

Znalec: Ing. Koloman Kovalík, Jazmínova 1, Banská Bystrica, ev.číslo 911776, tel. 0905 613 160

Zadávateľ: Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice

Číslo spisu (objednávky): Sp.zn.: PDS-040/5-2019-PR zo dňa 06.05.2019

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 41 / 2019

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parc. CKN 2021 v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 3/4 v k.ú. Banská Štiavnica, obec Banská Štiavnica, okres Banská Štiavnica, za účelom dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 15 (5)

Počet vyhotovení: 5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 06.05.2019 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku parc. CKN 2021 v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 3/4 v k. ú. Banská Štiavnica, obec Banská Štiavnica, okres Banská Štiavnica.

2. Účel znaleckého posudku:

Výkon dobrovoľnej dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

06.06.2019

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

28.06.2019

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku č. objednávky PDS-040/5-2019-PR, vydaná Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, zo dňa 06.05.2019

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2014 k. ú. Banská Štiavnica zo dňa 28.06.2019, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy k.ú. Banská Štiavnica zo dňa 28.06.2019, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; www.trh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- 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 výrobného charakteru (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

7. Definície posudzovaných veličín a 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:

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:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemky nie sú schopné dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typu pozemkov.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

Metóda porovnávania

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

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

VŠH_{MJ} - 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 tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

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

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

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 zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 2014 v k.ú. Banská Štiavnica. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

Na Liste vlastníctva č. 2014

parc. č. 2021 záhrady o výmere 1513m²

B. Vlastníci:

Na Liste vlastníctva č. 2014

1 Píš Roland r. Píš, Pod Trojickám vrchom 1160/8, Banská Štiavnica, PSČ 969 01, SR; spoluvlastnícky podiel 1/4

2 Ivaničová Ľudmila r. Kováčová, Námestie Sv. Trojice 8, Banská Štiavnica, PSČ 969 01, SR; spoluvlastnícky podiel 1/4

3 Machovičová Beata r. Harváneková, Pod Trojickým vrchom 9, Banská Štiavnica, PSČ 969 01, SR; spoluvlastnícky podiel 1/4

4 Machovičová Beata r. Harváneková, Pod Trojickým vrchom 1160/9, Banská Štiavnica, PSČ 969 01, SR; spoluvlastnícky podiel 1/4

C. Ľarchy:

Na Liste vlastníctva č. 2014

1 Pod V 102/2014 sa zriaďuje záložné právo na nehnuteľnosti - C-KN parc. č. 2021 podiel 1/2 vlastník Harvánek Pavel (dedičia Píš Roland a Beáta Machovičová) v prospech oprávneného: OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, 813 54 Bratislava, IČO: 31 318 916. (5D/112/2015 - č. zm. 440/2016)

2 Pod V 102/2014 sa zriaďuje záložné právo na nehnuteľnosti - C-KN parc. č. 2021 podiel 1/4 vlastník Píšová Eva (kúpa - Ivaničová Ľudmila) v prospech oprávneného: OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, 813 54 Bratislava, IČO: 31 318 916 - č. zm. 253/2014 (kúpa V-976/2014- č. zm. 115/2015).

3 Pod Z-963/2017 sa zriaďuje exekučné záložné právo EX 884/2017-15 (Ex.úrad Michalovce - s.ex. JUDr. Jozef Blaško) na spoluvlastnícky podiel 1/4 vlastníčka Machovičová Beata k nehnuteľnosti - C-KN parc.č. 2019, 2020, 2021 v prospech oprávneného: Intrum Justitia Slovakia, s.r.o., Karadžičova 8, 821 08 Bratislava, IČO: 35831154. (zapísané 25.09.2017)

3 Pod Z-1125/2018 sa zriaďuje exekučné záložné právo 255EX 458/18 (Ex.úrad Banská Bystrica - s.ex. JUDr. Eleonóra Nosková) na spoluvlastnícky podiel 1/4 vlastníčka Machovičová Beata k nehnuteľnosti - C-KN parc.č. 2019, 2020, 2021 v prospech oprávneného: CREDITEXPRESS Slovensko s.r.o., Záhradnícka 46/4882, 821 08 Bratislava, IČO: 35974141. (zapísané 12.12.2018)

4 Pod Z-963/2017 sa zriaďuje exekučné záložné právo EX 884/2017-15 (Ex.úrad Michalovce - s.ex. JUDr. Jozef Blaško) na spoluvlastnícky podiel 1/4 vlastníčka Machovičová Beata k nehnuteľnosti - C-KN parc.č.

