64

f)	Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	4,98
g)	Ostatné obce do 5 000 obyvateľov	3,32

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

## 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

### 2.1.1.1 Pozemok k.ú. Pezinok

#### POPIS

Predmetom ohodnotenia je pozemok parc.č. C-KN 4849/1, 4849/23, 4849/34, 4849/35, 4849/37, 4851/10 a 4853/9 v k.ú. Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok.

Pozemky sú situované v zastavanom území mesta Pezinok. Pozemky sa nachádzajú na hranici centra mesta.

Prístup ku pozemkom je priamo z miestnej verejnej asfaltovej komunikácie.

Pozemky sú využívané ako prístupová cesta k bytovému domu súp.č. 5840, prístup k radovým rodinným domom súp.č. 6071 až 6079 a k parkovacím miestam. Parc.č. 4849/23 a 4849/34 sú parkovacími miestami. Parc.č. 4849/35 a 4849/37 majú slíživý tvar, sú trávnatou plochou lemujúcou parkovacie miesta. Parc.č. 4851/10 je využívaná ako časť prístupovej cesty ku garážam za bytovým domom so súp.č. 5815. Parc.č. 4853/9 má slíživý tvar a lemuje stavbu garáže súp.č. 5969 patriacej bytovému domu súp.č. 5815.

Pozemok ako celok má nepravidelný tvar v tvare písmena U lemujúci bytový dom súp.č. 5840. Pozemok je rovinatý.

Pozemky svojimi rozmermi, tvarom, výmerou a umiestnením nie sú vhodné ako stavebné pozemky.

V danej lokalite je možnosť napojenia na kompletne inžinierske siete.

Mesto Pezinok je vzdialená 20km od hlavného mesta Bratislava. Vzhľadom k tomu, že sa jedná o obec so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností a to najmä zo strany Bratislavy, stanovujem východiskovú hodnotu pozemku vo výške 80% z východiskovej hodnoty pozemkov v Bratislave (66,39 Eur/m<sup>2</sup>), a to na 53,11 Eur/m<sup>2</sup>.

Ponižujúci faktor 0,7 uvažujem, kvôli obmedzenému využitiu pozemkov, keďže ich využitie je dané ako prístupová cesta k bytovému domu, rodinným domom a k parkovacím miestam. Vzhľadom na výmeru, tvar a umiestnenie pozemkov sa iné využitie nepredpokladá.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
4849/1	zastavaná plocha a nádvorie	483,00	1/1	483,00
4849/23	zastavaná plocha a nádvorie	13,00	1/1	13,00
4849/34	zastavaná plocha a nádvorie	13,00	1/1	13,00
4849/35	zastavaná plocha a nádvorie	16,00	1/1	16,00
4849/37	zastavaná plocha a nádvorie	8,00	1/1	8,00
4851/10	zastavaná plocha a nádvorie	12,00	1/1	12,00
4853/9	zastavaná plocha a nádvorie	5,00	1/1	5,00



Spolu výmera				550,00
--------------	--	--	--	--------

Obec:

Pezinok

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 53,11 \text{ €/m}^2$ 

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
$k_v$ koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,10
$k_D$ 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)	1,50
$k_z$ koeficient povyšujúcich 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.)	0,70

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,10 * 1,00 * 1,40 * 1,50 * 1,00 * 0,70$	2,1021
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 * 2,1021$	<b>111,64 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 4849/1	$483,00 \text{ m}^2 * 111,64 \text{ €/m}^2 * 1/1$	53 922,12
parcels č. 4849/23	$13,00 \text{ m}^2 * 111,64 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 451,32
parcels č. 4849/34	$13,00 \text{ m}^2 * 111,64 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 451,32
parcels č. 4849/35	$16,00 \text{ m}^2 * 111,64 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 786,24
parcels č. 4849/37	$8,00 \text{ m}^2 * 111,64 \text{ €/m}^2 * 1/1$	893,12
parcels č. 4851/10	$12,00 \text{ m}^2 * 111,64 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 339,68
parcels č. 4853/9	$5,00 \text{ m}^2 * 111,64 \text{ €/m}^2 * 1/1$	558,20
<b>Spolu</b>		<b>61 402,00</b>

