

Znalec: Ing. Miroslav Tokár, Bratov Baldigarovcov 13, 940 02 Nové Zámky,
mobil 0903 100 626, 0949 272 847

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

Číslo spisu (objednávky): objednávka zo dňa 16.08.2023, sp.zn. PDS-023/2B-2022

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 22/2023

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov parcelné číslo 765/2, 766 a 773, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Mníchova Lehota, obec Mníchova Lehota, okres Trenčín, vedených na LV č. 427.

Počet strán (z toho príloh): 16 (7)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 24.08.2023

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov parcelné číslo 765/2, 766 a 773, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Mníchova Lehota, obec Mníchova Lehota, okres Trenčín, vedených na LV č. 427.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

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

22.08.2023.

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

22.08.2023.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 16.08.2023, sp. zn PDS-023/2B-2022 - príloha č. 1,

- Znalecký posudok číslo 49/2023, vypracoval znalec Ing. Ján Brenišin dňa 03.08.2023 - poskytnutý originál pre účely prevzatia a konfrontácie potrebných údajov a príloh,

- Stanovisko obce k žiadosti o poskytnutie súčinnosti – územnoplánovacích informácií s prílohou Záväzného regulatívu pre danú lokalitu, vydala Obec Mníchova Lehota dňa 10.05.2023 pod značkou MNL

534/182/2023MT – prevzaté z poskytnutého originálu ZP č. 49/2023 - príloha č. 4,

b) podklady získané znalcom:

- poznatky z osobnej obhliadky nehnuteľností zo dňa 22.08.2023,

- Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 427 - informatívny výpis vytvorený cez katastrálny portál dňa 20.08.2023, okres Trenčín, obec Mníchova Lehota, katastrálne územie Mníchova Lehota - príloha č. 2,

- Informatívna kópia z mapy na parcelu číslo 765/2, 766 a 773 - vytvorená dňa 20.08.2023 cez katastrálny portál, okres Trenčín, obec Mníchova Lehota, katastrálne územie Mníchova Lehota - príloha č. 3,

- Fotodokumentácia - príloha č. 5.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty,

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,

- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov,

- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov,

- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov,

- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy,

- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,

- 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:

- Všeobecná hodnota (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 i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

- Výnosová hodnota (HV) je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

- Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami, výber vhodnej metódy vykoná znalec:

- a) porovnávací metóda,
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu,
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
- d) metóda polohovej diferenciácie.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:
Žiadne.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Použité sú rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovanej nehnuteľnosti bola použitá metóda polohovej diferenciácie. Z dôvodu, že na majetok úpadcu REDbird s.r.o. je vyhlásený konkurz, nehnuteľnosť nie je možné prenajímať a z toho dôvodu nie je možné použiť pre stanovenie všeobecnej hodnoty ohodnocovanej nehnuteľnosti porovnávaciu ani výnosovú metódu.

b) vlastnícke a evidenčné údaje:

Vlastníctvo ohodnocovaných nehnuteľností bolo dokladované Výpisom z Katastra nehnuteľností, Výpisom z Listu vlastníctva č. 427 - informatívnym výpisom vytvoreným cez katastrálny portál dňa 20.08.2023, okres Trenčín, obec Mníchova Lehota, katastrálne územie Mníchova Lehota - ktorý tvorí prílohu č. 2.

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku spojenú s miestnym šetrením a fotodokumentáciou ohodnocovaných nehnuteľností som vykonal osobne dňa 20.08.2023. Vlastník ohodnocovaných nehnuteľností, ani ním poverený zástupca sa obhliadky v písomne stanovenom termíne nezúčastnil.

d) technická dokumentácia:

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov sa technická dokumentácia nevyžaduje.

e) údaje katastra nehnuteľností:

Pri porovnaní popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom bol zistený súlad.

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

Pozemky:

- orná pôda, parcelné číslo 765/2,
- orná pôda, parcelné číslo 766,
- orná pôda, parcelné číslo 773.

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

Žiadne.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov:

Územný plán schválený Obecným zastupiteľstvom dňa 22.03.2023 pod uznesením č.68/2023.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza v úplne okrajovej južnej časti obce Mníchova Lehota zvanej Jarky, v blízkosti železničnej trate Trenčín - Chynorany a štátnej cesty I/9. Obec Mníchova Lehota je vzdialená cca 7,6 km juhojuhovýchodne od centra okresného mesta Trenčín. Lokalita s ohodnocovanými pozemkami zvaná Jarky sa nachádza komunikáciami cca 4 km juhojuhovýchodne od centra obce, je nezrastená s obcou. V bezprostrednom okolí ohodnocovaných pozemkov sú pôvodné a čiastočne novovybudované rodinné domy. Ohodnocované pozemky tvoria spolu jeden celok nepravidelného tvaru. Prístup k južnej strane pozemku parcelné číslo 773 je po obecnej spevnenej komunikácii. V danej lokalite je možnosť napojenia na verejný vodovod, rozvod elektriny a plynu. Pozemky sú takmer rovinaté. Doprava do mesta je vyhovujúca, v obci je prímestská autobusová a vlaková doprava. V nezrastenej časti Jarky s ohodnocovanými posudkami nie je obchod s potravinami, ani hostinec.

b) analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocované pozemky sú v katastri nehnuteľností evidované ako orná pôda, v skutočnosti sú v súčasnosti využívané prevažne ako trvalý trávny porast, v zmysle územného plánu je poloha rekreačného charakteru. Územnoplánovacia informácia uvádza možnosť využitia ako územie záhrad s rekreačno - zotavovacími plochami. V rámci doplnkovej funkcie je možnosť stavby altánkov a prístreškov, príp. zariadení drobnej poľnohospodárskej výroby. Iné využitie pozemkov nepredpokladám.

