

**Meno, adresa znalca:**

Ing. Štefan Pastierovič, Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica  
Č.tel.: 0908 773 888, 0903 340 292  
E-mail: pastierovicreality@gmail.com

**Zadávatel':**

ProAuctio s.r.o., Horná 2, 974 01 Banská Bystrica, IČO 45408441

**Číslo spisu /objednávky/:**

Objednávka zo dňa 07.02.2018

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

**číslo 18/2018**

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku registra KN-C parc.č. 3016/2 nachádzajúceho sa v k.ú. Veľký Krtíš, obec Veľký Krtíš, okres Veľký Krtíš.

**Účel znaleckého posudku:** Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

**Počet strán posudku /z toho príloh/:** 14 /z toho 7 strán príloh/

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3

V Banskej Bystrici dňa 19.02.2018

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku registra KN-C parc.č. 3016/2 nachádzajúceho sa v k.ú. Veľký Krtíš, obec Veľký Krtíš, okres Veľký Krtíš.

## 1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

## 1.3 Dátum vyžiadania posudku: 07.02.2018

## 1.4 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 13.02.2018

## 1.5 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 19.02.2018

## 1.6 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

### 1.6.1 Dodané zadávateľom :

- Záväzná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 07.02.2018.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1631, k.ú. Veľký Krtíš - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 12.02.2018.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Veľký Krtíš - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 12.02.2018.
- Odpoveď č.4139/2017 na žiadosť o územnoplánovacie informácie vydaná Mestom Veľký Krtíš zo dňa 21.06.2017 - kópia.

### 1.6.2 Obstarané znalcom :

- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 15.80 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.
- 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 nehnuteľnosť bez výnosu z nájmu. Pre použitie porovnávacej metódy nebol v danej lokalite dostatok vstupných údajov o porovnateľných prevodoch.

#### b/ Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č. 1631, k.ú. Veľký Krtíš

##### A: Majetková podstata:

Pozemky registra C

parc.č. 3016/2, trvalé trávny porast o výmere 5819 m<sup>2</sup>

##### B. Vlastníci:

- Jozef Nociar a Ivana Nociarová rod. Gondová, Športová 517/21, Modrý Kameň, PSČ 992 01, SR, v spoluvlastníckom podiele 1/1

##### C. Ťarchy:

Bez zápisu.

#### c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 13.02.2018.

#### d/ Technická dokumentácia :

K danému ohodnoteniu /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 je evidovaný v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 1631 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Veľký Krtíš pre k.ú. Veľký Krtíš, ako aj geometricky v katastrálnej mape. Pozemok je na liste vlastníctva charakterizovaný ako trvalý trávny porast mimo zastavaného územia obce, avšak z priloženej územnoplánovacej informácie vyplýva, že v zmysle schváleného Územného plánu Mesta Veľký Krtíš je pozemok určený na budúce zastavenie, t.j. časť pozemku bude tvoriť ochranné pásmo navrhovanej rýchlostnej komunikácie R7 a časť je zaradená do územia priemyselnej výstavby.

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

Pozemky registra C

- parc.č. 3016/2, trvalé trávny porast o výmere 5819 m<sup>2</sup>

#### 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 okresnom meste Veľký Krtíš, na pravej strane hlavnej cestnej komunikácie vychádzajúcej z mesta južným smerom, t.j. k maďarským hraniciam /Slovenské Ďarmoty/. Okresné mesto Veľký Krtíš má 12 119 obyvateľov, /údaj k 31.12.2016/, je prirodzeným spoločenským, kultúrnym a priemyselným centrom regiónu Novohrad na juhu Banskobystrického kraja. Hodnotený pozemok nie je prístupný po spevnených cestných komunikáciách, leží asi 30 až 40 m od cesty, prístup je cez ďalšie pozemky, ktoré nie sú vo vlastníctve vlastníka hodnoteného pozemku. Pozemok je zatiaľ zarastený prevažne trvalým trávny porastom a krovinami,

nenachádzajú sa na ňom rozvody základných inžinierskych sietí. Životné prostredie v mieste je bez zjavného poškodenia, s mierne zvýšenou prašnosťou a hlučnosťou od susediacej cestnej premávky.

#### b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Hodnotený pozemok je na liste vlastníctva charakterizovaný ako trvalý trávny porast mimo zastavaného územia obce, avšak z priloženej územnoplánovacej informácie vyplýva, že v zmysle schváleného Územného plánu Mesta Veľký Krtíš je pozemok určený na budúce zastavanie, t.j. časť pozemku bude tvoriť ochranné pásmo navrhovanej rýchlostnej komunikácie R7 a časť je zaradená do územia priemyselnej výstavby.

#### c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pri miestnom šetrení som nezistil žiadne prípadné riziká spojené s ďalším užívaním nehnuteľnosti.

## 2.1 Pozemky

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
3016/2	trvalý tráv. porast	5819	5819,00	1/1	5819,00

### 2.1.1 Metóda polohovej diferenciacie

Obec:

Veľký Krtíš

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	0,90
$k_V$ koeficient intenzity využitia	3. - nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, - poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia	0,90
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	5. výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha), osídlenia marginalizovaných skupín obyvateľstva	0,90
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,80
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	1. 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	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, nobmedzujúce regulatívny zástavby a pod.)	0,50

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,90 * 0,90 * 0,85 * 0,90 * 0,80 * 1,20 * 0,50$	0,2974
Jednotková hodnota pozemku	$VŠ_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 0,2974$	2,96 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠ_{POZ} = M * VŠ_{MJ} = 5 819,00 \text{ m}^2 * 2,96 \text{ €/m}^2$	17 224,24 €

# III. ZÁVER

## 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

**Úloha znalca:**

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku registra KN-C parc.č. 3016/2 nachádzajúceho sa v k.ú. Veľký Krtíš, obec Veľký Krtíš, okres Veľký Krtíš.

**Pozemky:**

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m <sup>2</sup> )
Pozemky	3016/2	5 819,00

## 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

**Rekapitulácia:****Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 17 224,24 €

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

## 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
Pozemky - parc. č. 3016/2 (5 819 m <sup>2</sup> )	17 224,24
<b>Spolu VŠH</b>	<b>17 224,24</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>17 200,00</b>

**Slovom: Sedemnást'tisícdivesto Eur**

V Banskej Bystrici dňa 19.2.2018

Ing. Štefan Pastierovič

## IV. PRÍLOHY

- 4.1 Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku
- 4.2 List vlastníctva
- 4.3 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.4 Situácia širších vzťahov
- 4.5 Územnoplánovacia informácia
- 4.6 Fotodokumentácia