### 3. NÁJMY

#### 3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

##### 3.1.1 Pozemok k.ú. Pezinok

Všeobecná hodnota nájmu nehnuteľnosti je výsledná objektivizovaná hodnota nájmu nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej hodnoty nájmu nehnuteľnosti ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď nájomca aj prenajímateľ budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a predpokladom, že cena nájmu nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Hodnota sa obvykle určuje vrátane dane z pridanej hodnoty.

Všeobecná hodnota nájmu pozemku sa podľa vyhlášky MS SR 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov stanoví podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{NPMJ} = V\check{S}H_{POZMJ} \frac{[(1+k)^n \cdot k]}{[(1+k)^n - 1]} * k_N \quad [€/m^2/rok]$$

$V\check{S}H_{NPMJ}$  - všeobecná hodnota ročného nájmu pozemku na mernú jednotku [€/m<sup>2</sup>/rok],

$V\check{S}H_{POZMJ}$  - všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m<sup>2</sup>],

$n$  - doba predpokladanej návratovosti investície, spravidla v intervale 15-40rokov, v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov [rok],

$k$  - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100],

$k_N$  - koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu [-].

$$V\check{S}H_{NP} = M * V\check{S}H_{NPMJ} \quad [€/rok]$$

$M$  - výmera pozemku [m<sup>2</sup>]

VŠH m <sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou:	111,640 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	0,01 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	550,00 m <sup>2</sup>

$$\begin{aligned} \text{Nájom za rok na m}^2: \quad V\check{S}H_{NPMJ} &= V\check{S}H_{POZMJ} \frac{[(1+k)^n \cdot k]}{[(1+k)^n - 1]} * k_N \\ V\check{S}H_{NPMJ} &= 111,640 * \left[ \frac{(1 + 0,0001)^{20} * 0}{0001; (1 + 0,0001)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 6,650 \text{ €/m}^2/\text{rok} \end{aligned}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\check{S}H_{NP} = M * V\check{S}H_{NPMJ} = 550,00 \text{ m}^2 * 6,650 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{3\ 657,50 \text{ €/rok}}$$

### 4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

#### 4.1 Vecné bremeno práva prechodu a prejazdu

##### 4.1.1 Základné údaje

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena viaznuceho na nehnuteľnosti spočíva v určení primeranej hodnoty, ktorá primerane kompenzuje hospodársku ujmu povinného voči oprávnenému.

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$VŠH_{VB} = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^t} [\text{€}]$$

$OZ_t$  - trvalo odčerpateľný zdroj [€/rok], ktorý sa vypočíta ako rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom (napr. hodnota zvýšenia alebo zníženia ročnej nájomnej sadzby vyplývajúca z vecného bremena a pod.),

$n$  – časové obdobie trvania vecného bremena: pri neobmedzenom trvaní platí:  $n = 20$  rokov [rok],

$k$  – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100].

<b>Zadelenie vecného bremena:</b>	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
<b>Obdobie:</b>	Časovo obmedzené
<b>Doba trvania:</b>	20 r.
<b>Úroková miera:</b>	0,01 %

#### 4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Nájom pozemku	550	m <sup>2</sup>	550,00	6,65	3 657,50

#### 4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Bežný odčerpateľný zdroj je možné definovať ako disponibilný výnos, ktorý vlastníak dosiahne pri riadnom obhospodarovaní nehnuteľnosti, stanoveného za predpokladu, že závada neexistuje, teda bez zohľadnenia závady. Vypočíta sa tak, že od hrubého výnosu odpočítame náklady (prevádzkové, na údržbu, správne), odhad straty a prípadne podiel pozemku na dosahovaní výnosu (v prípadoch stavieb umiestnených na vlastných pozemkoch).

$$OZ_{BE} = HRV - N - S \text{ [€/rok]}$$

$OZ_{BE}$  - bežný odčerpateľný zdroj [€/rok],

$HRV$  - hrubý výnos pri 100% prenajatí nehnuteľnosti [€/rok],

$N$  - náklady spojené s existenciou nehnuteľnosti pri zachovaní nájmu alebo výnosu [€/rok],

$S$  - strata, odhad nevyužitého nájmu [€/rok].

##### Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Náklady na údržbu	0,01 * 3657,50	36,58
<b>Predpokladané bežné náklady spolu:</b>		<b>36,58</b>

Odhadovaná strata: 10 %

##### Bežný odčerpateľný zdroj ( $OZ_{BE}$ ):

$OZ_{BE} = 3\,657,50 - 36,58 - 365,75$  (10% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 3 255,17 €/rok

#### 4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Budúci znížený odčerpateľný zdroj sa určí tak, že od hrubého výnosu určeného rovnako ako pri bežnom odčerpateľnom zdroji, sa odpočíta okrem nákladov, odhadu straty a prípadného podielu pozemku na dosahovaní výnosu aj očakávaná / odhadovaná miera obmedzenia z titulu závady.

$$OZ_{BU} = HRV - N - S - OBM \text{ [€/rok]}$$

$OZ_{BU}$  - budúci znížený odčerpateľný zdroj [€/rok],

HRV - hrubý výnos pri 100% prenajatí nehnuteľnosti [€/rok],

N - náklady spojené s existenciou nehnuteľnosti pri zachovaní nájmu alebo výnosu [€/rok],

S - strata, odhad nevyužitého nájmu [€/rok],

OBM - obmedzenie z titulu existencie závady [€/rok].

#### Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Náklady na údržbu	0,01*3657,50	36,58
<b>Predpokladané budúce náklady spolu:</b>		<b>36,58</b>

Odhadovaná strata: 10 %

Obmedzenie z titulu závady: 50 %

skutočné:

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$$50 * (100 - 10) / 100 = 45,00 \%$$

#### Budúci odčerpateľný zdroj ( $OZ_{BU}$ ):

$$OZ_{BU} = 3\,657,50 - 36,58 - 365,75 \text{ (10\% strata)} - 1\,645,88 \text{ (45\% obmedzenie)} = 1\,609,29 \text{ €/rok}$$

### 4.1.5 Hospodárska ujma

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena viaznuceho na nehnuteľnosti sa vypočíta podľa vyhlášky MS SR 492/2004 Z.z., príloha 3.

Závady viaznuce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri stanovení odčerpateľných zdrojov sa postupuje podobne ako pri stanovení výnosovej hodnoty podľa bodu D.2. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách obmedzeného trvania toto obdobie.

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |1\,609,29 - 3\,255,17| = 1\,645,88 \text{ €/rok}$$

### 4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera:  $k = 0,01 / 100 = 0,0001$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$VŠH_{VB} = OZ \frac{(1+k)^t - 1}{k * (1+k)^t}$$

$$VŠH_{VB} = 1\,645,88 * \frac{(1+0,0001)^1 - 1; (1+0,0001)^1 * 0}{0001}$$

$$VŠH_{VB} = 1\,645,72 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 1\,645,72 / 550 = 2,99 \text{ €/m}^2$$

**Všeobecná hodnota jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena**

$$VŠH_{VB} = OZ \frac{(1+k)^t - 1}{k * (1+k)^t}$$

$$VŠH_{VB} = 1\,645,88 * \frac{(1+0,0001)^{20} - 1; (1+0,0001)^{20} * 0}{0001}$$

$$VŠH_{VB} = \mathbf{32\,883,06\ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 32\,883,06 / 550 = \mathbf{59,79\ €/m^2}$$

## III. ZÁVER

### 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Ako vhodná metóda pre stanovenie VŠH nehnuteľnosti bola zvolená metóda polohovej diferenciacie, nakoľko znalci pre stanovenie VŠH inou metódou neboli poskytnuté hodnoverné podklady. Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď zmluvné strany konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnutkou. Odhad všeobecnej hodnoty je obvykle na úrovni vrátane DPH.

