

Znalec : *Ing. Peter Makóni, Selčianska cesta č. 5E, Selce, tel.0905-656043
evidenčné číslo znalca 912156, mail: makoni@znalecka.sk*

Zadávateľ : *MBtrend, s.r.o., Tomášikova 16550/3, 821 01 Bratislava mestská
časť Ružinov (pre účely dobrovoľnej dražby realizovanej
spoločnosťou DUPOS dražobná, spol. s r.o., Tamaškovičova 17,
917 01 Trnava)*

Číslo spisu (objednávky) : *Objednávka zo dňa 13.11.2018*

ZNALECKÝ POSUDOK ***číslo 179/2018***

Vo veci : *Odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností vedených na liste
vlastníctva č. 2962 ako pozemky registra C na parc.č. 1466/1 a 1466/3
k.ú. Čereňany, obec Čereňany, okres Prievidza.*

Počet strán znaleckého posudku (z toho príloh) : *posudku 12 (z toho 4 strán príloh),*

Počet odovzdaných vyhotovení znaleckého posudku : *pre zadávateľa posudku 4x,*

I. ÚVOD :

- 1 Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:**
Odhadnúť všeobecnú hodnotu nehnuteľností vedených na liste vlastníctva č. 2962 ako pozemky registra C na parc.č. 1466/1 a 1466/3 k.ú. Čereňany, obec Čereňany, okres Prievidza.
- 2 Účel znaleckého posudku :**
Odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pre potreby výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.
- 3 Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu) :**
20.11.2018 deň obhliadky nehnuteľnosti.
- 4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje :**
23.11.2018.
- 5 Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :**
 - a) Dodané zadávateľom :**
 - **Originál** - Objednávka posudku.
 - b) Obstarané znalcom :**
 - **Originál** - Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 2962 vydaný GKÚ Bratislava cez katastrálny portál k.ú. Čereňany zo dňa 19.11.2018.
 - **Originál** - Informatívna kópia z mapy vydaná GKÚ Bratislava cez katastrálny portál k.ú. Čereňany zo dňa 19.11.2018.
 - Informácie od zastupiteľstva obce pre ohodnotenie o počte obyvateľov, inžinierskych sieťach a ostatných skutočnostiach v obci.
 - Verbálne konzultácie s vlastníkom nehnuteľnosti pre spresnenie rozhodujúcich časovo - technických údajov o nehnuteľnosti.
 - Spoplatnená databáza Cenová mapa nehnuteľností Slovenska Datalan (CMN).
- 6 Použité právne predpisy a literatúra :**
 - Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 23. augusta 2004 č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.
 - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, autor Ing. Marián Vyparina a kol. rok 2001, softvér HYPO 16.71.
 - Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
 - Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z.z. a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
 - Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
 - Vyhláška Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.
 - 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. vydaný Žilinskou univerzitou v Žiline v novembri 2010 ISBN 978-80-554-0285-7.
 - Odborný seminár k vyhláške MS SR č. 213/2017 Z.z. vydaný Žilinskou univerzitou v Žiline - október 2017.
 - Zákon Národnej rady Slovenskej republiky z 26. mája 2004 č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- 7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov :**

Všeobecná hodnota pozemku metódou polohovej diferenciácie sa stanovuje na základe vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} (\text{€})$$

kde M - výmera pozemku v m²

V $\dot{S}H_{MJ}$ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m²

jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{MJ} = V\dot{H}_{MJ} \cdot K_{pd} (\text{€/m}^2)$$

V \dot{H}_{MJ} - jednotková východisková hodnota pozemku sa určí podľa veľkosti obce

8 Osobitné požiadavky zadávateľa :

Nebola vznesená osobitná požiadavka.

9 Všeobecné predpoklady a vymedzenia:

Zhotoviteľ znaleckého posudku neuskutočnil žiadne šetrenie smerujúce k spochybneniu pravosti, správnosti a úplnosti podkladov a informácií jemu poskytnutých zadávateľom znaleckého posudku. Rovnako sa predpokladá, že informácie z iných zdrojov sú vierohodné a neboli vo všetkých prípadoch podrobené overeniu. Predpokladá sa správanie vlastníka v súlade so všetkými v Slovenskej republike platnými právnymi predpismi a prevzatými záväzkami. Predpokladá sa zodpovedné vlastníctvo a správa vlastníckych práv. Zhotoviteľ znaleckého posudku nepreberá zodpovednosť za zmeny v trhových podmienkach, ku ktorým môže dôjsť po dátume, ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok.

