



Znalec: ZNALCI s. r. o.
Zámocká 5
811 01 Bratislava

Zadávateľ: Advokátska kancelária Mandzák spol. s r.o., Zámocká 5,
811 01 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): zo dňa 24.9.2009

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 23/2009

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností: Diaľničný hraničný prieťah Brodské zapísaných na liste vlastníctva č. 1970 v k.ú. Brodské, obec Brodské, okres Skalica.

Počet listov (z toho príloh): 138(60)
Počet odovzdaných vyhotovení: 6

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
SO 201.2 Prestrešenie vonk. pracovísk osob. dopravy		0,00	3 406,12	1
SO 201.4 Prestrešenie vonk. pracovísk nákl. dopravy		0,00	2 320,60	1
SO 101 Kontrolný bod, váhy na parc.č. 7522/10,12		680,45	478,97	1
SO 102 Stanica fyto a vet. Kontr. na parc. 7522/31,34		7 280,23	1 281,98	1
SO 105 Zastrešenie dezinf. plochy na parc.č. 7522/8		0,00	341,00	1
SO 107 Zastrešenie nebezp. nákladu na parc.č. 7522/32		0,00	315,00	1
SO 109 - Vratná komunikácia		0,00	0,00	0
SO 125 Rozvody STL		0,00	0,00	0
SO 126 Privádzač pitnej vody		0,00	0,00	0
SO 127 - Rozvod pitnej a požiarnej vody		0,00	0,00	0
SO 128 - Odpadová kanalizácia		0,00	0,00	0
SO 129 - Kanalizácia dažďových vôd		0,00	0,00	0
SO 130 - Kanalizácia zo spevnených plôch		0,00	0,00	0
SO 132 Čerpacia stanica odpadových vôd		0,00	6,50	1
SO 201.1 Objekt osobnej dopravy	801 69	6 442,26	1 537,65	1
SO 103 Sociálne zariad. I. na parc.č. 7522/9	801 21	545,93	124,60	1
SO 103 Sociálne zariad. II. na parc.č. 7522/6	801 21	1 626,02	359,34	1
SO 118 - Trafostanica	812 24	479,48	104,91	1
SO 201.3, 202 - Objekt nákladnej dopravy	801 69	5 696,84	1 372,46	1
SO 301 - Hala kontroly	811 59	4 621,65	649,68	1

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky - zastavané plochy	7422/10	94,00
Pozemky - zastavané plochy	7423/8	10,00
Pozemky - zastavané plochy	7423/9	105,00
Pozemky - zastavané plochy	7522/6	366,00
Pozemky - zastavané plochy	7522/7	351,00
Pozemky - zastavané plochy	7522/8	269,00
Pozemky - zastavané plochy	7522/9	125,00
Pozemky - zastavané plochy	7522/10	110,00
Pozemky - zastavané plochy	7522/12	43,00
Pozemky - zastavané plochy	7522/14	2 752,00
Pozemky - zastavané plochy	7522/15	973,00
Pozemky - zastavané plochy	7522/31	767,00
Pozemky - zastavané plochy	7522/32	224,00
Pozemky - zastavané plochy	7522/33	48,00
Pozemky - zastavané plochy	7522/34	172,00
Pozemky - ostatné plochy	7422/4	1 749,00

Pozemky - ostatné plochy	7423/4	8 534,00
Pozemky - ostatné plochy	7423/6	4 555,00
Pozemky - ostatné plochy	7518/7	16 303,00
Pozemky - ostatné plochy	7518/9	10 273,00
Pozemky - ostatné plochy	7518/10	3 721,00
Pozemky - ostatné plochy	7522/2	8 184,00
Pozemky - ostatné plochy	7522/3	5 901,00
Pozemky - ostatné plochy	7522/5	57 084,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: Diaľničný hraničný priechod Brodské zapísaných na LV č. 1970 k.ú. Brodské, obec Brodské, okres Skalica. Všeobecná hodnota nehnuteľností a pozemkov 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 25.09.2009, 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 :

Názov	Všeobecná hodnota
-------	-------------------

a) Vypočítaná polohovou diferenciáciou:

Všeobecná hodnota stavieb:	5 728 511,72 EUR
Všeobecná hodnota pozemkov:	266 287,21 EUR

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb a pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

2.1 REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
-------	-------------------------

STAVBY

Zlúčené stavby

SO 101 Kontrolný bod, váhy na parc.č. 7522/10,12	81 719,64
SO 102 Stanica fyto a veterinárnej kontroly na parc. 7522/31,34	292 904,44
SO 105 Zastrešenie dezinfekčnej plochy na parc.č. 7522/8	46 481,03
SO 107 Zastrešenie nebezpečného nákladu na parc.č. 7522/32	27 317,46
SO 109 Vratná komunikácia ...	455 371,52
SO 125 Rozvody STL	7 760,62
SO 126 Privádzač pitnej vody ...	91 078,38
SO 127 Rozvod pitnej a požiarnej vody	91 552,69
SO 128 Odpadová kanalizácia ..	20 590,22
SO 129 Kanalizácia dažďových vôd	27 550,50
SO 130 Kanalizácia zo spevnených plôch	208 137,79