Pri spracovaní znaleckého posudku pre účel dobrovoľnej dražby bolo prihliadnuté na tie okolnosti, ktoré môžu ovplyvniť cenu nehnuteľností - miestne okolnosti z titulu územnoplánovacích podmienok, vzájomných susedských vzťahov, z titulu kvality a druhu stavby, ako aj polohy pozemkov. Ďalej boli zohľadnené a využité všetky v tom čase znalci dostupné podklady a údaje. Znalec nezodpovedá za skryté resp. zamlčané nedostatky, ktoré sa nedalo zistiť počas obhliadky z technickej a právnej dokumentácie, alebo ktoré vyplynuli z neuvedených alebo zamlčaných skutočností. Po dostatočnom preukázaní vyššie uvedených skutočností alebo iných nedostatkov, sa všeobecná cena určená v znaleckom posudku stane neplatnou. Zadávateľ na dotaz znalca uviedol, že nemá žiadne doklady, ktoré by mali vplyv na spracovaný znalecký posudok. Koeficienty cenovej úrovne používané vo výpočtoch znaleckého posudku boli získané z internetu, z webovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva Žilina : [www.usi.sk](http://www.usi.sk)

### 2. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty **pozemkov parcely registra C, parc.č. 4849/1, 4849/23, 4849/34, 4849/35, 4849/37, 4851/10 a 4853/9, k.ú. Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok a ohodnotiť závädy, ktoré viažu na nehnuteľnosti a ktoré nezaniknú v dôsledku prechodu vlastníctva, na základe objednávky z dňa 03.02.2023.**

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď zmluvné strany konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnutkou. Odhad všeobecnej hodnoty je obvykle na úrovni vrátane DPH.

### 3. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

**Všeobecná hodnota pozemkov:**

**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

61 402,00 Eur

**Všeobecná hodnota jednorazovej odplaty vecného bremena:**

**Pozemky:**

Všeobecnej hodnota vecného bremena viaznuceho na nehnuteľnosti je primeranou hodnotou, ktorá primerane kompenzuje hospodársku ujmu povinného voči oprávnenému:

32 883,06 Eur

### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok k.ú. Pezinok - parc. č. 4849/1 (483 m <sup>2</sup> )	53 922,12

Pozemok k.ú. Pezinok - parc. č. 4849/23 (13 m <sup>2</sup> )	1 451,32
Pozemok k.ú. Pezinok - parc. č. 4849/34 (13 m <sup>2</sup> )	1 451,32
Pozemok k.ú. Pezinok - parc. č. 4849/35 (16 m <sup>2</sup> )	1 786,24
Pozemok k.ú. Pezinok - parc. č. 4849/37 (8 m <sup>2</sup> )	893,12
Pozemok k.ú. Pezinok - parc. č. 4851/10 (12 m <sup>2</sup> )	1 339,68
Pozemok k.ú. Pezinok - parc. č. 4853/9 (5 m <sup>2</sup> )	558,20
<b>Spolu pozemky (550,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>61 402,00</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>61 402,00</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>61 400,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Šestdesiatjedentisícštyristo Eur</b>	

## REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
<b>Pozemky</b>		
Pozemok k.ú. Pezinok - parc. č. 4849/1	6,650	3 211,95
Pozemok k.ú. Pezinok - parc. č. 4849/23	6,650	86,45
Pozemok k.ú. Pezinok - parc. č. 4849/34	6,650	86,45
Pozemok k.ú. Pezinok - parc. č. 4849/35	6,650	106,40
Pozemok k.ú. Pezinok - parc. č. 4849/37	6,650	53,20
Pozemok k.ú. Pezinok - parc. č. 4851/10	6,650	79,80
Pozemok k.ú. Pezinok - parc. č. 4853/9	6,650	33,25
<b>Spolu</b>		<b>3 657,50</b>
<b>Zaokrúhlene</b>		<b>3 660,00</b>

Slovom: Tritisícšesťstošestdesiat Eur/rok

## VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno práva prechodu a prejazdu	32 883,06	znižuje
<b>Spolu VŠH</b>	<b>32 883,06</b>	

Slovom: Tridsaťdvatisícosemstoosemdesiattri Eur

## MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká sú uvedené na liste vlastníctva č. 9349, k.ú. Pezinok, ktorý tvorí prílohu znaleckého posudku.

