

Znalec: Ing. František Hežel, 044 45 HERĽANY č. 53, okres Košice – okolie, tel. 0905 525 989
znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností
evidenčné číslo 911090

Zadávatel': Východoslovenská vodárenská spoločnosť a.s.
Komenského 50
042 48 Košice

Číslo objednávky: ústna zo dňa 14.3.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo úkonu 21/2019

vo veci:

stanovenia všeobecnej hodnoty objektu čerpacej stanice vody na p. č. 685/8 a pozemkov p. č. 685/6 a 685/8, v obci Michalovce, katastrálne územie Topoľany, okres Michalovce.

Počet strán (z toho príloh): 25 (z toho 8 strán príloh)

Počet vyhotovení: 4 (z toho 1 v archíve znalca)

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty objektu čerpacej stanice vody na p. č. 685/8 a pozemkov p. č. 685/6 a 685/8, v obci Michalovce, katastrálne územie Topoľany, okres Michalovce, podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

2. Účel znaleckého posudku:

Ako podklad pre právny úkon prevodu.

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

14.03.2019, t.j. ku dňu obhliadky nehnuteľnosti

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

2.04.2019

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Rozhodnutie o povolení skúšobnej prevádzky stavby vydané ONV v Michalovciach dňa 25.9.1989 pod č. PLVH-79/1989-Ma

b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4266, k. ú. Topoľany, vytvorený cez katastrálny portál dňa 1.4.2019
- Kópia z katastrálnej mapy, kat. úz. Topoľany, vytvorená cez katastrálny portál dňa 1.4.2019
- obhliadka a zameranie skutkového stavu nehnuteľnosti
- údaje o nehnuteľnosti podané objednávateľom

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 MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. z 20. júla 2018, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, účinná od 1. augusta 2018.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov
- Zákon číslo 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
- Opatrenie ŠÚ SR č.128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb
- STN 73 4301 - Budovy na bývanie
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ IV. štvrťrok 2018 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.
- Zborník prednášok zo seminára k vyhláške MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení vyhlášok MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 z.z., č. 47/2009 Z.z. a č. 254/2010 Z.z, Žilinská univerzita v Žiline v EDIS - vydavateľstve ŽU v decembri 2010 ako svoju 2972. publikáciu, 1. vydanie, ISBN 978-80-554-0285-7.
- Zborník prednášok zo seminára Špecifiká stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v Žiline v EDIS - vydavateľstve ŽU vo februári 2011 ako svoju 3010. publikáciu, 1. vydanie, ISBN 978-80-554-0334-2.
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch – Ohodnocovanie nehnuteľností, Miloslav Ilavský – Mipress, Bratislava, 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:**Východisková hodnota stavieb (VH)**

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

RU – rozpočtový ukazovateľ

Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom alebo stanovená tvorbou rozpočtového ukazovateľa na mernú jednotku hodnoteného objektu podľa katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Výber porovnateľného objektu (rozpočtového ukazovateľa) sa vykoná podľa zatriedenia hodnoteného objektu do číselníka príslušnej klasifikácie stavieb, na základe ktorej bol použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov zostavený. Hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku stavebného objektu, ktorý nie je uvedený v katalógoch určených ministerstvom, môže byť vytvorená cenovou kalkuláciou (ponukovým rozpočtom) alebo na základe nákladov na obstaranie.

Kcú – koeficient vyjadrujúci vývoj cien

Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficient sa určí pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. V prípade, že k termínu ohodnotenia neboli aktuálne indexy verejne publikované, použijú sa posledné známe.

Kv – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu

Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu.

Kk – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky

Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby, ak to nebolo zohľadnené v Kv. Pri výbere porovnateľného objektu s rovnakou konštrukčno-materiálovou charakteristikou hodnoteného objektu sa tento koeficient rovná 1,0.

Km – koeficient vyjadrujúci územný vplyv

Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

Technická hodnota (TH)

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

Výpočet technickej hodnoty (TH) sa vykoná podľa vzťahu:

$TH = TS/100 * VH$ (€) alebo $TH = VH - HO$ [€],

kde

TH – technická hodnota stavby [€],

TS – technický stav stavby [%],

VH – východisková hodnota stavby [€],

HO – hodnota vyjadrujúca opotrebenie stavby [€].