2019, 2020, 2021 v prospech oprávneného: Intrum Justitia Slovakia, s.r.o., Karadžičova 8, 821 08 Bratislava, IČO: 35831154. (zapísané 25.09.2017)

4 Pod Z-1125/2018 sa zriaďuje exekučné záložné právo 255EX 458/18 (Ex.úrad Banská Bystrica - s.ex. JUDr.Eleonóra Nosková) na spoluvlastnícky podiel 1/4 vlastníčka Machovičová Beata k nehnuteľnosti - C-KN parc.č. 2019, 2020, 2021 v prospech oprávneného: CREDITEXPRESS Slovensko s.r.o., Záhradnícka 46/4882, 821 08 Bratislava, IČO: 35974141. (zapísané 12.12.2018)

Iné údaje:

Na Liste vlastníctva č. 2014

Vymedzenie hraníc ochranného pásma pamiatkovej rezervácie Banská Štiavnica, Z 330/2005 - č.zmeny 809/2005

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 06.06.2019. Fotodokumentácia vyhotovená dňa 06.06.2019.

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom nebola poskytnutá projektová dokumentácia.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

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

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

Na Liste vlastníctva č. 2014

parc. č. 2021 záhrady o výmere 1513m² v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 3/4

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

Žiadne.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza v zastavanom území mesta Banská Štiavnica v stavebne nezrastenej časti mesta. Od okresného mesta Banská Štiavnica je táto časť mesta vzdialená približne 3 km (centrum mesta).

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaný pozemok je v časti využívaný na prístup k rodinnému domu nachádzajúcemu sa za ohodnocovaným pozemkom a v časti ako zelená plocha.

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

Na Liste vlastníctva sú uvedené ťarchy.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

POPIS

Jedná sa o pozemok zapísaný na Liste vlastníctva číslo 2014. Ohodnocovaná parcely je využívaná na prístup k rodinnému domu a ako zelená plocha.

Pozemok sa nachádza v časti okresného mesta Banská Štiavnica ktoré však nie je s mestom stavebne zrastené. Pozemok je možné napojiť na rozvod elektrickej energie. Prívod vody môže byť realizovaný zo studne a kanalizácia nie je vyhotovená. Na použitie koeficientov zvyšujúcich ani redukujúcich faktorov nie je podľa môjho názoru dôvod.

Na základe objednávky Znaleckého posudku ohodnocujem spoluvlastnícky podiel o veľkosti 3/4.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
2021	záhrada	1513,00	3/4	1134,75

Obec:

Banská Štiavnica

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 9,96 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
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	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
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 zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,00$	1,1340
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 1,1340$	11,29 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 1\ 513,00 \text{ m}^2 * 11,29 \text{ €/m}^2$	17 081,77 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 3/4 * 17\ 081,77 \text{ €}$	12 811,33 €

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku parc. CKN 2021 v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 3/4 v k.ú. Banská Štiavnica, obec Banská Štiavnica, okres Banská Štiavnica.

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

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky		
Pozemky na LV č.2014 - parc. č. 2021 (1 134,75 m ²)	3/4	12 811,33
Všeobecná hodnota celkom		12 811,33
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		12 800,00

Slovom: Dvanásťtisícosemsto Eur

V Banskej Bystrici dňa 28.06.2019

Ing. Koloman Kovalík

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku č. objednávky PDS-040/5-2019-PR, vydaná Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, zo dňa 06.05.2019
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2014 k. ú. Banská Štiavnica zo dňa 28.06.2019, vytvorený cez katastrálny portál
3. Informatívna kópia z katastrálnej mapy k. ú. Banská Štiavnica zo dňa 28.06.2019, vytvorená cez katastrálny portál
4. Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 37 00 06 Stavebníctvo, odvetví 37 10 02, pod evidenčným číslom 911776.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 41/2019.

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