Na vlastníka por.č. 2 PDP REAL, spol. s r.o., Myslenická 1, Pezinok, PSČ 90201, SK, IČO: 36778222 s aktuálnym obchodným názvom REAL 2 s.r.o., so sídlom Šancová 8, 902 01 Pezinok, IČO: 36778222: Vyhlásenie konkurzu na základe Uznesenia Okresného súdu Bratislava I zo dňa 5.2.2018 pod sp.zn. 6K/48/2017-104. Podanie: P2 21/2018

Na parc.č. 4849/1, k.ú. Pezinok viazne záväda in rem spočívajúce v práve prechodu a prejazdu, peši, vjazdu a výjazdu motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami neobmedzene cez pozemok parc.č. 4849/1 v prospech každodobého vlastníka okolitých pozemkov a nehnuteľností.

Na parc.č. 4849/1 a 4849/35, k.ú. Pezinok viazne záväda Vecné bremeno, zriadenie a uloženie elektroenergetickej stavby a vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a

mechanizmami, za tým účelom oprávneným a ním poverenými osobami; užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, preložky, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetickej stavby a jej odstránenie a vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami za tým účelom oprávneným a ním poverenými osobami v rozsahu vyznačenom v GP č. 666/2013 v prospech Západoslovenská distribučná, a.s. IČO 36 361 518, podľa V 475/2014 zo dňa: 22.4.2014

Na parc.č. 4849/1, 4849/23, 4849/34, 4849/35, 4849/37 a 4851/10, k.ú. Pezinok viazne ťarcha: Rozhodnutie o zriadení záložného práva so zákazom nakladania v prospech Daňový úrad Bratislava č. č. 102674040/2016 zo dňa 7.3.2016 na zabezpečenie daňového nedoplatku. Podanie: Z 1997/2016 a Rozhodnutie o zriadení záložného práva so zákazom nakladania v prospech Daňový úrad Žilina č. 103316868/2016 zo dňa 9.6.2016 na zabezpečenie daňového nedoplatku. Podanie: Z 2493/2016

Iné riziká spojené s užívaním ohodnocovanej nehnuteľnosti neboli zistené.

V Krupine, dňa 07.02.2023



  
Ing. Marta Kalinová



## IV. PRÍLOHY

- 1 Výpis z listu vlastníctva č. 9349, k.ú. Pezinok, vytvorený cez katastrálny portál Kataster portál ÚGKK z dňa 07.02.2023
- 2 Kópia z katastrálnej mapy nehnuteľností vytvorená cez katastrálny portál Kataster nehnuteľností ZBGIS z dňa 07.02.2023
- 3 Fotodokumentácia z obhliadky

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 107 Pezinok  
 Obec : 508179 Pezinok  
 Katastrálne územie : 846163 Pezinok

Dátum vyhotovenia : 7.2.2023  
 Čas vyhotovenia : 14:50:52  
 Údaje platné k : 6.2.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 9349

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 7

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
4849/1	483	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
4849/23	13	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje Geometrický plán č. 50/2013 na zameranie spevnených plôch - parkovísk							
4849/34	13	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje Geometrický plán č. 50/2013 na zameranie spevnených plôch - parkovísk							
4849/35	16	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje Geometrický plán č. 50/2013 na zameranie spevnených plôch - parkovísk							
4849/37	8	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje Geometrický plán č. 50/2013 na zameranie spevnených plôch - parkovísk							
4851/10	12	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
4853/9	5	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje Geometrický plán č. 52/2013 na oddelenie pozemkov							

## Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 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 súčasti

