

Znalec: Ing. Miroslav Tokár, Bratov Baldigarovcov 13, 940 54 Nové Zámky,
mobil 0903 100 626, 0949 272 847

Zadávateľ: Dom Dražieb s.r.o., Podzámska 37, 920 01 Hlohovec

Číslo spisu (objednávky): zo dňa 21.12.2021, sp.zn. DDHC 006/2022

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 02/2022

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty spoluvlastníckeho podielu 5/9 pozemku parcelné číslo 447/1, nachádzajúceho sa v katastrálnom území Selice, obec Selice, okres Šaľa, vedeného na LV č. 744.

Počet strán (z toho príloh): 15 (6)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 18.01.2022

I. ÚVOD

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty spoluvlastníckeho podielu 5/9 pozemku parcelné číslo 447/1, nachádzajúceho sa v katastrálnom území Selice, obec Selice, okres Šaľa, vedeného na LV č. 744.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

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

13.01.2022.

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

13.01.2022.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 21.12.2022, sp. zn DDHC 006/2021 - príloha č. 1,
- Výzva na umožnenie obhliadky nehnuteľností za účelom vypracovania znaleckého ocenenia - príloha č. 2,
- Znalecký posudok číslo 101/2019, vypracoval znalec Ing. Jozef Vlček dňa 14.08.2018 – e-mailom doručená xerokópia originálu, poskytnutý pre účely prevzatia a konfrontácie potrebných údajov a príloh,

b) podklady získané znalcom:

- poznatky z osobnej obhliadky nehnuteľnosti zo dňa 13.01.2022,
- Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 744 - informatívny výpis vytvorený cez katastrálny portál dňa 17.01.2022, okres Šaľa, obec Selice, katastrálne územie Selice - príloha č. 3,
- Informatívna kópia z mapy na parcelu číslo 447/1 - vytvorená dňa 17.01.2022 cez katastrálny portál, okres Šaľa, obec Selice, katastrálne územie Selice - príloha č. 4,
- 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 opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnutkou.
- 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 diferenciacie.

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 diferenciacie. Z dôvodu, že na nehnuteľnosti viaznu ťarchy, 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 ohodnocovanej nehnuteľnosti bolo dokladované Výpisom z Katastra nehnuteľností, Výpisom z Listu vlastníctva č. 744 - informatívnym výpisom vytvoreným cez katastrálny portál dňa 17.01.2022, okres Šaľa, obec Selice, katastrálne územie Selice - ktorý tvorí prílohu č. 3.

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku spojenú s miestnym šetrením a fotodokumentáciou ohodnocovanej nehnuteľnosti som vykonal osobne dňa 13.01.2022 s obmedzeným prístupom.

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:

- spoluvlastnícky podiel 4/12, 1/12 a 5/36, teda po prepočte 5/9 - záhrada, parcelné číslo 447/1,

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

Žiadne.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza v južnej časti obce Selice, v okolí sú prevažne stavby rodinných domov. Obec Selice je vzdialená cca 13,3 km juhovýchodne od centra okresného mesta Šaľa. V mieste, kde sa nachádza ohodnocovaný pozemok je cez cudzie pozemky čiastočne obmedzená možnosť napojenia na

všetky základné inžinierske siete. V danej lokalite je možnosť napojenia na verejný vodovod, novovybudovanú tlakovú kanalizáciu, rozvod elektriny a plynu. Ohodnocovaný pozemok je mierne svahovitý, takmer rovinný. Vlastníci pozemku nemajú právo prístupu k svojmu pozemku.

b) analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaný pozemok bol v čase obhliadky zjavne pripravený na pestovanie, s iným využívaním neuvažujem.

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 744 z Katasterportálu je v Ľarchy uvedené:

DAŇOVÝ ÚRAD ŠAĽA, P. Pázmáňa 51/19, 927 01 Šaľa - Rozhodnutie o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č.j. 618/320/6491/11/Pa zo dňa 07.03.2011, vykonateľné dňom 10.03.2011 na spol.podiel 5/36

Ábrahám Pavol r. Ábrahám [*18.10.1956] - Z 658/2011, právoplatné dňa 25.03.2011 - Z 787/11

DAŇOVÝ ÚRAD ŠAĽA, P. Pázmáňa 51/19, 927 01 Šaľa - Rozhodnutie o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č.j. 618/320/11561/11/Pa zo dňa 14.04.2011, vykonateľné dňom 21.04.2011 na spol.podiel 5/36

Ábrahám Pavol r. Ábrahám [*18.10.1956] - Z 1023/11, právoplatné dňom 06.05.2011 - Z 1203/11

DAŇOVÝ ÚRAD ŠAĽA, P. Pázmáňa 51/19, 927 01 Šaľa - Rozhodnutie o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č.j. 618/320/16333/11/Pa zo dňa 11.05.2011, vykonateľné dňom 16.05.2011 na spol.podiel 5/36

Ábrahám Pavol r. Ábrahám [*18.10.1956] - Z 1305/11, právoplatné dňa 31.05.2011 - Z 1463/11

DAŇOVÝ ÚRAD ŠAĽA, P. Pázmáňa 51/19, 927 01 Šaľa - Rozhodnutie o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č.j. 618/320/20136/11/Pa zo dňa 09.06.2011, vykonateľné dňom 15.06.2011 na spol.podiel 5/36

Ábrahám Pavol r. Ábrahám [*18.10.1956] - Z 1591/11, právoplatné dňa 30.06.2011 - Z 1724/11

DAŇOVÝ ÚRAD ŠAĽA, P. Pázmáňa 51/19, 927 01 Šaľa - Rozhodnutie o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č.j. 618/320/26002/11/Pa zo dňa 11.08.2011, vykonateľné dňom 17.08.2011 na spol.podiel 5/36

