

Znalec: Ing. Paulína Černochová, Sládkovičova 66, Košice, tel. 0949/220833, paulina.cernochova@gmail.com – znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom na Ministerstve spravodlivosti Slovenskej republiky, Odbor – stavebníctvo, odvetvie – pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností

Zadávateľ: Mgr. Jana Čižmárová, správca konkurznej podstaty, Kopečná 2, Poprad

Číslo spisu (objednávky) : objednávka mailom

ZNALECKÝ POSUDOK

Číslo 218/2022

**vo veci: stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľnosti –
liste vlastníctva č. 5407 - parcela registra „E“ evidovaná na mape určeného operátu č. 636,
liste vlastníctva č. 4825 - parcela registra „E“ evidované na mape určeného operátu č. 970,
katastrálne územie – Vranov nad Topľou, obec Vranov nad Topľou, okres Vranov nad
Topľou pre účely konkurzného konania**

Počet strán (z toho príloh): 16/7

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD:

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v zmysle Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku zo dňa 23.8.2004 s účinnosťou od 1.9.2004 v znení neskorších predpisov.

2. Účel znaleckého posudku:

Podklad pre účely konkurzného konania.

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný:

- 29.11.2022.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

- 29.11.2022 – dátum stavebno-technickej prehliadky.

5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- poskytnutie územnoplánovacej informácie č. 2125/2022/19598 zo dňa 05.10.2022 vydané mestom Vranov nad Topľou,

b) Podklady získané znalcom:

- výpis z katastra nehnuteľností č. 5407 zo dňa 29.11.2022 vytvorený cez katastrálny portál,
- výpis z katastra nehnuteľností č. 4825 zo dňa 29.11.2022 vytvorený cez katastrálny portál,
- kópia z katastrálnej mapy,
- fotodokumentácia,
- obhliadka nehnuteľnosti.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

1. Vyhláška MS SR č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku zo dňa 23. augusta 2004 s účinnosťou od 1.9.2004 v znení neskorších predpisov.
2. Zákon č. 382/2004 Zb. o znalcoch a tlmočníkoch v znení neskorších predpisov.
3. Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a podnikateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení Vyhlášky 256/2016 Z.z. z 27.09.2016.
4. Vyhláška č. 491/2004 MS SR o odmenách, náhradách a výdavkoch za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.
5. Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
6. Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 165/1995 o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
7. Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb Ing. Marián Výparina a kol., vydala Žilinská univerzita v Žiline, Ústav súdneho inžinierstva, slovenská sporiteľňa, 2001.

7. Definícia posudzovaných veličín a použitých postupov:

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Všeobecná hodnota pozemku sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$V\check{S}H_{POZ} = M \cdot V\check{S}H_{MJ} [\text{€}],$$

Kde

M – výmera pozemku v m²,

V \check{S} H_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot k_{PD} [\text{€/m}^2],$$

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R [-],$$

kde

k_S – koeficient všeobecnej situácie

k_V – koeficient intenzity využitia

k_D – koeficient dopravných vzťahov

k_F – koeficient funkčného využitia územia

k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku

k_Z – koeficient povyšujúcich faktorov

k_R – koeficient redukujúcich faktorov

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nie sú.

II. POSUDOK

1. Všeobecné údaje:

a) Všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti stanovujem v zmysle Vyhlášky MS SR č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku zo dňa 23. augusta 2004 s účinnosťou od 1.9.2004 v znení neskorších predpisov.

Výpočet všeobecnej hodnoty je vykonaný metódou – Metódou polohovej diferenciácie. Táto metóda stanovuje všeobecnú hodnotu –

- stavieb s výnimkou bytov a nebytových priestorov
- bytov a nebytových priestorov
- pozemkov

Všeobecná hodnota stavby je stanovená úpravou technickej hodnoty stavby koeficientom vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase. Technická hodnota sa vypočíta z východiskovej hodnoty, ktorá sa vypočíta pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3) vypracovanej USI Žilina. Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu je vytvorený po podlažiach v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží.

Všeobecná hodnota pozemkov je stanovená úpravou jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemkov koeficientom polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje vplyv faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

Táto metodika bola zvolená z nasledujúcich dôvodov –

1/ Nebolo možné určiť všeobecnú hodnotu majetku Porovnávacou metódou – porovnaním s už zrealizovanými prevodmi, prechodmi nehnuteľností v danom mieste a čase, nakoľko nebolo možné získať relevantné podklady – kúpno-predajné ceny aspoň troch porovnateľných nehnuteľností, u ktorých bol zrealizovaný prevod, resp. prechod vlastníckych práv týchto nehnuteľností v danom mieste a čase.

