

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, IČO 45408441

Číslo spisu /objednávky/:

Objednávka zo dňa 25.03.2015

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 30/2015

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku registra KN-E parc.č. 4726/1 v k.ú. Hriňová, obec Hriňová, okres Detva.

Účel znaleckého posudku: Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

Počet strán posudku /z toho príloh/: 15 /z toho 7 strán príloh/

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Banskej Bystrici dňa 07.04.2015

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku registra KN-E parc.č. 4726/1 v k.ú. Hriňová, obec Hriňová, okres Detva.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

1.3 Dátum vyžiadania posudku: 25.03.2015

1.4 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 01.04.2015

1.5 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 07.04.2015

1.6 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.6.1 Dodané zadávateľom :

- Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 25.03.2015.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 7572, k.ú. Hriňová - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 17.03.2015.
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Hriňová vydaná Katastrálnym odborom Okresného úradu Detva dňa 01.04.2015 - originál.

1.6.2 Obstarané znalcom :

- Miestna obhliadka a fotodokumentácia skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 13.01 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 NR SR 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 obstavaného 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, ktorá je v tomto prípade najobjektívnejšia. Použitie výnosovej metódy nebolo možné vzhľadom k tomu, že nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať primerané výnosy formou prenájmu. Pre použitie porovnávacej metódy nebol v danej lokalite dostatok vstupných údajov o porovnateľných prevodoch.

b/ Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č. 7572, k.ú. Hriňová

A: Majetková podstata:

Pozemky registra E

parc.č. 4726/1, trvalé trávne porasty o výmere 652 m²

B. Vlastníci:

- Vilma Il'ánovská, Žiarska 3, 031 01 Liptovský Mikuláš, dát.nar. 01.12.1959, 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 a fotodokumentácia boli vykonané dňa 01.04.2015.

d/ Technická dokumentácia :

K hodnotenej nehnuteľnosti /pozemok/ sa technická dokumentácia nenachádza.

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotený pozemok registra KN-E je evidovaný v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 7572 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Detva pre k.ú. Hriňová, ako aj geometricky v katastrálnej mape. Podľa identifikácie parciel, t.j. pričlenenia parcely registra E k parcele registra C bolo na príslušnej správe katastra zistené, že umiestnenie parcely KN-E č.4726/1 je totožné s polohou pozemku KN-C s tým istým označením, t.j. parc.č.4726/1, v prílohách posudku je pre lepšiu orientáciu v hodnotenom území priložená katastrálna mapa pozemkov registra C.

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

Pozemky registra E

- parc.č. 4726/1, trvalé trávne porasty o výmere 652 m²

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

Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotený pozemok sa nachádza v meste Hriňová, okres Detva, mesto Hriňová má 7531 obyvateľov /údaj k 14.08.2014/, leží v regióne Podpol'anie, cca 10 km severovýchodne od okresného mesta Detva, štatút mesta má od 01.01.1989. Hodnotený pozemok sa nachádza v západnej okrajovej časti mesta, v mestskej časti Krivec, hodnotená lokalita má charakter lazov, t.j. jednotlivé stavby rodinných domov netvoria súvislú zástavbu. Pozemok je prístupný po úzkej, miestami nespevnenej miestnej komunikácii, leží medzi cestou a potokom, výškovo sa rozprestiera v úrovni potoka, t.j. v záplavovej úrovni, z pozemku vedie cez potok nízky brod. V bezprostrednom okolí sa súvislá výstavba nenachádza, v širšom okolí sú stavby dvoch rodinných domov, na pozemku sa inžinierske siete nenachádzajú.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Hodnotený pozemok registra KN-E je charakterizovaný ako trvalé trávne porasty, v súčasnom období sa nevyužíva, svojim charakterom a umiestnením pozemok nie je vhodný na budúce zastavanie, výstavba na pozemku by bola možná len po určitej úprave a regulácii miestneho potoka pretekajúceho okrajom pozemku.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pri miestnom šetrení som nezistil žiadne prípadné právne riziká spojené s ďalším využívaním nehnuteľnosti. Určitým technickým rizikom je to, že pozemok leží v terénnej rovine s pretekajúcim miestnym potokom, t.j. v záplavovej polohe. Záložné práva sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

2.1 POZEMKY**2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU****2.1.1.1.1 Pozemky registra E**

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
4726/1	trvalý tráv. porast	652	652,00	1/1	652,00

Obec:

Hriňová

Východisková hodnota:VH_{MJ} = 4,98 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	3. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľ'ov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľ'ov	0,85
k _v koeficient intenzity využitia	1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 - 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí	0,90
k _D koeficient dopravných vzťahov	2. pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k _p koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,10
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez tech. infraštruktúry (vlastné zdroje)	0,90
k _z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k _{PD} = 0,85 * 0,90 * 0,85 * 1,10 * 0,90 * 1,00 * 1,00	0,6437

Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}_{MJ} = V_{MJ} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 0,6437$	3,21 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}_{POZ} = M * V\check{S}_{MJ} = 652,00 \text{ m}^2 * 3,21 \text{ €/m}^2$	2 092,92 €

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku registra KN-E parc.č. 4726/1 v k.ú. Hriňová, obec Hriňová, okres Detva.

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
Pozemky registra E	4726/1	652,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

2 092,92 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemky registra E - parc. č. 4726/1 (652 m ²)	2 092,92
Spolu VŠH	2 092,92
Zaokrúhlená VŠH spolu	2 090,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **2 090,00 €**

Slovom: **Dvetisícdeväťdesiat Eur**

V Banskej Bystrici dňa 7.4.2015

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