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

## ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ 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	<b>PDP REAL, spol. s r.o., Myslenická 1, Pezinok, PSČ 90201, SK, IČO: 36778222</b>	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Bez zápisu.	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Vyhlasení konkurzu na základe Uznesenia Okresného súdu Bratislava I zo dňa 5.2.2018 pod sp.zn. 6K/48/2017-104. Podanie: P2 21/2018	-

### 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 Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

### 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	

Titul nadobudnutia – nepriradené

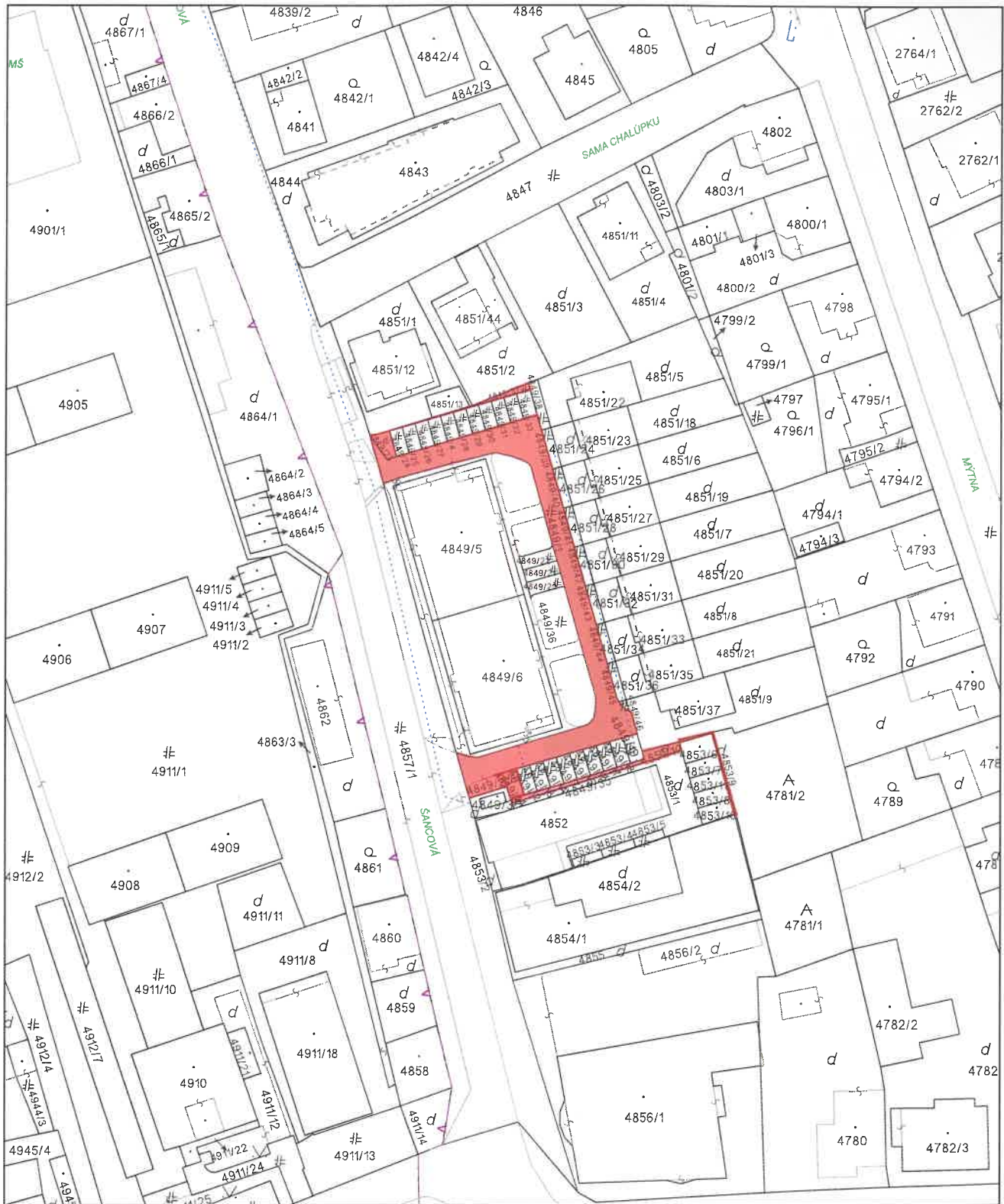
Kúpna zmluva V 941/2012 zo dňa: 10. 4. 2012