2/ Nie je možné určiť všeobecnú hodnotu majetku Kombinovanou metódou. Nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať výnos formou prenájmu. Nie je možné určiť výnosovú hodnotu majetku a tým nie je možné

aplikovať výpočet všeobecnej hodnoty majetku Kombinovanou metódou.

Pre konkrétny výpočet boli primerane použité postupy a metódy v zmysle Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Ing. Marián Výparina a kol., vydala Žilinská univerzita v Žiline, Ústav súdneho inžinierstva, Slovenská sporiteľňa, 2001.

Pre technický výpočet a spracovanie je použitá softwarová verzia výpočtu – tzv. program HYPO, verzia 20.50, dodávaný firmou KROS s.r.o. Žilina.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z katastra nehnuteľností - list vlastníctva č. **5407** vytvorený cez katastrálny portál:

- katastrálne územie – Vranov nad Topľou
- obec – Vranov nad Topľou
- okres – Vranov nad Topľou

A. Majetková podstata :

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

- parcelné číslo 636 – orná pôda o výmere 730 m²

B. Vlastníci:

1 Geci - Borov Bohdan r. Geci - Borov, Podhrunkovská 684/2, Vranov nad Topľou, PSČ 093 02, SR

Dátum narodenia: 21.08.1986

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia: Darovacia zmluva zo dňa 11.11.2010, č.sp.V 2073/2010-136/11.

C. Ťarchy:

Bez tiarch.

Výpis z katastra nehnuteľností - list vlastníctva č. **4825** vytvorený cez katastrálny portál:

- katastrálne územie – Vranov nad Topľou
- obec – Vranov nad Topľou
- okres – Vranov nad Topľou

A. Majetková podstata :

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

- parcelné číslo 970 – orná pôda o výmere 2678 m²

B. Vlastníci:

2 Geci - Borov Milan r. Geci - Borov, Rastislavova 2159/29, Hencovce, PSČ 093 02, SR

Dátum narodenia: 10.06.1959

Spoluvlastnícky podiel: 1/2

Titul nadobudnutia: Dar V 1127/96-533/96, LV 4825 PKV 1-400

Rozhodnutie OÚ vo Vranove n/T.,katastrálny odbor č.sp.Z 2537/2000 zo dňa 30.10.2000- 871/00.

4 Geci - Borov Bohdan r. Geci - Borov, Podhrunkovská 684/2, Vranov nad Topľou, PSČ 093 02, SR

Dátum narodenia: 21.08.1986

Spoluvlastnícky podiel: 1/2

Titul nadobudnutia: Darovacia zmluva zo dňa 11.11.2010, č.sp.V 2073/2010-136/11.

C. Ťarchy:

Bez tiarch.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a zameraním nehnuteľnosti vykonaná dňa 29.11.2022.

d) Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov KN a skutkového stavu :

Popisné a geodetické informácie sú v súlade so skutkovým stavom.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia, stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností:

Nenachádzajú sa.

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

Nenachádzajú sa.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v katastrálnom území Vranov nad Topľou, obec Vranov nad Topľou. Parcela č. 636 sa nachádza v zastavanom území obce. K časti pozemku p. č 636 je prístup po spevnenej komunikácii, nachádza sa vo dvore rodinného domu súpisné číslo 1760. K druhej časti parcely nie je prístup po spevnenej komunikácii, nachádza sa cca 100 m od spevnenej komunikácie a zástavby rodinných domov. Parcela č. 970 sa nachádza mimo zastavaného územia obce, v tesnej blízkosti cesta číslo 18, v smere na Stropkov.

V meste Vranov nad Topľou sa nachádza kompletná sieť obchodov a služieb, nemocnica, zdravotnícke zariadenia, školy, škôlky, Okresný súd, vlaková stanica. Mesto je prepojené s krajským mestom Prešov pravidelnou autobusovou dopravou, vlakovou dopravou a tiež cestnou komunikáciou I. triedy.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Parcela č. 636 je v liste vlastníctva zapísaný ako orná pôda. Jedná sa o nezastavaný pozemok v zastavanom území obce. Časť pozemku je v súčasnosti využívaná ako dvor rodinného domu súpisné číslo 1760, na časti je trvalý trávnatý porast. Podľa územného plánu mesta Vranov nad Topľou nachádzajúceho sa na oficiálnej stránke mesta <https://www.uzemneplany.sk/upn/vranov-nad-toplou/uzemny-plan-obce/navrh/vykres/komplexny-urbanisticky-navrh> sa ohodnocovaná parcela nachádza na území vymedzenom na plochy verejnej a sprievodnej zelene. Podľa územnoplánovacej informácie 2125/2022/19598 zo dňa 05.10.2022 vydané mestom Vranov nad Topľou je parcela súčasťou navrhovanej plochy verejnej a sprievodnej zelene, čiastočne časti navrhovanej miestnej obslužnej komunikácie. V primeranej dostupnosti sú k parcele aj všetky inžinierske siete.