Opotrebenie stavby

Opotrebenie stavby sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod.

Vek stavby (V)

Vypočíta sa ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, a roku, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. V prípadoch, keď došlo k užívaniu stavby skôr, vypočíta sa vek tak, že od roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, sa odpočíta rok, v ktorom sa preukázateľne stavba začala užívať. Ak nemožno vek stavby takto zistiť, počíta sa podľa iného dokladu, a ak nie je ani taký doklad, určí sa zdôvodneným odborným odhadom.

Základná životnosť stavby (ZZ)

Rozumie sa predpokladaná životnosť daného typu stavieb s ohľadom na ich konštrukčno-materiálové riešenie a zatriedenie do klasifikácie. Udáva sa v rokoch.

Životnosť stavby (Z)

Rozumie sa celková predpokladaná životnosť stavby pri bežnej údržbe od jej vzniku až do úplného zániku. Udáva sa v rokoch. Životnosť stavby určuje znalec s prihliadnutím na jej konštrukčno-materiálové riešenie, technický stav, spôsob a intenzitu užívania a vykonávanú údržbu.

Všeobecná hodnota (VŠH)

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 a opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Výpočet všeobecnej hodnoty STAVIEB (VŠH_s) metódou polohovej diferenciacie:

Vypočíta sa podľa základného vzťahu:

$$VŠH_s = TH \cdot k_{PD} \text{ [€]},$$

kde:

TH - technická hodnota stavby [€],

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [-]

Pri určení koeficientu polohovej diferenciacie sa váhovým priemerom zohľadnia spravidla tieto faktory:

- trh s nehnuteľnosťami – kúpna sila obyvateľstva,
- poloha nehnuteľnosti v danej obci – vzťah k centru obce,
- súčasný technický stav nehnuteľnosti,
- prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti,
- príslušenstvo nehnuteľnosti,
- typ nehnuteľnosti,
- pracovné možnosti obyvateľstva,
- skladba obyvateľstva v mieste stavby,
- orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám,
- konfigurácia terénu,
- pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby,
- doprava v okolí nehnuteľnosti,
- občianska vybavenosť,
- prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby,
- kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby,
- možnosti zmeny v zástavbe – územný rozvoj,
- možnosti ďalšieho rozšírenia,
- dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti,
- názor znalca,
- iné faktory

Všeobecná hodnota pozemku (VŠH_{POZ})

Všeobecná hodnota pozemku sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} \text{ [€]},$$

kde

M - výmera pozemku v m²,

VŠH_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} \cdot k_{PD} \text{ [€/m}^2\text{]},$$

kde

VH_{MJ} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácia obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov	VH MJ €/m ²
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 alebo obvodných 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) <u>Ostatné obce do 5 000 obyvateľov</u>	<u>3, 32</u>

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, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov 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 a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov 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.

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R [-],$$

kde

k_S - koeficient všeobecnej situácie (0, 70-2, 00)

k_V - koeficient intenzity využitia (0,50 - 2,00)

k_D - koeficient dopravných vzťahov (0,80 - 1,20)

k_F - koeficient funkčného využitia územia (0,80 - 2,00)

k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 - 1,50)

k_Z - koeficient povyšujúcich faktorov (1,00 - 3,00)

k_R - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99)

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností 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 nie sú k dispozícii objektívne podklady pre porovnanie. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez možnosti dosahovania výnosu.

Rozpočtový ukazovateľ stavby je vytvorený v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác vydané pre IV. Q/2018.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Podľa výpisu z LV č. 4266, k.ú. Topoľany, vytvorený dňa 1.4.2019:

A. Majetková podstata:

Parcely registra C:

parcelné číslo 685/6 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 8929 m²

parcelné číslo 685/8 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 22 m²

Stavby:

bez súp.čísła - na p.č. 685/8 - vodný zdroj s ČS TH-3

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník:

1 Východoslovenská vodárenská spoločnosť a.s., Komenského 50, Košice, PSČ 042 48, SR

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

C. Ďarchy:

Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 14.3.2019
- Zameranie nehnuteľností vykonané dňa 14.3.2019
- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 14.3.2019

d) Technická dokumentácia:

