

Znalec:

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

Zadávateľ:

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

Číslo spisu /objednávky/:

Objednávka zo dňa 22.01.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 20/2019

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov KN-C parc.č. 123/7, 123/8, 123/9, 124/1, 124/2, 124/3 a 124/4, nachádzajúce sa v k.ú. Veľká nad Ipľom, obec Veľká nad Ipľom, okres Lučenec.

Počet strán /z toho príloh/: 19 /z toho 10 strán príloh/

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov KN-C parc.č. 123/7, 123/8, 123/9, 124/1, 124/2, 124/3 a 124/4, nachádzajúce sa v k.ú. Veľká nad Ipľom, obec Veľká nad Ipľom, okres Lučenec.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľností.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok /rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu/:

04.02.2019

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 11.02.2019

1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a/ Dodané zadávateľom :

- Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 22.01.2019.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1026, k.ú. Veľká nad Ipľom - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 24.01.2019.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Veľká nad Ipľom - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 24.01.2019.

b/ Obstarané znalcom :

- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Fotodokumentácia.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 16.72 od firmy Kros s.r.o. Žilina.

1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Zákon NR SR č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.
- Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

1.7 Definície 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 neprímeranou pohnútkou.

Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Základné postupy ohodnocovania:

Všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví týmito metódami:

porovnávací metóda,

výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)

metóda polohovej diferenciacie

Tento znalecký posudok je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, použitá je metóda polohovej diferenciacie. Východisková hodnota pozemkov je upravená o vplyvy, pôsobiace na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a/ Výber použitej metódy:

Vybranou metódou je metóda polohovej diferenciacie, ktorá je v danom prípade najobjektívnejšia. Použitie výnosovej metódy nebolo možné vzhľadom k tomu, že ide o nehnuteľnosť bez primeraného výnosu z nájmu. Pre použitie porovnávacej metódy nebol v danej lokalite dostatok vstupných údajov o porovnateľných a realizovaných prevodoch.

b/ Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č. 1026, k.ú. Veľká nad Ipl'om

A: Majetková podstata:

Pozemky registra C

parc.č. 123/7, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 90 m²

parc.č. 123/8, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 35 m²

parc.č. 123/9, záhrada o výmere 36 m²

parc.č. 124/1, záhrada o výmere 542 m²

parc.č. 124/2, záhrada o výmere 353 m²

parc.č. 124/3, záhrada o výmere 828 m²

parc.č. 124/4, záhrada o výmere 785 m²

B. Vlastníci:

- Pavol Kiapeš rod. Kiapeš, 985 32 Veľká nad Ipl'om, č.233, SR, dát.nar. 29.03.1970, v spoluvlastníckom podiele 1/2

C. Ťarchy:

Exekučné záložné práva a záložné práva v prospech Daňového úradu Banská Bystrica sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 04.02.2019.

d/ Technická dokumentácia :

K danému ohodnoteniu /pozemky/ 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. Hodnotené pozemky sú evidované v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 1026 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Lučenec pre k.ú. Veľká nad Ipl'om, ako aj geometricky v katastrálnej mape.

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

Pozemky registra C

- parc.č. 123/7, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 90 m²
- parc.č. 123/8, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 35 m²
- parc.č. 123/9, záhrada o výmere 36 m²
- parc.č. 124/1, záhrada o výmere 542 m²
- parc.č. 124/2, záhrada o výmere 353 m²
- parc.č. 124/3, záhrada o výmere 828 m²
- parc.č. 124/4, záhrada o výmere 785 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 obci Veľká nad Ipľom v okrese Lučenec, obec má 927 obyvateľov /údaj k 31.12.2017/, leží cca 9 km juhozápadne od okresného mesta Lučenec. V danom mieste je prevažne individuálna bytová výstavba, ale aj základná občianska vybavenosť charakteru obchodov a služieb primeraná veľkosti obce. Pozemky tvoria záhrady za rodinnými domami, dve parcely sú charakterizované ako zastavané plochy a nádvoria /stavby zakreslené v katastrálnej mape sa na pozemkoch nenachádzajú/, pozemky sú prístupné aj zo zadnej strany z verejnej komunikácie, sú s možnosťou napojenia na základné inžinierske siete, t.j. elektroinštaláciu a vodu z verejných rozvodov, sú s možnosťou ďalšieho zastavania.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Hodnotené pozemky tvoria záhrady za rodinnými domami v uličnej obecnej zástavbe.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pri miestnom šetrení som nezistil žiadne prípadné riziká spojené s ďalším užívaním nehnuteľností. Exekučné záložné práva a záložné práva v prospech Daňového úradu Banská Bystrica sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
123/7	zastavané plochy a nádvoria	90	90,00	1/1	90,00
123/8	zastavané plochy a nádvoria	35	35,00	1/1	35,00
123/9	záhrada	36	36,00	1/1	36,00
124/1	záhrada	542	542,00	1/1	542,00
124/2	záhrada	353	353,00	1/1	353,00
124/3	záhrada	828	828,00	1/1	828,00
124/4	záhrada	785	785,00	1/1	785,00
Spolu výmera					2 669,00

Obec:

Veľká nad Ipľom

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

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 koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
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)	1,15
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,00

k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,15 * 1,00 * 1,00 * 1,00$	0,9315
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,9315$	3,09 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 2\,669,00 \text{ m}^2 * 3,09 \text{ €/m}^2$	8 247,21 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 123/7	$90,00 \text{ m}^2 * 3,09 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	278,10
parcelsa č. 123/8	$35,00 \text{ m}^2 * 3,09 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	108,15
parcelsa č. 123/9	$36,00 \text{ m}^2 * 3,09 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	111,24
parcelsa č. 124/1	$542,00 \text{ m}^2 * 3,09 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	1 674,78
parcelsa č. 124/2	$353,00 \text{ m}^2 * 3,09 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	1 090,77
parcelsa č. 124/3	$828,00 \text{ m}^2 * 3,09 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	2 558,52
parcelsa č. 124/4	$785,00 \text{ m}^2 * 3,09 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	2 425,65
Spolu		8 247,21

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov KN-C parc.č. 123/7, 123/8, 123/9, 124/1, 124/2, 124/3 a 124/4, nachádzajúce sa v k.ú. Veľká nad Ipľom, obec Veľká nad Ipľom, okres Lučenec.

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
Pozemky	123/7	90,00
Pozemky	123/8	35,00
Pozemky	123/9	36,00
Pozemky	124/1	542,00
Pozemky	124/2	353,00
Pozemky	124/3	828,00
Pozemky	124/4	785,00

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Znalecký posudok je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie.

a/ Rekapitulácia všeobecných hodnôt :

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 123/7 (90 m ²)	278,10
Pozemky - parc. č. 123/8 (35 m ²)	108,15
Pozemky - parc. č. 123/9 (36 m ²)	111,24
Pozemky - parc. č. 124/1 (542 m ²)	1 674,78
Pozemky - parc. č. 124/2 (353 m ²)	1 090,77
Pozemky - parc. č. 124/3 (828 m ²)	2 558,52
Pozemky - parc. č. 124/4 (785 m ²)	2 425,65
Spolu pozemky (2 669,00 m ²)	8 247,21
Všeobecná hodnota celkom	8 247,21
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	8 200,00

Slovom: Osemtisícdvesto Eur

V Banskej Bystrici dňa 11.2.2019

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 Fotodokumentácia