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 427 z Katasterportálu je v Poznámke uvedené:

P-55/2022 - Vyhlásenie konkurzu na majetok úpadcu REDbird s.r.o., Karpatské námestie 10A, 831 06 Bratislava - mestská časť Rača, IČO: 35 835 389 na nehnuteľnosti pozemky registra C KN parc. č. 765/2, 766, 773, konanie vedené na OS Bratislava I. pod sp. zn.: 4K/12/2021, konkurz vyhlásení dňom: 27.11.2021, správca: LEGATOs Recovery k.s., so sídlom kancelárie Karadžičova 8/A, 821 08 Bratislava; dňa 02.02.2022 - zm.č. 31/22.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 427 z Katasterportálu je v časti Ťarchy uvedené:
Bez zápisu.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 pozemok POPIS

Pozemky parcelné číslo 765/2, 766 a 773 sú zaradené v katastri nehnuteľnosti ako orná pôda. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Mníchova Lehota, v nezrastenej časti Jarky. Obec Mníchova Lehota má podľa údajov z internetovej stránky cca 1.231 obyvateľov. V mieste, kde sa nachádzajú ohodnocované pozemky je možnosť napojenia na obecné rozvody vody, plynu, elektro a slaboprúdové káble internetu. Ohodnocované pozemky sú takmer rovinaté. Koeficient redukujúcich faktorov bol použitý z dôvodu obmedzujúcich podmienok určených územným plánom, tvarom pozemku a hlučnosti z blízkej štátnej cesty a železničnej trate.

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, tzn. v tomto prípade na krajské mesto Trenčín. Stanovil som hodnotu 50 % z východiskovej hodnoty 26,56 €.

Všeobecná hodnota pozemkov na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov mimo zastavaného územia obcí, pozemkov v zriadených záhradkových osadách a pozemkov mimo zastavaného územia obcí určených na stavbu sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V\dot{S}HPOZ = M \times V\dot{S}HMJ \quad [Sk],$$

kde:

M - výmera pozemku v m²,

V \dot{S} HMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Sk/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciacie sa stanoví podľa vzťahu:

$$V\dot{S}HMJ = VHMJ \times kPD \quad [Sk/m^2],$$

kde:

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky.

kPD je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$$kPD = kS \times kV \times kD \times kF \times kI \times kZ \times kR \quad [-],$$

kde:

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

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

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

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

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

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

kR - koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99).

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
765/2	orná pôda	530,00	1/1	530,00
766	orná pôda	959,00	1/1	959,00
773	orná pôda	1888,00	1/1	1888,00
Spolu výmera				3 377,00

Obec:

Mníchova Lehota

Východisková hodnota:

VHMJ = 50,00% z 26,56 €/m² = 13,28 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
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)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	3. rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach	0,75

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,40 * 1,00 * 0,75$	1,1609
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 13,28 \text{ €/m}^2 * 1,1609$	15,42 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 765/2	$530,00 \text{ m}^2 * 15,42 \text{ €/m}^2 * 1/1$	8 172,60
parcels č. 766	$959,00 \text{ m}^2 * 15,42 \text{ €/m}^2 * 1/1$	14 787,78
parcels č. 773	$1 888,00 \text{ m}^2 * 15,42 \text{ €/m}^2 * 1/1$	29 112,96
Spolu		52 073,34

III. ZÁVER OTÁZKY A ODPOVEDE

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 a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Zadávateľ znaleckého posudku požadoval stanoviť všeobecnú hodnotu uvedených nehnuteľností v zmysle objednávky. VŠH je čiastkovo rozpísaná v rekapitulácii.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
pozemok - parc. č. 765/2 (530 m ²)	8 172,60
pozemok - parc. č. 766 (959 m ²)	14 787,78
pozemok - parc. č. 773 (1 888 m ²)	29 112,96
Spolu pozemky (3 377,00 m²)	52 073,34
Všeobecná hodnota celkom	52 073,34
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	52 100,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťdesiatdväťtisícsto Eur	

V Nových Zámkoch, dňa 24.08.2023

Ing. Miroslav Tokár

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 16.08.2023, sp. zn PDS-023/2B-2022 – 1 strana,
 - Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 427 - informatívny výpis vytvorený cez katastrálny portál dňa 20.08.2023, okres Trenčín, obec Mníchova Lehota, katastrálne územie Mníchova Lehota – 2 strany,
 - Informatívna kópia z mapy na parcelu číslo 765/2, 766 a 773 - vytvorená dňa 20.08.2023 cez katastrálny portál, okres Trenčín, obec Mníchova Lehota, katastrálne územie Mníchova Lehota - 1 strana,
 - Stanovisko obce k žiadosti o poskytnutie súčinnosti – územnoplánovacích informácií s prílohou Záväzného regulatívu pre danú lokalitu, vydala Obec Mníchova Lehota dňa 10.05.2023 pod značkou MNL 534/182/2023MT – 2 strany,
 - Fotodokumentácia - 1 strana.
- Spolu: 7 strán

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo 913556.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 22/2023.

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