K posúdeniu nebola predložená technická dokumentácia stavby, skutkový stav bol zistený meraním pri obhliadke a je zakreslený v grafickej prílohe znaleckého posudku. Bolo predložené Rozhodnutie o povolení skúšobnej prevádzky stavby vydané ONV v Michalovciach dňa 25.9.1989 pod č. PLVH-79/1989-Ma, na základe čoho bola čerpacia stanica daná do užívania v roku 1989.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

V katastrálnej mape sú zakreslené pozemky a čerpacia stanica, kresba je sú v súlade so skutkovým stavom. Na liste vlastníctva sú evidované pozemky p. č. 685/6 a 685/8 ako zastavané plochy a nádvoría. V skutočnosti p. č. 685/6 tvorí voľný nezastavaný pozemok s nízkym trávnatým porastom a s hygienickým pásmom ochrany vodného zdroja. Čerpacia stanica je evidovaná na p.č. 685/8 bez súpisného čísla.

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

Budova čerpacej stanice na p. č. 685/8

Oplotenie na p. č. 685/6

Pozemky:

parcelné číslo 685/6 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 8929 m²

parcelné číslo 685/8 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 22 m²

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

Pod objektom čerpacej stanice sa nachádza pôvodná studňa - nefunkčný vodný zdroj, ktorý nie je predmetom ohodnotenia.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

2.1.1 Čerpacia stanica vodného zdroja na p.č. 685/8

Popis:

Ide o jednoduchý prízemný murovaný objekt čerpacej stanice vody obdĺžnikového tvaru.

Základy sú betónové, murivo tehlové hr. 375mm, strecha rovná zo stropných panelov, plynosilikátových dosiek uložených v spáde a s krytinou z asfaltových pásov, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu, vonkajšie omietky striekané brizolitové, vnútorné hladké vápenné, podlaha betónová, dvere oceľové, okná sklobetónové, rozvody ELI 220/380 V.

Opotrebenie a technický stav:

Vek stavby je stanovený na základe Rozhodnutia o povolení skúšobnej prevádzky stavby vydané ONV v Michalovciach dňa 25.9.1989 pod č. PLVH-79/1989-Ma, na základe čoho bola čerpacia stanica daná do užívania v roku 1989.

Stavba je v súčasnosti bez potrebnej údržby, na základe zisteného technického stavu je predpokladaná životnosť stanovená odborným odhadom na 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 33 budovy čerpacích staníc
KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

	Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy		

6,50*3,40*0,25	5,53
Vrchná stavba	
6,50*3,40*3,00	66,30
Zastrešenie	
6,50*3,40*0,20/2	2,21
Obstavaný priestor stavby celkom	74,04

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,293 / 30,1260 = 76,11 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	6,50*3,40	22,1	Repr. 3,00		3

Priemerná zastavaná plocha:

$$(22,1) / 1 = 22,10 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(22,1 * 3) / (22,1) = 3,00 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 22,1) = 2,0060$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3) = 1,0000$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	10,00	1,00	10,00	14,56
2	Zvislé konštrukcie	24,00	1,00	24,00	34,91
3	Stropy	13,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	8,73
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,91
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,50	0,50	0,73
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,00	1,00	5,00	7,28
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	4,37
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	4,37
12	Vráta	1,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	4,00	0,80	3,20	4,66
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	4,37
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	10,19
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,46
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00

22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,00	0,00	0,00
24	Výtahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,20	1,00	1,46
	Spolu	100,00		68,70	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 68,70 / 100 = 0,6870$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,494$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,02$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 76,11 \text{ €/m}^3 * 2,494 * 0,6870 * 2,0060 * 1,0000 * 0,939 * 1,02$$

$$VH = 250,5484 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Čerpacia stanica vodného zdroja na p.č. 685/8	1989	30	30	60	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	250,5484 €/m ³ * 74,04 m ³	18 550,60
Technická hodnota	50,00 % z 18 550,60 €	9 275,30