Zámenná zmluva V 3467/2013 zo dňa 12.11.2013

## ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Parcela registra "C" č. 4849/1	Vecné bremeno, spočívajúce v práve prechodu a prejazdu motorovými vozidlami cez pozemok parc.č. 4849/1 v primeranom rozsahu a miere zodpovedajúcej dôvodu zaťaženia tohto pozemku, v prospech vlastníka pozemku parc.č. 4849/16, podľa Zmluvy o zriadení vecného bremena V 3400/2013 zo dňa 5.11.2013
Parcela registra "C" č. 4849/1	Vecné bremeno, spočívajúce v práve prechodu a prejazdu motorovými vozidlami cez pozemok parc.č. 4849/1 v primeranom rozsahu a miere zodpovedajúcej dôvodu zaťaženia tohto pozemku, v prospech vlastníka pozemku parc.č. 4849/20, podľa Zmluvy o zriadení vecného bremena V 3438/2013 zo dňa 23.1.2014
Parcela registra "C" č. 4849/1, 4849/35	Vecné bremeno, zriadenie a uloženie elektroenergetickej stavby a vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami, za tým účelom oprávneným a ním poverenými osobami; užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, preložky, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetickej stavby a jej odstránenie a vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami za tým účelom oprávneným a ním poverenými osobami v rozsahu vyznačenom v GP č. 666/2013 v prospech Západoslovenská distribučná, a.s. IČO 36 361 518, podľa V 475/2014 zo dňa: 22.4.2014
Parcela registra "C" č. 4849/1	Vecné bremeno spočívajúceho v práve prechodu osôb a vjazdu motorových vozidiel, nemotorových dopravných prostriedkov neobmedzene cez pozemok parc.č. 4849/1, v prospech vlastníka pozemku parc.č. 4849/14 ako aj všetkých budúcich vlastníkov pozemku, podľa Zmluvy o zriadení vecného bremena V 1496/2014 zo dňa 14.10.2014.
Parcela registra "C" č. 4849/1	Vecné bremeno spočívajúceho v práve prechodu osôb a vjazdu motorových vozidiel, nemotorových dopravných prostriedkov neobmedzene cez pozemok parc.č. 4849/1, v prospech vlastníka pozemku parc.č. 4849/28 ako aj všetkých budúcich vlastníkov pozemku, podľa Zmluvy o zriadení vecného bremena V 3159/2014 zo dňa 14.10.2014.
Parcela registra "C" č. 4849/1	Vecné bremeno in rem spočívajúce v práve prechodu a prejazdu, peši, vjazdu a výjazdu motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami neobmedzene cez pozemok parc.č. 4849/1 v prospech každodobého vlastníka a pozemku parc.č. 4849/7, 4849/15, 4849/33, 4849/38, 4849/39, 4849/40, 4849/41, 4849/42, 4849/43, 4849/44, 4849/45, 4849/46, 4851/5, 4851/6, 4851/7, 4851/8, 4851/9, 4851/18, 4851/19, 4851/20, 4851/21, 4851/22, 4851/23, 4851/24, 4851/25, 4851/26, 4851/27, 4851/28, 4851/29, 4851/30, 4851/31, 4851/32, 4851/33, 4851/34, 4851/35, 4851/36, 4851/37, 4853/4, 4851/5 a vlastníka rozostavaných rodinných domov na pozemku parc.č. 4851/22, 4851/23, 4851/25, 4851/27, 4851/29, 4851/31, 4851/33, 4851/35, 4851/37, podľa V 1711/2015 zo dňa 12.5.2015.
Parcela registra "C" č. 4849/34, 4849/23, 4853/9, 4849/1, 4849/37, 4849/35, 4851/10	Rozhodnutie o zriadení záložného práva so zákazom nakladania v prospech Daňový úrad Bratislava č. č. 102674040/2016 zo dňa 7.3.2016 na zabezpečenie daňového nedoplatku. Podanie: Z 1997/2016
Parcela registra "C" č. 4849/34, 4849/23, 4853/9, 4849/1, 4849/37, 4849/35, 4851/10	Rozhodnutie o zriadení záložného práva so zákazom nakladania v prospech Daňový úrad Žilina č. 103316868/2016 zo dňa 9.6.2016 na zabezpečenie daňového nedoplatku. Podanie: Z 2493/2016

