

Meno, adresa znalca:

Ing. Štefan Pastierovič, Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica
Č.tel.: 0908 773 888, 0903 340 292, 048/4145212

Zadávateľ:

ProAuctio s.r.o., Horná 2, 974 01 Banská Bystrica

Číslo spisu /objednávky/:

Objednávka zo dňa 28.05.2014

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 40/2014

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov registra KN-C parc.č. 3509/11 a registra KN-E parc.č. 830/46, 830/146, nachádzajúcich sa v k.ú. Nižná Šebastová, obec Prešov, okres Prešov.

Účel znaleckého posudku: Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľností.

Počet strán posudku /z toho príloh/: 18 /z toho 9 strán príloh/

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Banskej Bystrici dňa 02.06.2014

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov registra KN-C parc.č. 3509/11 a registra KN-E parc.č. 830/46, 830/146, nachádzajúcich sa v k.ú. Nižná Šebastová, obec Prešov, okres Prešov.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľností.

1.3 Dátum vyžiadania posudku: 28.05.2014

1.4 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 30.05.2014

1.5 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 02.06.2014

1.6 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.6.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 28.05.2014.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2496, k.ú. Nižná Šebastová, obec Prešov - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 29.05.2014.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Nižná Šebastová, obec Prešov - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 29.05.2014.

1.6.2 Obstarané znalcom :

- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľností.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 12.01 od firmy Kros s.r.o. Žilina.

1.7 Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov.

1.8 Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon NR SR č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška MS SR 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.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.
- STN 7340 55 - Výpočet obstarávaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Cenové správy pre stavebníctvo vydávané spoločnosťou ODIS s.r.o. Žilina.

1.9 Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a/ Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie z dôvodu, že táto metóda je v danom prípade najobjektívnejšia. Použitie výnosovej metódy nebolo možné vzhľadom k tomu, že ide o nehnuteľnosti bez schopnosti dosahovať primeraný výnos z prenájmu. Pre použitie porovnávacej metódy nebol v danej lokalite dostatok vstupných údajov o porovnateľných prevodoch.

b/ Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č. 2496, k.ú. Nižná Šebastová, obec Prešov

A: Majetková podstata:

Pozemky registra C

parc.č. 3509/11, orná pôda o výmere 49232 m²

Pozemky registra E

parc.č. 830/46, orná pôda o výmere 4609 m²

parc.č. 830/146, orná pôda o výmere 1184 m²

Pozemky sú umiestnené mimo zastavaného územia obce.

B. Vlastníci:

- JCM real spol. s r.o., Tesárska 142/19, Haniska, PSČ 080 01, SR, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

Záložné práva sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 30.05.2014.

d/ Technická dokumentácia :

K danému ohodnoteniu /pozemky/ sa technická dokumentácia nenachádza.

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia /list vlastníctva, kópia z katastrálnej mapy/ bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotené pozemky sú evidované v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 2496 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Prešov pre k.ú. Nižná Šebastová, ako aj geometricky v katastrálnej mape.

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

Pozemky registra C

- parc.č. 3509/11, orná pôda o výmere 49232 m²

Pozemky registra E

- parc.č. 830/46, orná pôda o výmere 4609 m²
- parc.č. 830/146, orná pôda o výmere 1184 m²

