

Znalec: Ing. Zdenko Weiss, Čelovská 1904/7, 075 01 Trebišov
Tel.č. +421 905 329 993, e-mail weiss.zdenko@gmail.com

Zadávateľ: Prvá dražobná spoločnosť s.r.o., Moravská 95,
040 01 Košice - mestská časť Sever

Číslo spisu/objednávky: písomná Sp. zn 5/2022 zo dňa 13.09.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

ČÍSLO: 30/2022

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, parcela registra "C" evidovaná v katastrálnej mape parc. č. 366, katastrálne územie Byšta pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech záložného veriteľa podľa zákona č. 527/2002 Z.z. v platnom znení.

Počet strán (z toho príloh): 15 (7)

Počet vyhotovení (z toho odovzdaných): 5 (4)

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, parcela registra "C" evidovaná v katastrálnej mape parc. č. 366, katastrálne územie Byšta pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech záložného veriteľa podľa zákona č. 527/2002 Z.z. v platnom znení na základe písomnej objednávky Sp. zn. 5/2022 zo dňa 13.09.2022.

2. Účel znaleckého posudku:

- výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech záložného veriteľa

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

12.10.2022

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 27.12.2022

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- objednávka Sp. zn. 5/2022 zo dňa 13.09.2022

b) podklady získané znalcom:

- list vlastníctva č. 517 - vytvorený dňa 11.10.2022 cez katastrálny portál
- informatívna kópia z mapy - vytvorená dňa 11.10.2022 cez katastrálny portál
- fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty, v platnom znení
- zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch tlmočníkoch a prekladateľoch a v platnom znení
- vyhláška MS SR č. 228/2018, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení nesk. predpisov
- vyhláška MS SR č. 491/2004 o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v platnom znení
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov:

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota stavieb (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

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 m² 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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- neboli vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) výber použitej metódy: najmä zdôvodnenie výberu, podmienky výberu a dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty, informácie o použitých rozpočtových ukazovateľoch na stanovenie východiskovej hodnoty:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu $VŠHPOZ = M * (VHMJ * kPD)$ [€],

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VHMJ - východisková hodnota na 1 m² pozemku
kPD - koeficient polohovej diferenciacie

Metóda porovnávania:

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpno-predajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu

$VŠHPOZ = M \cdot VŠHMJ$ [€], kde
M - výmera hodnoteného pozemku v m²,
VŠHMJ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
 - 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
 - 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).
- Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Výnosová hodnota:

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V\dot{S}H = \frac{OZ}{k} \quad [€], \quad \text{kde}$$

OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zataženie daňou z príjmu.

Zdôvodnenie výberu:

Pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciacie. Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemok nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu.

b) vlastnícke a evidenčné údaje, najmä identifikáciu predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 517 v k.ú. Byšta

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

List vlastníctva č.: 517

Vydaný: vytvorený dňa 11.10.2022 cez katastrálny portál

Obec: Byšta

Katastrálne územie: Byšta

A. Majetková podstata:

Pozemky

- č.p. 366 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 187 m²

B. Vlastníci:

- Chomišák Peter 1/1

Poznámky:

- P-194/2020 - uznesenie o vyhlásení konkurzu a o oddlžení na majetok dlžníka Peter Chomišák

C. Ťarchy:

- zriadenie záložného práva v prospech Daňového úradu Košice pod Z 3521/15:

- ostatné ťarchy na LV v prílohe znaleckého posudku:

Iné údaje:

- bez zápisu

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia, najmä dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a fotodokumentácia vykonaná znalcom dňa 12.10.2022 za účasti zadávateľa.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

- neskúma sa, na parcele sa nenachádza prístrešok, realizovaný susedom, nie je predmetom ohodnotenia.

e) údaje katastra nehnuteľnosti, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom :

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra

- vlastníkom nehnuteľnosti neboli predložené tituly nadobudnutia k nehnuteľnosti, z uvedeného dôvodu nie je možné porovnať súlad katastra s popisnými údajmi.

- pozemok má uvedený spôsob využívania, ktorý je v súlade so skutočným stavom

- nie je evidované duplicitné vlastníctvo v KN-C a KN-E

- pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

- prístup k nehnuteľnosti je po spevnenej komunikácii cez parcelu č. 402, registra "C" zapísanú na LV 368 vo vlastníctve Obce Byšta
- zriadenie záložného práva v prospech Daňového úradu Košice pod Z 3521/15:
- ostatné ťarchy a poznámky zapísané na LV č. 92 vid' príloha znaleckého posudku:

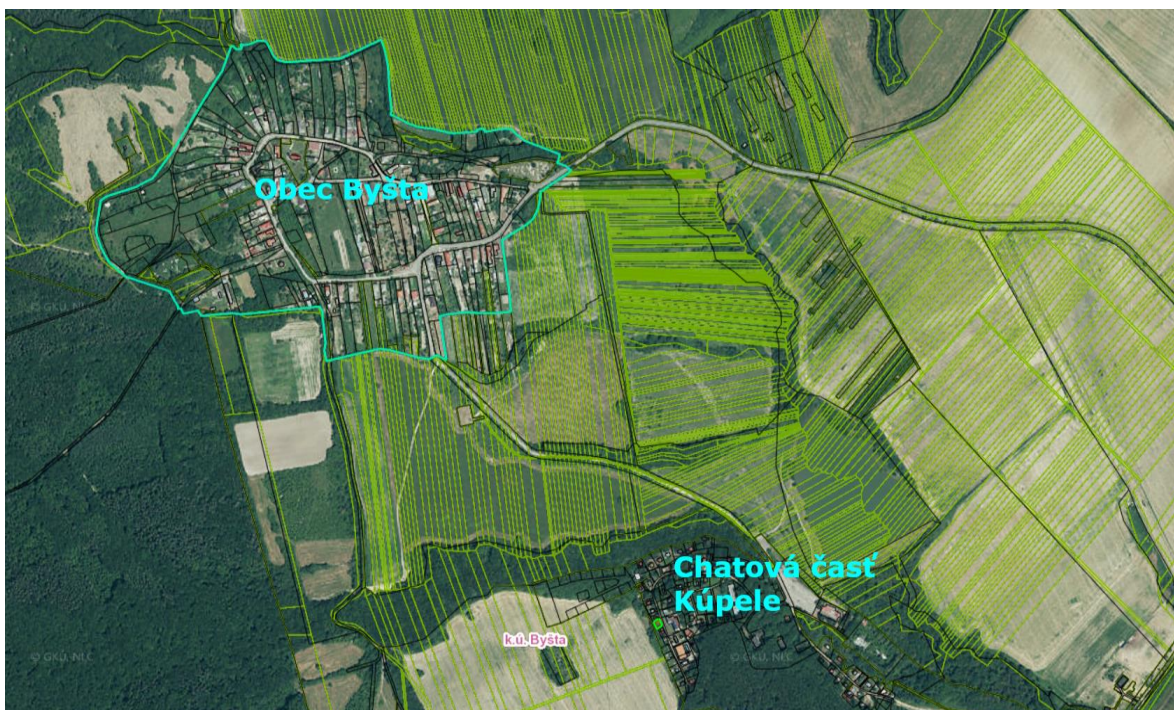
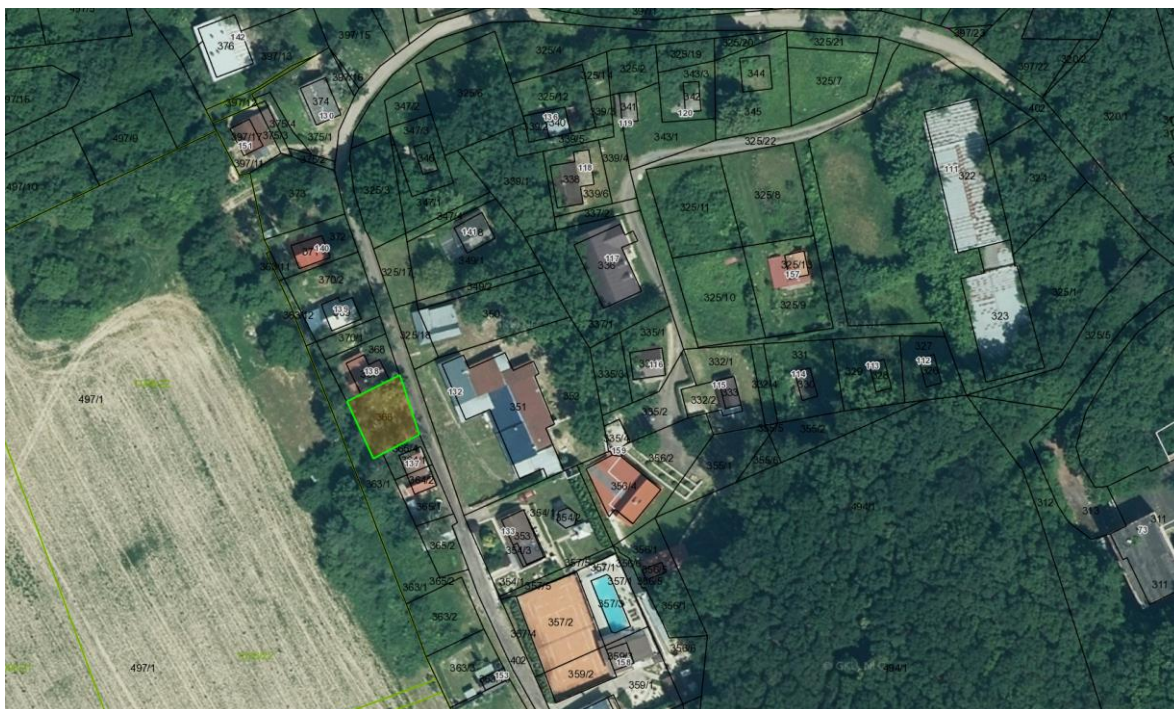
f) vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