2.2 PLOTY

2.2.1 Oplotenie z ocelového pletiva na p.č. 685/6

Ide o čiastočné oplotenie pozemku dĺžky 180 m, plot z ocelového pletiva na ocelových stĺpikoch výšky 1,80m. Stavba užívaná od roku 1989, základná životnosť je stanovená odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov ocelových, betónových alebo drevených	180,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			

	zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	324,00m ²	380	12,61 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

Dĺžka plotu: 180 m
Pohľadová plocha výplne: 180*1,80 = 324,00 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,494$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie z ocelového pletiva na p.č. 685/6	1989	30	10	40	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(180,00m * 5,64 €/m + 324,00m^2 * 12,61 €/m^2 + 1ks * 249,12 €/ks) * 2,494 * 1,00$	13 342,80
Technická hodnota	25,00 % z 13 342,80 €	3 335,70

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Čerpacia stanica vodného zdroja na p.č. 685/8	18 550,60	9 275,30
Oplotenie z ocelového pletiva na p.č. 685/6	13 342,80	3 335,70
Celkom:	31 893,40	12 611,00

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemky sa nachádzajú na okraji okresného mesta Michalovce v lokalite Topoľany, smerom na mesto Humenné. V meste je občianska vybavenosť na úrovni okresného mesta, centrum mesta je dostupné s jazdným časom autom do 5 minút, vzdialenosť cca 3-4 km. Ide o okraj zastavaného územia obce, pri obecnom ihrisku, na pozemku je vybudovaný vodohospodársky objekt – bývalá čerpacia stanica vody. V mieste, resp. v dosahu pozemku je možnosť napojenia na verejný vodovod a kanalizáciu, elektrické rozvody NN a plynovod. Pozemky sú prístupné z miestnej komunikácie - z Jarnej ulice cez nespevnenú parcelu č. 685/7, resp. cez parcelu registra E-KN č. 530/1 vo vlastníctve súkromných osôb.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Čerpacia stanica vody ani vodný zdroj nie sú užívané. Súčasný využitie pozemkov zodpovedá platnému územnému plánu – pozemky tvoria plochy ostatnej zelene s hygienickým pásmom ochrany pôvodného vodného zdroja. V prípade zmeny územného plánu by uvedené pozemky bolo možné využiť na individuálnu nízkopodlažnú bytovú alebo rekreačnú výstavbu.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Pozemky sú prístupné z miestnej komunikácie - z Jarnej ulice cez nespevnenú parcelu č. 685/7, resp. cez parcelu registra E-KN č. 530/1 vo vlastníctve súkromných osôb.

Pozemky podľa územného plánu mesta Michalovce tvoria plochy ostatnej zelene s hygienickým pásmom ochrany pôvodného vodného zdroja.

Okrem toho pri posúdení neboli zistené riziká spojené s využívaním pozemkov na uvedené účely.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Výpočet všeobecnej hodnoty je vykonaný metódou polohovej diferenciacie s použitím metódy výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je zvolený na úrovni 0,50, ktorá zodpovedá priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty obdobných stavieb v uvedenej lokalite. Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je v tabuľke.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275

V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050
-----------	--------------------------------------	-------

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD1}	Váha v _i	Výsledok k _{PD1} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,500	13	6,50
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,500	30	15,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,500	8	4,00
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,500	7	3,50
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	znižujúce cenu nehnuteľnosti - je potrebné ho odstrániť	V.	0,050	6	0,30
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,500	10	5,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,500	9	4,50
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	malá hustota obyvateľstva	I.	1,500	6	9,00
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,500	5	2,50
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,500	6	9,00
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy	IV.	0,275	7	1,93
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,275	7	1,93
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,000	10	10,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,050	8	0,40
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,500	9	13,50
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	zhoršenie podmienok existencie stavby do 5 rokov	V.	0,050	8	0,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,050	7	0,35
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,050	4	0,20
19	Názor znalca				
	problematická nehnuteľnosť	IV.	0,275	20	5,50

	Spolu			180	93,50
--	--------------	--	--	------------	--------------

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 93,5 / 180$	0,519
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 12\ 611,00 \text{ €} * 0,519$	6 545,11 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Jednotková východisková hodnotu pozemku je stanovená podľa vyhlášky 492/2004 Z.z. v znení platných neskorších predpisov, kde východisková hodnota mesta Michalovce je 9,96 EUR/m².