Ábrahám Pavol r. Ábrahám [*18.10.1956] - Z 2121/11, právoplatné dňa 02.09.2011 - Z 2208/11

Daňový úrad Nitra, Damborského 5, 949 01 Nitra - Rozhodnutie o zriadení záložného práva č.102775220/2016

právoplatné 08.04.2016 na spoluvlastnícky podiel 5/36 Ábrahám Pavol [*18.10.1956] - Z 883/16.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 744 z Katasterportálu je v časti Iné údaje u predmetného vlastníka uvedené:

Exekútorický úrad Levice - JUDr. Alena Szalayová, P. Jilemnického 1, 934 01 Levice, IČO: 36 100 021 – Zrušenie exekučného záložného práva č. Ex 1083/2010 zo dňa 22.03.2011 na podiel 1/12 Pavol Ábrahám [*18.10.1956] – Z 759/11;

Exekútorický úrad so sídlom Nám. Sv. Michala 5, 920 01 Hlohovec, JUDr. Roman Liščák - Oznámenie o zrušení exekučného záložného práva č. EX 2871/2015 zo dňa 29.05.2019 - Z-1418/2019;

Exekútorický úrad Bratislava, Kozia 17, 811 03 Bratislava, IČO: 42 354 862, Mgr. Barbora Bartková súdny exekútor - Žiadosť o zrušenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. EX 69/2016 zo dňa 06.09.2018 na spol.podiel 1/12 - Abraham Pavol [*18.10.1956] - Z-2437/2018;

Exekútorický úrad Zvolen, JUDr. Stacho Chladný, Stráž 223, 960 01 Zvolen - Zrušenie exekučného záložného práva vo veci exekučného konania EX 618/16 zo dňa 13.01.2017 - Z 96/2017;

Exekútorický úrad Levice - JUDr. Alena Szalayová, P. Jilemnického 1, 934 01 Levice, IČO: 36 100 021 – Zrušenie exekučného záložného práva č. Ex 1083/2010 zo dňa 22.03.2011 na podiel 5/36 Pavol Ábrahám [*18.10.1956] – Z 759/11 - č.z. 28/11;

Exekútorický úrad so sídlom Nám. Sv. Michala 5, 920 01 Hlohovec, JUDr. Roman Liščák - Oznámenie o zrušení exekučného záložného práva č. EX 2871/2015 zo dňa 29.05.2019 - Z-1418/2019;

Exekútorický úrad Bratislava, Kozia 17, 811 03 Bratislava, IČO: 42 354 862, Mgr. Barbora Bartková súdny exekútor - Žiadosť o zrušenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. EX 69/2016 zo dňa 06.09.2018 na spol.podiel 5/36 - Abraham Pavol [*18.10.1956] - Z-2437/2018.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

POPIS

Pozemok parcelné číslo 447/1 je zaradený v katastri nehnuteľnosti ako záhrada. Pozemok sa nachádza v zastavanom území obce Selice. Predmetom ohodnotenia sú spoluvlastnícke podiely 4/12, 1/12 a 5/36 jedného vlastníka, čo predstavuje po prepočte spoluvlastnícky podiel 5/9 predmetného vlastníka. Obec Selice má podľa údajov z internetovej stránky cca 2.870 obyvateľov. V mieste, kde sa nachádza ohodnocovaný pozemok je cez cudzie pozemky čiastočne obmedzená možnosť napojenia na všetky základné inžinierske siete. Ohodnocovaný pozemok je mierne svahovitý, takmer rovinný. Vlastníci ohodnocovaného pozemku nemajú právo prístupu k svojmu pozemku cez vedľajšie cudzie pozemky od obecnej spevnenej prístupovej komunikácie.

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:

$$V\text{ŠHPOZ} = M \times V\text{ŠHMJ} \quad [\text{Sk}],$$

kde:

M - výmera pozemku v m²,

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Sk/m².

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

$$V\text{ŠHMJ} = V\text{HMJ} \times \text{kPD} \quad [\text{Sk/m}^2],$$

kde:

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

kPD je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu:

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

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	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
447/1	záhrada	1914	1914,00	5/9	1063,33

Obec:

Selice

Východisková hodnota:

VHMJ = 3,32 €/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	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so	1,05

koeficient intenzity využitia	štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	
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 zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,60
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,40 * 1,60 * 1,00$	2,4767
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 2,4767$	8,22 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1\,914,00 \text{ m}^2 * 8,22 \text{ €/m}^2$	15 733,08 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 5/9 * 15\,733,08 \text{ €}$	8 740,60 €

III. ZÁVER

1. 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.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky		
pozemok - parc. č. 447/1 (1 063,33 m ²)	5/9	8 740,60
Všeobecná hodnota celkom		8 740,60
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		8 700,00

Slovom: Osemtisícšesťsto Eur

V Nových Zámkoch, dňa 18.1.2022

Ing. Miroslav Tokár

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 21.12.2022, sp. zn DDHC 006/2021 – 1 strana,
 - Výzva na umožnenie obhliadky nehnuteľností za účelom vypracovania znaleckého ocenenia - 1 strana,
 - Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 744 - informatívny výpis vytvorený cez katastrálny portál dňa 17.01.2022, okres Šaľa, obec Selice, katastrálne územie Selice - 2 strany,
 - Informatívna kópia z mapy na parcelu číslo 447/1 - vytvorená dňa 17.01.2022 cez katastrálny portál, okres Šaľa, obec Selice, katastrálne územie Selice - 1 strana,
 - Fotodokumentácia - 1 strana.
- Spolu: 6 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 znalca 913556.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 02/2022.

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