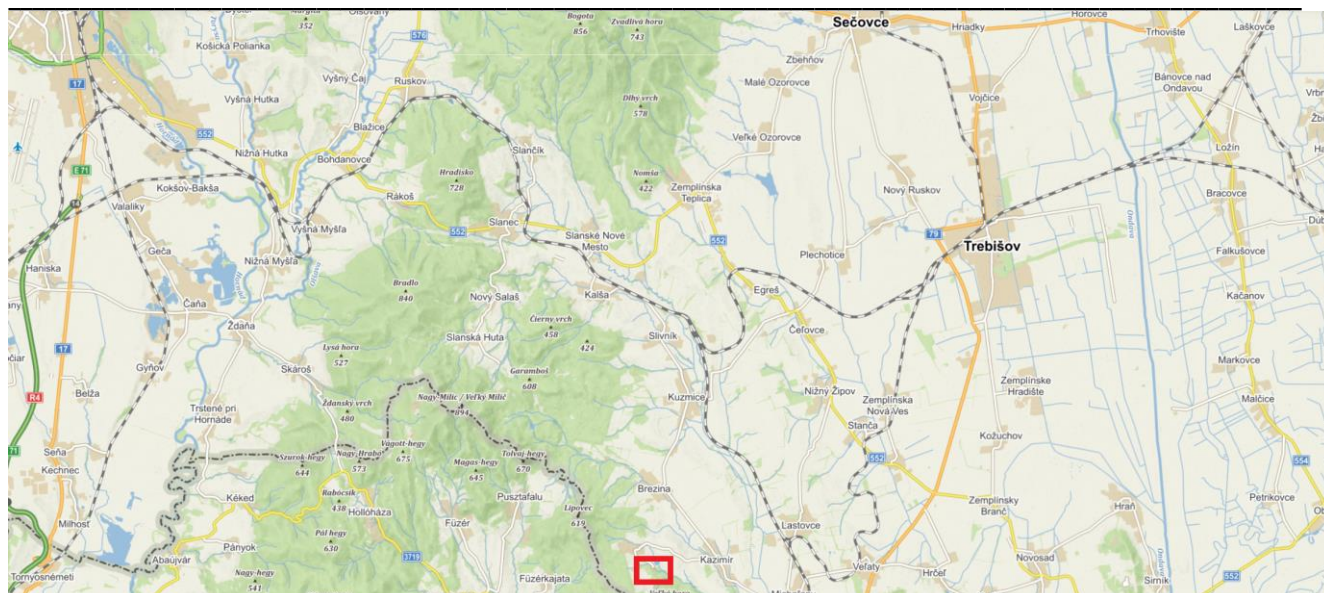
Pozemok

- č.p. 366 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 366 m²

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

- prístrešok

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY - METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**2.1 POZEMKY****2.1.1 Identifikácia pozemku: LV 517**



Parcela sa nachádza mimo zastavaného územia obce Byšta v katastrálnom území Byšta v chatovej časti "kúpele", vzdialená od krajského mesta Košice cca. 47 km, od okresného mesta Trebišov cca. 25 km, v evidencii nehnuteľnosti vedená ako zastavaná plocha a nádvorie. Parcela nie je zastavaná, doprava autobusová, poloha rekreačná, infraštruktúra - stredná vybavenosť, možnosť napojenia na jeden druh siete a to elektrinu. Uvažujem s povyšujúcim faktorom 2,5, vzhľadom k vyššiemu záujmu o kúpu nehnuteľnosti (viď kúpna zmluva v prílohe znaleckého posudku, kde obec odpredávala pozemok v uvedenej oblasti, zdroj „elektronická stránka obce Byšta-povinné zverejnenie-zmluvy“), redukujúce faktory neuvažujem.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
366	zastavaná plocha a nádvorie	187,00	1/1	187,00

Obec:

Byšta

Východisková hodnota:

$V_{HMJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	1. oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou	0,80
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,50
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	1,00
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferencie	$k_{PD} = 0,80 * 1,50 * 0,85 * 1,30 * 1,00 * 2,50 * 1,00$	3,3150

Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 3,3150$	11,01 €/m²
--------------------------------------	--	------------------------------

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 366	$187,00 \text{ m}^2 * 11,01 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 058,87
Spolu		2 058,87

III. ZÁVER

1. Otázky zadávateľa:

Úlohou znalca bolo stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, parcela registra "C" evidovaná v katastrálnej mape parc. č. 366, katastrálne územie Byšta pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech záložného veriteľa podľa zákona č. 527/2002 Z.z. v platnom znení na základe písomnej objednávky Sp. zn. 5/2022 zo dňa 13.09.2022.

Pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciacie. Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemok nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu.

2. Odpovede na otázky:

a) Rekapitulácia všeobecných hodnôt:

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
LV 517 - parc. č. 366 (187 m ²)	2 058,87
Všeobecná hodnota celkom	2 058,87
b) Súčet všeobecných hodnôt so zaokrúhlením:	2 060,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvetisícšesťdesiat Eur	

V Trebišove, dňa 27.12.2022

Ing. Zdenko Weiss

IV. PRÍLOHY

- objednávka
- list vlastníctva
- kópia z mapy
- kúpna zmluva
- fotodokumentácia