75

<i>SO 132 Čerpacia stanica odpadových vôd</i>	73 448,97
Spolu zlučené stavby.....	1 423 913,28
Drobné stavby	
<i>SO 201.2 Prestrešenie vonkajších pracovísk osobnej dopravy</i>	242 450,06
<i>SO 201.4 Prestrešenie vonkajších pracovísk nákladnej dopravy</i>	165 181,97
Spolu drobné stavby.....	407 632,03
Bytové a nebytové budovy (haly)	
<i>SO 201.1 Objekt osobnej dopravy</i>	608 056,10
<i>SO 103 Sociálne zariadenie I. na parc.č. 7522/9</i>	51 945,37
<i>SO 103 Sociálne zariadenie II. na parc.č. 7522/6</i>	133 163,45
<i>SO 118 Trafostanica</i>	27 801,92
<i>SO 201.3, 202 - Objekt nákladnej dopravy</i>	535 348,35
<i>SO 301 Hala kontroly</i>	193 309,48
Spolu bytové a nebytové budovy (haly)	1 549 624,67
Vonkajšie úpravy	
<i>SO 113 Most cez kanál vratnej komunikácie</i>	232 624,28
<i>SO 116 Vonkajšie káblové vedenie</i>	24 014,12
<i>SO 124 VTL plynovod</i>	21 431,62
<i>SO 117 Vonkajšie osvetlenie - prípojky</i>	61 947,85
<i>SO 117 Vonkajšie osvetlenie - osvetľovacie stožiare</i>	26 648,13
<i>SO 133 Tlakové potrubie</i>	40 322,83
<i>Chodníky zo zámkovej dlažby</i>	5 233,92
Spolu vonkajšie úpravy.....	412 222,77
Iné stavby	
<i>Pasový a colný kiosk</i>	418 250,10
<i>Prestrešenie medzi objektmi SO 201.1 a SO 201.3</i>	8 656,66
<i>SO 111 Parkovisko pre nákladnú dopravu</i>	1 259 426,01
<i>SO 112 Príjazdová komunikácia</i>	140 877,66
<i>SO 123 Regulačná stanica plynu .</i>	61 841,61
<i>SO 134 Výustný objekt</i>	46 066,93
Spolu iné stavby.....	1 935 118,97

POZEMKY

Pozemky - zastavané plochy - parc. č. 7422/10	203,98
Pozemky - zastavané plochy - parc. č. 7423/8	21,70
Pozemky - zastavané plochy - parc. č. 7423/9	227,85
Pozemky - zastavané plochy - parc. č. 7522/6	794,22
Pozemky - zastavané plochy - parc. č. 7522/7	761,67
Pozemky - zastavané plochy - parc. č. 7522/8	583,73
Pozemky - zastavané plochy - parc. č. 7522/9	271,25
Pozemky - zastavané plochy - parc. č. 7522/10	238,70
Pozemky - zastavané plochy - parc. č. 7522/12	93,31
Pozemky - zastavané plochy - parc. č. 7522/14	5 971,84
Pozemky - zastavané plochy - parc. č. 7522/15	2 111,41
Pozemky - zastavané plochy - parc. č. 7522/31	1 664,39
Pozemky - zastavané plochy - parc. č. 7522/32	486,08
Pozemky - zastavané plochy - parc. č. 7522/33	104,16
Pozemky - zastavané plochy - parc. č. 7522/34	373,24
Pozemky - ostatné plochy - parc. č. 7422/4	3 795,33

Pozemky - ostatné plochy - parc. č. 7423/4	18 518,78
Pozemky - ostatné plochy - parc. č. 7423/6	9 884,35
Pozemky - ostatné plochy - parc. č. 7518/7	35 377,51
Pozemky - ostatné plochy - parc. č. 7518/9	22 292,41
Pozemky - ostatné plochy - parc. č. 7518/10	8 074,57
Pozemky - ostatné plochy - parc. č. 7522/2	17 759,28
Pozemky - ostatné plochy - parc. č. 7522/3	12 805,17
Pozemky - ostatné plochy - parc. č. 7522/5	123 872,28
Spolu pozemky	266 287,21
Spolu VŠH	5 994 798,93
Zaokrúhlené:	5 990 000,00

SKK: 180 454 740,00

Konverzný kurz 1 EUR = 30,1260 SKK

Slovom:

Pätmiliónovdeväťstodevätdešiatísíc Eur

Vypracoval: Ing. Peter Dubovec

Doc. Ing. Pavol Marton, CSc.

Ing. Miroslav Lastič



V Bratislave dňa 1.10.2009

Ing. Peter Dubovec
konateľ spoločnosti

IV. PRÍLOHY

Výpis z listu vlastníctva č. 1970, k.ú. Brodské
Kópia z katastrálnej mapy
Kolaudačné rozhodnutia
Stavebné povolenia
Pôdorysy a rezy jednotlivých objektov areálu
Fotodokumentácia