ING. PAVOL JURKOVIČ **znalec v odbore stavebníctvo**

Číslo spr.: 2125/01
Ev.č. znalca: 911 465

Odhad hodnoty nehnuteľností
Odhad hodnoty stavebných prác

ZNALECKÝ POSUDOK

ČÍSLO ZNALECKÉHO POSUDKU: 156 / 2019

PREDMET POSUDKU

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena k časti CKN pozemkov, parcelné čísla 899/1, 902/1, 902/2, (diely 1 - 3), k.ú. Prievidza, podľa vyhlášky MS č.492/2004 Z.z. v pl. znení.

PRE ÚČEL

Odplatné zriadenie vecného bremena

ZADÁVATEĽ

DSI DATA, IČO 36 399 493
Nám. A. Bernoláka 377
029 01 Námestovo

ČÍSLO SPISU/ OBJEDNÁVKY

156/ 2019

POČET STRÁN

17, z toho 7 príloh

POČET ODOVZDANÝCH VYHOTOVENÍ

2

Prievidza, 30. 07. 2019

Prievidza, M.Mišíka 36, mobil: 0908- 450651, email: jurkovic@realfin.info

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:
Stanoviť všeobecnú hodnotu vecného bremena k časti CKN pozemkov, parcelné čísla 899/1, 902/1, 902/2 (diely 1-3), k.ú. Prievidza

2. Účel znaleckého posudku: odplatné zriadenie vecného bremena

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 24.7.2019

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 24.7.2019

5. Podklady na vypracovanie posudku:
5.1 Dodané zadávateľom :
GP č. 14/2019
5.2 Získané znalcom :
výpis z listu vlastníctva č. 5575 zo dňa 24.7.2019 vytvorený cez katastrálny portál
katastrálna mapa zo dňa 24.7.2019 vytvorená cez katastrálny portál
fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:
Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.
Zákon č.382/2004 o znalcoch a tlmočníkoch
Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch a tlmočníkoch
Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov
Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb.
Programové vybavenie HYPO

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:
Definície pojmov
„Všeobecná hodnota majetku je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal 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 neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. "
Poznámka: Uvedeným podmienkam predaja nemusia zodpovedať napr. predaj v tiesni, predaj medzi rodinnými príslušníkmi, predaj na základe výkonu rozhodnutia - konkurz, exekúcia, dražby a pod. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.
Všeobecná hodnota pozemkov
Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:
Metóda porovnávania
Kombinovaná metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
Metóda polohovej diferenciácie
Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky v zastavanom území obcí a stavebné pozemky mimo zastavaného územia obcí vychádza zo základného vzťahu:
VŠHPOZ = M. (VHMJ. kPD) [€],
kde:
M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VHMJ - jednotková východisková hodnota na 1 m^2
pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky časti E. 3. 1. príl.
č. 3 Vyhlášky

kPD - koeficient polohovej diferenciácie
Koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu:
kPD = kS. kV. kD. kP. kI. kZ. kR
kde
kS - koeficient všeobecnej situácie
kV - koeficient intenzity využitia
kD - koeficient dopravných vzťahov
kP - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy
kI - koeficient druhu pozemku
kZ - koeficient povyšujúcich faktorov
kR - koeficient redukujúcich faktorov

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 v platnom znení.
Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:
Ako vhodná metóda bola použitá metóda polohovej diferenciácie z dôvodu nedostupnosti relevantných podkladov k porovnaniu, táto nehnuteľnosť neprináša výnos.
Použitá je metóda polohovej diferenciácie - Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu.
Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:
List vlastníctva č. 5575, k.ú. Prievidza

A. Majetková podstata:
pozemky CKN
parc.č. 899/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 4006 m^2
parc.č. 902/1, ostatné plochy o výmere 6025 m^2
parc.č. 902/2, ostatné plochy o výmere 44 m^2

B. Vlastníci:
v podiele 1/1
TSK Trenčín v správe Obchodná akadémia Prievidza

C. Ťarchy:
zákonné vecné bremená vedené na LV

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:
Miestne šetrenie vykonané dňa 24.7.2019.

d) Technická a právna dokumentácia:
Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

e) Údaje katastra nehnuteľností:
Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené rozdiely neboli.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:
Pozemky parc. CKN č. 899/1, 901/1, 901/2 v dieloch 1-3, k.ú. Prievidza.