10 Prehlásenie zhotoviteľa:

Prehlasujeme, že ku dňu ohodnotenia ani v blízkej budúcnosti nemáme ani nebudeme mať žiadnu účasť alebo prospech z transakcie súvisiacej so znaleckou úlohou tohto znaleckého posudku. Odmena účtovaná objednávateľovi znaleckého posudku nie je závislá na hodnote ani na jednotlivých záveroch.

11 Všeobecné obmedzenia:

Upozorňujeme že znalecký posudok môže byť použitý iba na účel uvedený v kapitole 1.2. úloha znaleckého posudku. Posudok nemôže byť ani ako celok ani jeho jednotlivé časti kopírovaný alebo rozmnožovaný bez predchádzajúceho písomného súhlasu znalca. Interpretácia a použitie výsledkov ohodnotenia úzko súvisí s účelom jeho spracovania.

II. POSUDOK :

1 Všeobecné údaje :

a) Výber použitej metodiky :

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty je použitá metóda polohovej diferenciácie, ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii dostatočné podklady pre porovnávanie. Výnosová metóda nie je počítaná, nakoľko pozemok nie je prenajatý a znalec nemal k dispozícii relevantné údaje k jej výpočtu.

Všeobecná hodnota VŠH - Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti, 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.

Všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciácie - $V\dot{S}H_{POZ}$ sa vypočíta pomocou metódy polohovej diferenciácie, ako súčin výmery pozemku a jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku za použitia koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa skladá z koeficientu všeobecnej situácie, intenzity využitia, dopravných vzťahov, funkčného využitia územia, technickej infraštruktúry pozemku a povyšujúcich alebo redukujúcich faktorov.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

- 1 Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 2962 vydaný GKÚ Bratislava cez katastrálny portál k.ú. Čereňany zo dňa 19.11.2018.

Časť A : Majetková podstata :

Parcely registra C evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
1466/ 1	1285	záhrada	4	1		
1466/ 3	181	záhrada	4	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Časť B: Vlastníci :

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Janášová Eva r. Janášová, Domovina 478/4, ČEREŇANY, PSČ 972 46,
SR

1 / 1

Dátum narodenia : 10.12.1986

Poznámka

Na p.č. 1466 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti-záložným veriteľom Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava - k V 3310/2012 - P 508/2018 - VZ 368/2018

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva č. V 1555/2012 - VZ 82/2012

Časť C: ŤARCHY :

Por.č.:

- 1 Na pozemok parc.č.1466 - záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s. so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 podľa zmluvy o zriadení záložného práva V 3110/12 - VZ 138/12.

Poznámka :

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia :

- 1 Miestna obhliadka spojená s miestnym zisťovaním bola vykonaná dňa 20.11.2018 za účasti vlastníka nehnuteľnosti p. Janásovej
- 2 Fotodokumentácia bola vyhotovená dňa 20.11.2018 prístrojom Panasonic-TZ70 a je v prílohe znaleckého posudku.

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

K porovnaniu technickej dokumentácii pozemkov boli k dispozícii list vlastníctva, katastrálna mapa. Na pozemku p.č. 1466/1 sa nachádzajú ovocné stromy a stĺp elektrického vedenia. Pozemky sa v teréne dajú identifikovať podľa oplotenie, stavieb, cesty, vodného toku. Boli spresnené informácie ohľadne inžinierskych sietí, ktoré sú umiestnené v predmetnej lokalite (nachádza sa tu rozvod vody a rozvod elektrickej energie, kanalizácia je vo výstavbe). Prístup k pozemku je možný z verejnej komunikácie a následne cez cudzie pozemky (p.č. 1465, 1468/1, 1468/2, 1468/5. Po technickej a právnej stránke neboli zistené iné rozdiely. Po technickej a právnej stránke neboli zistené iné rozdiely.