Parcela č. 970 je v liste vlastníctva zapísaný ako orná pôda. Jedná sa o nezastavaný pozemok mimo zastavaného územia obce. Pozemok je v súčasnosti využívaný na poľnohospodársku výrobu. Podľa územného plánu mesta Vranov nad Topľou nachádzajúceho sa na oficiálnej stránke mesta <https://www.uzemneplany.sk/upn/vranov-nad-toplou/uzemny-plan-obce/navrh/vykres/komplexny-urbanisticky-navrh> sa ohodnocovaná parcela nachádza na území vymedzenom na cesty I. triedy. Podľa územnoplánovacej informácie 2125/2022/19598 zo dňa 05.10.2022 vydané mestom Vranov nad Topľou je parcela súčasťou navrhovanej preložky cesta I. triedy a čiastočne ako súčasť plochy navrhovanej preložky cesta I. triedy. K parcele nie sú v primeranej dostupnosti žiadne inžinierske siete.

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY POZEMKOV

3.1 Orná pôda

Ohodnocovaná pozemková plocha zapísaná na liste vlastníctva č. 5407 - parcela číslo 636 – orná pôda o výmere 730 m², sa nachádza v katastrálnom území Vranov nad Topľou, obec Vranov. V primeranej

dostupnosti sú k parcele aj všetky inžinierske siete. K časti pozemku je prístup po spevnenej komunikácii.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
636	orná pôda	730,00	1/1	730,00

Obec: Vranov nad Topľou
Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

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, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00
k_V koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	0,95
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,50
k_R koeficient redukujuúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 0,95 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 2,50 * 1,00$	2,8500
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 2,8500$	28,39 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 636	$730,00 \text{ m}^2 * 28,39 \text{ €/m}^2 * 1/1$	20 724,70
Spolu		20 724,70

3.2 Orná pôda

Ohodnocovaná pozemková plocha zapísaná na liste vlastníctva č. 4825 - parcela číslo 970 – orná pôda o výmere 2678 m² v spoluvlastníckom podiele ½ k celku, sa nachádza v katastrálnom území Vranov nad Topľou, obec Vranov. K parcele nie sú v primeranej dostupnosti žiadne inžinierske siete. Je k nej prístup po spevnenej komunikácii.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
636	orná pôda	730,00	1/1	730,00

Obec: Vranov nad Topľou
Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytne zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytne zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00
k_V koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	0,95
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 0,95 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 2,50 * 1,00$	2,8500
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 2,8500$	28,39 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 636	$730,00 \text{ m}^2 * 28,39 \text{ €/m}^2 * 1/1$	20 724,70
Spolu		20 724,70

III. ZÁVER

1. OTÁZKA ZADÁVATEĽA: Aká je VŠH pozemku – parcela č. 636 a č. 970, katastrálne územie – Vranov nad Topľou, obec Vranov nad Topľou, okres Vranov nad Topľou?

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY:

a) REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky		
Orná pôda - parc. č. 636 (730 m ²)	1/1	20 724,70
Orná pôda - parc. č. 970 (1 339 m ²)	1/2	12 104,56
Spolu pozemky (2 069,00 m²)		32 829,26
Všeobecná hodnota celkom		32 829,26
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		32 800,00

32 800 Eur

Všeobecná hodnota slovom: Tridsaťdvaťtisícosemsto Eur

V Košiciach dňa 10.12.2022

Ing. Paulína Černochová

IV. PRÍLOHY

1. List vlastníctva č. 5407 - 2 str.
2. List vlastníctva č. 4825 - 2 str.
3. Kópia z katastrálnej mapy - 1 str.
4. Poskytnutie územnoplánovacej informácie - 2 str.
5. Územný plán mesta Vranov nad Topľou - 1 str.
6. Fotodokumentácia - 1 str.

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 01 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 910473.

Znalkyňa si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Paulína Černochová