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

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

POPIS

Vecné bremeno sa zriaďuje na časti parc. CKN č. 899/1, 902/1, 902/2, v dieloch č. 1-3 podľa geometrického plánu, k.ú. Prievidza.

Pozemky sú podľa údajov CKN situované v zastavanom území mesta Prievidza (časť Staré mesto), v jeho sídliskovej časti.
Pozemky sú rovinaté, situované medzi bytovými domami a budovou obchodnej akadémie, tvoriace zatrávnené nádvorie, nezastavané. Okolitá zástavba - bytová a občianska. Možnosť napojenia na inž. siete, dopravná dostupnosť k pozemkom - z miestnej komunikácie. Pozemky s bežným záujmom o kúpu - bez predpokladu stavebného využitia, s predpokladom trvalej zelene, iné využitie už nie je možné predpokladať.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m²]
899/1, diel 1	zastavané plochy a nádvoria	16,00	1/1	16,00
902/1, diel 3	ostatná plocha	118,00	1/1	118,00
902/2, diel 2	ostatná plocha	2,00	1/1	2,00
Spolu výmera				**136,00**

Obec: Prievidza
Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 9{,}96$ €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov	1,15

4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľnosti	(136)*4,64*0,6/100	3,79
Predpokladané budúce náklady spolu:		**3,79**

Odhadovaná strata: 5 %
Obmedzenie z titulu závady:
skutočné: 5 %
prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty
5 * (100 - 5) / 100 = 4,75 %

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):
OZ_{BU} = 334,02 - 3,79 - 16,70 (5% strata) - 15,87 (4,75% obmedzenie) = 297,66 €/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |297,66 - 313,53| =$ **15,87 €/rok**

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: k = 0,01 / 100 = 0,0001

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$VŠH_{VB} = OZ * \frac{(1 + k)^n - 1}{(1 + k)^n * k}$$

$$VŠH_{VB} = 15,87 * \frac{(1 + 0,0001)^1 - 1}{(1 + 0,0001)^1 * 0,0001}$$

$VŠH_{VB}$ = **15,87 €**
$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB}$/ MJ = 15,87 / 136 = **0,12 €/m²**

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$VŠH_{VB} = OZ * \frac{(1 + k)^n - 1}{(1 + k)^n * k}$$

$$VŠH_{VB} = 15,87 * \frac{(1 + 0,0001)^{20} - 1}{(1 + 0,0001)^{20} * 0,0001}$$

$VŠH_{VB}$ = **317,07 €**
$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB}$/ MJ = 317,07 / 136 = **2,33 €/m²**

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
zastavané a ostatné plochy	899/1, diel 1	16,00

zastavané a ostatné plochy	902/1, diel 3	118,00
zastavané a ostatné plochy	902/2, diel 2	2,00

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
zastavané a ostatné plochy - parc. č. 899/1, diel 1 (16 m^2)	659,68
zastavané a ostatné plochy - parc. č. 902/1, diel 3 (118 m^2)	4 865,14
zastavané a ostatné plochy - parc. č. 902/2, diel 2 (2 m^2)	82,46
Všeobecná hodnota celkom	**5 607,28**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	**5 600,00**

Slovom: Pättisícšesťsto Eur

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
zastavané a ostatné plochy	2,456	334,02
Spolu		**334,02**
Zaokrúhlene		**335,00**

Slovom: Tristotridsaťpäť Eur/rok

VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
vecné bremeno s povinnosťou strpieť podzemné siete vr. súvisiacej údržby	317,07	znižuje
Spolu VŠH	**317,07**	
Zaokrúhlene	**315,00**	

Slovom: Tristopätnásť Eur

V Prievidzi dňa 30.07.2019

Ing. Pavol Jurkovič

Ing. Pavol JURKOVIČ ZNALEC odbor: Stavebníctvo Odhad hodnoty nehnuteľností Odhad hodnoty stavebných prác