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

Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotené pozemky sa nachádzajú v krajskom meste Prešov, v miestnej časti Nižná Šebastová, mimo zastavaného územia obce. Mesto Prešov je významným hospodárskym a správnym centrom východného Slovenska, má 90 923 Obyvateľov /k 31.12.2013/, je tretím najväčším mestom Slovenska, leží v Košickej kotline, medzi Slánskymi vrchmi a Šarišskou vrchovinou, veľkosti mesta zodpovedá občianska vybavenosť, administratíva, infraštruktúra aj služby poskytované obyvateľstvu. Hodnotené pozemky ležia v mestskej časti Nižná Šebastová, t.j. v severovýchodnej okrajovej časti mesta, vedľa cestnej komunikácie E 371 vychádzajúcej z mesta smerom na Vranov nad Topľou. Pozemky tvoria voľné územie, prevažne s trávnyimi porastami, v blízkom okolí je zmiešaná výstavba, napr. areál miestneho cintorína, areál leteckých kasární, v širšom okolí aj územie s výstavbou rodinných domov, novovzniknutý priemyselný park Grófska. Dostupná mestská hromadná doprava je autobusová, v mieste je možnosť napojenia na miestny vodovod a elektrické rozvody vo vzdialenosti cca 100 m, priamo na pozemkoch nie sú vybudované inžinierske siete pre prípadnú budúcu výstavbu.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemky sú v liste vlastníctva charakterizované ako orná pôda mimo zastavaného územia obce, územný plán mesta Prešov uvažuje s hodnoteným územím ako s možnosťou jeho budúceho zastavania, vzhľadom k uvedenému ich hodnotíme ako stavebné. Územie zatiaľ však nie je stavebne na výstavbu pripravené, znalcovi neboli dokladovo preukázané možnosti budúcej výstavby územným rozhodnutím, stavebným povolením ani rozhodnutím o vyňatí pôdy z PPF, tak isto neboli preukázané písomnými vyjadreniami možnosti a súhlasné stanoviská na pripojenie pozemkov k jestvujúcim rozvodom inžinierskych sietí, prípadne k obslužným komunikáciám. Príprava územia na budúcu výstavbu teda bude vyžadovať podmieňujúce investície, táto skutočnosť je v hodnotení pozemkov zohľadnená v reduktujúcom faktore hodnoty.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Záložné práva sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva. Pozemky sú charakterizované ako poľnohospodárska pôda mimo zastavaného územia obce, vyňatie z PPF nebolo preukázané.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Pozemky registra C

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
3509/11	orná pôda	49232	49232,00	1/1	49232,00

Obec:

Prešov

Východisková hodnota:

$VH_M = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90

k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	4. priemyselná poloha	0,90
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny)	1,00
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	2. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,20
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,40

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 0,40$	0,3888
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 0,3888$	10,33 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 49\,232,00 \text{ m}^2 * 10,33 \text{ €/m}^2$	508 566,56 €

2.1.1.1.2 Pozemky registra E

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
830/46	orná pôda	4609	4609,00	1/1	4609,00
830/146	orná pôda	1184	1184,00	1/1	1184,00
Spolu výmera					5 793,00

Obec:

Prešov

Východisková hodnota:

$V_{H_{MJ}} = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00
k_V koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	4. priemyselná poloha	0,90
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny)	1,00
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	2. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,20
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,40

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 0,40$	0,3888
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 0,3888$	10,33 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 5\,793,00 \text{ m}^2 * 10,33 \text{ €/m}^2$	59 841,69 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 830/46	47 610,97
parcels č. 830/146	12 230,72
Spolu	59 841,69

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov registra KN-C parc.č. 3509/11 a registra KN-E parc.č. 830/46, 830/146, nachádzajúcich sa v k.ú. Nižná Šebastová, obec Prešov, okres Prešov.

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
Pozemky registra C	3509/11	49 232,00
Pozemky registra E	830/46	4 609,00
Pozemky registra E	830/146	1 184,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

568 408,25 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemky registra C - parc. č. 3509/11 (49 232 m ²)	508 566,56
Pozemky registra E - parc. č. 830/46 (4 609 m ²)	47 610,97
Pozemky registra E - parc. č. 830/146 (1 184 m ²)	12 230,72
Spolu pozemky (55 025,00 m²)	568 408,25
Spolu VŠH	568 408,25
Zaokrúhlená VŠH spolu	568 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **568 000,00 €**

Slovom: **Päťstošestdesiatosemtisíc Eur**

V Banskej Bystrici dňa 2.6.2014

Ing. Štefan Pastierovič

IV. PRÍLOHY

- 4.1 Objednávka znaleckého posudku
- 4.2 List vlastníctva
- 4.3 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.4 Situácia širších vzťahov
- 4.5 Fotodokumentácia