

Znalec: Ing.Helena Patasiová , ul.Széchényiho 2003/6, 929 01 Dunajská Streda
mobil: 0905 746 126 ,
v odbore poľnohospodárstvo, odvetvie odhad hodnoty
poľnohospodárskej pôdy,rastlinná výroba(všeobecná aj špeciálna)

Zadávateľ : Dom Dražieb s.r.o.
Podzámska 37

920 01 HLOHOVEC

IČO 45 711 933

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 10.07.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 1/2020

Vo veci:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - poľnohospodárskej
pôdy v katastrálnom území Pezinok

Počet strán (z toho príloh): (z toho strán príloh)
Počet odovzdaných vyhotovení: 4 x (plus 1x pre znalca)

Dunajská Streda,12.08.2020

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - poľnohospodárskej pôdy v katastrálnom území; **Pezinok**
LV č. 8473, parc.č. 5153, 5157/3, obec Pezinok, okres Pezinok

2. Účel posudku:

Posudok slúži ako podklad pre vykonanie dobrovoľnej dražby za účelom speňažovania majetku menovaného dlužníka.

3. Dátum vyžiadania posudku: 10.07.2020

3. 1. Dátum, ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok: 12.08.2020

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: august 2020

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1. Dodané zadávateľom (objednávateľom) :

Objednávka na znalecký posudok
Výpis z listu vlastníctva
Kópia katastrálnej mapy
Vyjadrenie mesta

5.2. Miestna obhliadka bola vykonaná, so zástupkyňou fy BPT LEASING dňa 7.08.2020. Na mieste pozemku som zistila, že parcela č.5157/3 je využívaná na pestovanie zrnovej kukurice.

Parcela č. 5157/3 je súčasťou urbanistického bloku a je na nej trávny porast.

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

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 č.490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch a tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Vyhláška č.491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov. Vyhláška č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku Zákon č.181/1995 o spoločných nehnuteľnostiach Zákon č. 582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností - pozemkov z roku 2004 Zbierka zákonov č.465/2008 hodnota pozemkov v eurách

8. Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva LV,8473, parcely č.5153, 5157/3 v registry „C“

Vlastník ;

**1 Miriansky Ján, r.Miriansky Ing. , Hurbanova 3469/17, Pezinok
PSČ 902 01, SK**

Dátum narodenia; 06.10.1953

Majetková podstata: k.ú.Pezinok, parcely registra „C“

parc. č.	výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ.poz.ch.n.	Druh Spoloč.Umiest. pozemku	Právny vzťah
5153	744	trvalý tr.porast	00007	1	2
5157/3	162763	orná pôda	00001	1	2

Geometrický plán č.44/2012

Legenda;

Kód spôsobu využitia pozemku:

00001- Pozemky využívané pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny, alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu.

00007- Pozemok lúky a pasienok trvalo porastený trávny alebo pozemok dočasne nevyužiteľný pre trvalý trávny porast

Mód spoločnej nehnuteľnosti:

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Kód umiestnenia pozemku ;

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Vlastníci ;

**1 Ing.Ján Miriansky
06.10.1953**

Spoluvlastnícky podiel

Hurbanova 3469/17, Pezinok 902 01

1/1

Titul nadobudnutia

Kúpa V 888/03

Poznámky

Poradové číslo vlastníka 1

Ooznámenie o začatí výkonu záložného práva na nehnuteľnosti ich predajom na dražbe zo dňa 2.6.2020 v prospech BPT LEASING, a.s., so sídlom Drieňová 34, 82102 Bratislava, IČO: 31357814 a to formou dobrovoľnej dražby, (Podanie: P2 21/2020)

ČASŤ C; ŤARCHY

Parcela registra „C“

5153, 5157/3

Záložné právo v prospech BPT LEASING, a.s., so sídlom Drieňová 34, 82102 Bratislava, podľa Zmluvy o zriadení záložného práva V-1470/2013 zo dňa 13.5.2013

Parcela registra „C“

5157/3

Vecné bremeno podľa § 22 a nasl.zákona č.79/1957 Zb. O výrobe , rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon v spojení s § 96

ods. 4 zákona č.251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti Západoslovenská distribučná a.s. IČO; 36361518 so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava podľa geometrického plánu č.35 735 325-170-10/2013 týkajúce sa elektrickoenergetického zariadenia: 1x22 kV VN linka č.152 na trase Rz Pezinok-Rz Senec.

Parcela registra „C“

5153,5157/3

Exekučný príkaz na zriadenie záložného práva EX77784/17 z 10.4.2018 v prospech oprávnené Hojička Pavol nar.27.8.1968 - JUDr.Rudolf Krutý PhD, Exekútorský úrad Bratislava, Záhradnícka 60 Podanie : Z 4392*2016, Oznámenie o zmene súdneho exekútora.

Iné údaje

Bez zápisu

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1.1. Výber použitej metodiky:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MSSR č.492/2004Z.z.o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v „Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline.

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie.

Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie.

Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez možnosti dosahovania výnosu formou prenájmu.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy, pričom východisková hodnota na m² pozemku v danom katastrálnom území bola použitá z prílohy zák.č. 582/2004 Z.z. pre;

k.ú.Pezinok

Hodnota €/m² Orná pôda(OP) 0,4388

Trvalý trávny porast (TTP) 0,0956

1.2. Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutkovým stavom:

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

1.4 Vymenovanie stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

Neboli zistené

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1 Analýza polohy nehnuteľností:

Dnes je Pezinok moderným okresným mestom s vybudovaným priemyslom (najmä drevospracujúca, tehliarska a stavebná výroba), kvalitnou

vinohradníckou a vinárskou produkciou, rozvinutým obchodom a zaujímavými historickými pamiatkami.

Má 24930 obyvateľov, leží 18 km severovýchodne od hlavného mesta Bratislavy. Rozkladá sa na dvoch katastrálnych územiach Grinava a Pezinok na ploche 7276 ha na úpätí Malých Karpát, vo výške 156 m n. m. Je okresným mestom, súčasťou Bratislavského kraja.

Pezinok je staré vinohradnícke mesto chránené oblými svahmi Malých Karpát, ktoré sú od nepamäti nemými spoločníkmi jeho bohatej histórie. Blízkosť hlavného mesta Bratislavy, ľahká dostupnosť cestnou a železničnou dopravou, pretrvávajúca tradícia vinohradníctva a vinárstva, ako aj špecifická gastronómia sú stále väčším lákadlom pre turistov a každodenných návštevníkov mesta. Vinohradníctvo a vinárstvo už roky určujú životný štýl veľkej časti obyvateľstva. Okrem už zaniknutého zlatého baníctva je v Pezinku známa a stále prosperujúca tehliarska výroba a z nej odvodená výroba úžitkovej a umeleckej keramiky.

Hospodársky profil mesta dotvára stavebná výroba, strojárstvo, obchod a drobná remeselná výroba. Veľkým darom, ktorý dali mestu Karpaty, je areál zimných športov na vrchu Baba a v lete pešia turistika po značených turistických chodníkoch. Všetky mestské lesy sú súčasťou chránenej krajinej oblasti Malé Karpaty. Prevládajú v nich bukovo-dubové porasty.

2.2. Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemky sú využívané na pestovanie rastlinnej produkcie

2.3. Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, vecné bremená a ťarchy:

Ťarchy sú vedené k pozemkom podľa Listu vlastníctva v prílohe

Iné údaje :

Bez zápisu

2.4 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

Jednotková všeobecná hodnota (VŠHMJ) poľnohospodárskej pôdy mimo zastavaného územia obce. Oceňované pozemky sú využívané ako súčasť poľnohospodárskej pôdy, preto sú uvedené parcely oceňované všeobecne v druhu pozemku **ako orná pôda**.

Pre ornú pôdu OP sa určia podľa vzťahu:

$$\mathbf{VŠHMJ = VHMJ \cdot kPD \text{ (€/m}^2\text{)}}$$

Kde;

VHMJ je jednotková východisková hodnota podľa zák.č.582/2004 z.z. pre k.ú.Pezinok orná pôda(OP) 0,4388 €/m²

$$\mathbf{kPD = \text{Koeff.polohovej diferenciacie na výmeru } 163507\text{m}^2}$$

Koeficient polohy:

2,0

Pozemky sú umiestnené na LV mimo zastavaného územia mesta. Na miestnej obhliadke som zistila, že sa nachádzajú na konci mesta za priemyselnou zónou vedľa hl.cesty.

Koeficient využiteľnosti: **1,0**
Pozemky sú využívané na poľnohospodársku činnosť

Koeficient predajnosti: **2,0**
 O kúpu týchto nehnuteľností je vyšší záujem

Koeficient povyšujúcich a redukujúcich faktorov: **2,0**
 Pozemok je určený na vyššie využitie v rámci plánu mesta a čiastočne plní celospoločenské záujmy mesta

Koeficient polohovej diferenciacie pre ornú pôdu (OP);
 $2,0 * 1,0 * 2,0 * 2,0 * = 8,0$

Jednotková všeobecná hodnota ;
 $0,4388 * 8,0 = 3,51€$

VŠHpoz = VŠHMJ * M (€)
 Kde; **M** je výmera pozemku m²

$3,51 * 163507 = 573.909,57€$

Zaokrúhlene ; 573.910,00€

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

1.1. Odpovede na otázky žiadateľa posudku.

Podkladom pre spracovanie znaleckého posudku boli tie údaje, ktoré boli zo strany objednávateľa poskytnuté. Objednávateľ prehlásil, že nemá žiadne doklady, ktoré by mohli ovplyvniť cenu tejto nehnuteľnosti a preto znalec nezodpovedá za prípadné kryté vady, ktoré môžu ovplyvniť zo zamlčaných alebo nepredložených skutočností.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - **poľnohospodárskej pôdy**.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

1/ Poľnohospodárska pôda

Celková výmera; 16ha 3507 m² a má hodnotu 573.910,00€

V Dunajskej Strede, 12.08.2020

Ing. Helena Patasiová
Znalec

IV. PRÍLOHY

Objednávka
LV č. 8173
Kópia katastrálnej mapy
Vyjadrenie mesta PEZINOK
Fotografie

Počet strán ; 8

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala, ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky. zo dňa 01.08.2005 pre **Odbor poľnohospodárstvo, odvetvie: Odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy, a Rastlinná produkcia** (všeobecná aj špeciálna).

Evidenčné číslo znalca **912662**.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom **1/2020** do znaleckého denníka č. 2/2010. Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu fa **1/2020**.

Ing. Helena Patasiová
znalec