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Pezinok	Obec Pezinok	Katastrálne územie Pezinok
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 4849/1</b>		
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia 16.6.2022 17:52:21	Bez autorizácie		
Údaje platné k 15.6.2022 18:00:00			

Fotodokumentácia – Pozemky parc.č. 4849/1, 4849/23, 4849/34-35, 4849/37, 4851/10 a 4853/9, k.ú. Pezinok



Pozemok parc.č. 4849/1



Pozemok parc.č. 4849/1



Pozemok parc.č. 4849/34



Pozemok parc.č. 4849/1



Pozemok parc.č. 4849/1



Pozemok parc.č. 4849/1



Pozemok parc.č. 4849/1



Pozemok parc.č. 4849/1



Pozemok parc.č. 4849/1



Pozemok parc.č. 4849/1



Pozemok parc.č. 4849/1 a 4849/23



Pozemok parc.č. 4851/10 za plotom



Pozemok parc.č. 4849/35



Pozemok parc.č. 4849/35



Pozemok parc.č. 4849/37




Pozemok parc.č. 4849/37

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracoval/a ako znalec/znalkyňa zapísaný/á v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetví/odvetviach Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 915694.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom **19/2023**.

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



Ing. Marta Kalinová





# Vyúčtovanie znalečného

Daňový doklad: 19 / 2023

Objednávka:

## Dodávateľ:

Ing. Marta Kalinová

Majerský rad 641/42  
963 01 Krupina

IČO: 40544486 DIČ: 1073594643

IČ DPH:

Banka: Tatra banka, a.s

IBAN: SK47 1100 0000 0029 4105 1589

Vyhotovil: Ing. Marta Kalinová

## Odberateľ:

Ing. Mgr Štefan Kozár, správca

Za Humnami 44  
949 01 Nitra

IČO: 33641480 DIČ:

IČ DPH:

Banka:

IBAN:

## Poštová adresa:

Ing. Mgr Štefan Kozár, správca

Za Humnami 44  
949 01 Nitra

Dátum vyhotovenia	Dátum dodania služby	Dátum splatnosti
7. 2. 2023	7. 2. 2023	17. 2. 2023
Forma úhrady	Prevodný príkaz	
Spôsob dopravy	Poštová zásielka	
Konštantný symbol	0308	
Variabilný symbol	19	

## Vec:

Vyúčtovanie za: Znalecký posudok č. 19 / 2023

Objekt úkonu: Pozemok parc.č. 4849/1, 23, 34, 35, 37, 4851/10,  
4853/9, k.ú. Pezinok

Pre právny úkon: Exekučné konanie

Fakturujem sa vypracovanie aktualizácie znaleckého posudku 145/2022 pre pozemky parc.č. 4849/1, 4849/23, 4849/34, 4849/35, 4849/37, 4851/10 a 4853/9, k.ú. Pezinok.

## Vyúčtovanie:

### Odmena

Odmena dohodou	Počet	MJ	Hodnota	Celkom [€]
§3 Znalecký posudok	1		50,00	50,00

**CELKOVÁ SUMA:** 50,00 €

**CELKOVÁ ÚČTOVANÁ SUMA:** 50,00 €

Dodávateľ nie je platiteľom DPH

Podpis a pečiatka dodávateľa

Dátum, pečiatka a podpis preberajúcej osoby