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

K porovnaniu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností boli k dispozícii list vlastníctva, kópia z katastrálnej mapy. Z porovnania je vidno, že pozemok na p.č. 1466/1 je zakreslený v katastrálnej mape a je vedený na liste vlastníctva medzi parcelami registra C ako záhrada pod označením 1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce, pozemok na p.č. 1466/3 je zakreslený v katastrálnej mape a je vedený na liste vlastníctva medzi parcelami registra C ako záhrada pod označením 1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce. Ďalšie popisné a geodetické informácie sú v súlade so skutočnosťou. Pri porovnaní neboli zistené iné rozdiely.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia :

-pozemky registra C p.č. 1466/1, 1466/3

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

2 Stanovenie všeobecnej hodnoty :

2.1 Analýza polohy nehnuteľnosti :

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území obce Čereňany, k.ú. Čereňany, situované sú mimo centra obce vedľa cestnej komunikácie na ulici Domovina. Pozemky sú rovinaté využívané ako záhrada. Nehnuteľnosť má prístup z verejnej cestnej komunikácie a ďalej z cudzieho pozemku. V lokalite je možnosť napojenia na elektriku a vodu, (kanalizácia je vo výstavbe). Doprava je autobusová. Obec Čereňany má v súčasnosti 1 690 obyvateľov, nezamestnanosť je vzťahnutá ku okresnému mestu Prievidza a podľa štatistických údajov je na hranici 5%.

2.2 Analýza využitia nehnuteľnosti :

Pozemky v súčasnosti nie sú zastavané stavbami, na pozemkoch sú ovocné stromy a stĺp elektrického vedenia. Súčasný využívanie je vhodné.

2.3 Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti :

Nehnuteľnosti nie sú zaťažené ekologickými dlhmi ani radónovým rizikom, environmentálne záťaže nie sú známe. Pozemok leží vedľa recipientu. Vyznačené je záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne a.s. Bratislava. Nie je zabezpečený prístup z verejnej komunikácie. Znalcovi v predmetnej lokalite nie sú známe ďalšie riziká, ktoré by vplývali na nehnuteľnosť.

POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty boli čerpané údaje z obdobných ponúk predajov pozemkov ako aj verejne prístupných databáz a platených databáz (CMN Datalan) a vlastných štatistík znalca. Zo všeobecnej situácie sa jedná o obec do 5 000 obyvateľov, východisková hodnota je zvýšená z blízkosti Partizánskeho. Z hľadiska intenzity využitia ide o objekty so štandardným vyhotovením v okolí. Z hľadiska dopravných vzťahov ide o dostupnú lokalitu neďaleko centra obce. Využitelnosť oblasti je na bývanie. Podľa technickej infraštruktúry ide o stredne vybavenú lokalitou s miestnymi rozvodmi vody a elektriky.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1466/1	záhrada	1285	1285,00	1/1	1285,00
1466/3	záhrada	181	181,00	1/1	181,00
Spolu výmera					1 466,00

Obec: Čereňany

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 \text{ (Partizánske)} = 7,97 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	3. 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,	1,00
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,	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území	1,30

k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujuúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	1,4040
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 1,4040$	11,19 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 1\,466,00 \text{ m}^2 * 11,19 \text{ €/m}^2$	16 404,54 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 1466/1	$1\,285,00 \text{ m}^2 * 11,19 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	14 379,15
parcela č. 1466/3	$181,00 \text{ m}^2 * 11,19 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	2 025,39
Spolu		16 404,54

- 3 Odhad nedostatkov viaznucich na predmete posúdenia :**
Vyznačené je záložné právo.

III. Z Á V E R :

Znaleckou úlohou bol odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností vedených na liste vlastníctva č. 2962 ako pozemky registra C na parc.č. 1466/1 a 1466/3 k.ú. Čereňany, obec Čereňany, okres Prievidza.

Všeobecná hodnota nehnuteľností bola odhadnutá podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 23.11.2018, 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 VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
záhrady - parc. č. 1466/1 (1 285 m ²)	14 379,15
záhrady - parc. č. 1466/3 (181 m ²)	2 025,39
Spolu pozemky (1 466,00 m²)	16 404,54
Všeobecná hodnota celkom	16 404,54
Všeobecná hodnota zaokrúhlená	16 400,00

Slovom: Šestnásťtisícštyristo Eur

V Banskej Bystrici dňa 23.11.2018.

Dipl. Ing. Peter Makóni
znalec z odboru stavebníctvo
Odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností

IV. PRÍLOHY:

- 1 Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 2962 vydaný GKÚ Bratislava cez katastrálny portál k.ú. Čereňany zo dňa 19.11.2018.
- 2 Informatívna kópia z mapy vydaná GKÚ Bratislava cez katastrálny portál k.ú. Čereňany zo dňa 19.11.2018.
- 3 Fotodokumentácia.