Pozemky sú evidované v katastri nehnuteľností ako zastavané plochy a nádvoria. Parcela č. 685/8 je zastavaná stavbou čerpacej stanice, parcela č. 685/6 tvorí voľný nezastavaný pozemok s nízkym trávnatým porastom, s hygienickým pásmom ochrany vodného zdroja.

Pozemky podľa územného plánu mesta Michalovce tvoria plochy ostatnej zelene s hygienickým pásmom ochrany pôvodného vodného zdroja.

Z hľadiska všeobecnej situácie ide o okraj zastavaného územia obce Michalovce v lokalite Topoľany, smerom na mesto Humenné. V meste je občianska vybavenosť na úrovni okresného mesta, centrum mesta je dostupné s jazdným časom autom do 5 minút, vzdialenosť cca 3-4 km. Ide o okraj zastavaného územia obce, pri obecnom ihrisku. V mieste, resp. v dosahu pozemku je možnosť napojenia na verejný vodovod a kanalizáciu, elektrické rozvody NN a plynovod. Pozemky sú prístupné z miestnej komunikácie - z Jarnej ulice cez nespevnenú parcelu č. 685/7, resp. cez parcelu registra E-KN č. 530/1 vo vlastníctve súkromných osôb.

V lokalite je zvýšený záujem o kúpu pozemkov, z uvedeného dôvodu je pri výpočte uplatnený koeficient zvyšujúcich faktorov 2,00.

Zároveň je pri výpočte uvažované s redukujúcim koeficientom 0,90 ako kombinácia faktorov z dôvodu nezabezpečeného priameho prístupu z verejnej komunikácie, pásma hygienickej ochrany vodného zdroja a značnej výmery pozemku.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
685/6	zastavané plochy a nádvoria	8929	8929,00	1/1	8929,00
685/8	zastavané plochy a nádvoria	22	22,00	1/1	22,00
Spolu výmera					8 951,00

Obec:

Michalovce

Východisková hodnota:

$VH_M = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,00

	- rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, nobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,30 * 2,00 * 0,90$	3,3462
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 3,3462$	33,33 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 8\,951,00 \text{ m}^2 * 33,33 \text{ €/m}^2$	298 336,83 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 685/6	$8\,929,00 \text{ m}^2 * 33,33 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	297 603,57
parcels č. 685/8	$22,00 \text{ m}^2 * 33,33 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	733,26
Spolu		298 336,83

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty objektu čerpacej stanice vody na p. č. 685/8 a pozemkov p. č. 685/6 a 685/8, v obci Michalovce, katastrálne územie Topoľany, okres Michalovce.

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, metódou polohovej diferenciacie, ktorá objektívne vystihuje všeobecnú hodnotu predmetnej nehnuteľností v danom mieste a čase a je znaleckým odhadom jej najpravdepodobnejšej ceny k dátumu ohodnotenia, ktorú by mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri jej poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Čerpacia stanica vodného zdroja na p.č. 685/8	4 813,88
Oplotenie z ocelového pletiva na p.č. 685/6	1 731,23
Spolu stavby	6 545,11
Pozemky	
Pozemky podľa LV č. 4266 - parc. č. 685/6 (8 929 m ²)	297 603,57
Pozemky podľa LV č. 4266 - parc. č. 685/8 (22 m ²)	733,26
Spolu pozemky (8 951,00 m²)	298 336,83
Všeobecná hodnota celkom	304 881,94
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	305 000,00

Slovom: Tristopäťtisíc Eur

IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4266, k. ú. Topoľany, vytvorený cez katastrálny portál dňa 1.4.2019
- Kópia z katastrálnej mapy, kat. úz. Topoľany, vytvorená cez katastrálny portál dňa 1.4.2019
- Rozhodnutie o povolení skúšobnej prevádzky stavby vydané ONV v Michalovciach dňa 25.9.1989 pod č. PLVH-79/1989-Ma
- Schématický nákres stavby
- Územný plán mesta Michalovce, výrez so záujmovým územím
- Fotodokumentácia z obhliadky

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore stavebníctvo, odvetví odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 911090.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 21/2019.

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

Podpis znalca