

**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 27.08.2019

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

číslo 127/2019

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov KN-C parc.č. 1021 a 1475 v k.ú. Drienčany, obec Drienčany, okres Rimavská Sobota.

**Počet strán /z toho príloh/:** 17 /z toho 9 strán príloh/

**Počet vyhotovení:** 4

# I. ÚVOD

## 1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov KN-C parc.č. 1021 a 1475 v k.ú. Drienčany, obec Drienčany, okres Rimavská Sobota.

## 1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

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

11.09.2019

## 1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 23.09.2019

## 1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

### a/ Dodané zadávateľom :

- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 27.08.2019.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 763, k.ú. Drienčany - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 08.08.2019.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Drienčany - kópie z katastrálneho portálu zo dňa 08.08.2019.
- Stanovisko Obce Drienčany k povoleniu výstavby.

### b/ Obstarané znalcom :

- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Fotodokumentácia.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 17.50 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. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách 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 neprimeranou 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 diferenciácie

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. 763, k.ú. Drienčany

#### A: Majetková podstata:

Pozemky registra C

parc.č. 1021, trvalý trávny porast o výmere 2099 m<sup>2</sup>

parc.č. 1475, vodná plocha o výmere 99 m<sup>2</sup>

Pozemky sú umiestnené mimo zastavaného územia obce.

#### B. Vlastníci:

- Obec Drienčany, 980 23, Drienčany, č.10, SR, v spoluvlastníckom podiele 1/1

#### C. Ťarchy:

- Pre ochranné pásmo /pobrežné pozemky/ stanovené kótou 222,20 m n.m. platia obmedzenia v rozsahu §54 a §56 Zákona č.364/2004 Z.z. o vodách, na parc.č. 1021, Z-1810/2012

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a fotodokumentácia boli vykonané dňa 11.09.2019.

#### 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. 763 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Rimavská Sobota pre k.ú. Drienčany, ako aj geometricky v katastrálnej mape.

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

Pozemky registra C

- parc.č. 1021, trvalý trávny porast o výmere 2099 m<sup>2</sup>
- parc.č. 1475, vodná plocha o výmere 99 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 katastri obce Drienčany, okres Rimavská Sobota, na brehu vodnej nádrže Teplý vrch. Obec Drienčany má 236 stálych obyvateľov /údaj k 31.12.2018/, leží asi 17 km severovýchodne od okresného mesta Rimavská Sobota. Pozemky sa nachádzajú v rekreačnej oblasti, medzi cestnou komunikáciou a vodnou nádržou Teplý vrch, tvorí ich pás územia pri vodnej nádrži, čiastočne je územie zarastené náletovými krovinami a stromami, pozemok je prístupný po vedľajšej poľnej komunikácii, nie je napojený na žiadne inžinierske siete, v hodnotenom mieste sa občianska vybavenosť charakteru obchodov a služieb nenachádza, v okolí sú len rekreačné objekty.

**b/ Analýza využitia nehnuteľností:**

Hodnotený pozemok leží mimo zastavaného územia obce Drienčany, podľa stanoviska Obce Drienčany je pozemok využiteľný na budúcu výstavbu.

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

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

Pre ochranné pásmo /pobrežné pozemky/ stanovené kótou 222,20 m n.m. platia obmedzenia v rozsahu §54 a §56 Zákona č.364/2004 Z.z. o vodách, na parc.č. 1021.

**2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1021	trvalý tráv. porast	2099,00	1/1	2099,00
1475	vodná plocha	99,00	1/1	99,00
Spolu výmera				2 198,00

**Obec:**

Drienčany

**Výhodisková hodnota:**VH<sub>MJ</sub> = 80,00% z 9,96 €/m<sup>2</sup> (Rimavská Sobota) = 7,97 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> 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 <sub>v</sub> koeficient intenzity využitia	5. rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu	1,05
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	1,00
k <sub>Z</sub> 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.)	3,00
k <sub>R</sub> koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferencie	k <sub>PD</sub> = 0,90 * 1,05 * 0,85 * 1,30 * 1,00 * 3,00 * 1,00	3,1327
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	VŠH <sub>MJ</sub> = VH <sub>MJ</sub> * k <sub>PD</sub> = 7,97 €/m <sup>2</sup> * 3,1327	<b>24,97 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1021	2 099,00 m <sup>2</sup> * 24,97 €/m <sup>2</sup> * 1/1	52 412,03
parcela č. 1475	99,00 m <sup>2</sup> * 24,97 €/m <sup>2</sup> * 1/1	2 472,03
Spolu		54 884,06

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov KN-C parc.č. 1021 a 1475 v k.ú. Drienčany, obec Drienčany, okres Rimavská Sobota.

### Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m <sup>2</sup> )
Pozemky registra C	1021	2 099,00
Pozemky registra C	1475	99,00

## 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 registra C - parc. č. 1021 (2 099 m <sup>2</sup> )	52 412,03
Pozemky registra C - parc. č. 1475 (99 m <sup>2</sup> )	2 472,03
Spolu pozemky (2 198,00 m <sup>2</sup> )	54 884,06
Všeobecná hodnota celkom	54 884,06
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	54 900,00

**Slovom: Päťdesiatštyritisícdeväťsto Eur**

V Banskej Bystrici dňa 24.09.2019

Ing. Štefan Pastierovič

## IV. PRÍLOHY

- 4.1 List vlastníctva
- 4.2 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.3 Situácia širších vzťahov
- 4.4 Stanovisko Obce Drienčany
- 4.5 Fotodokumentácia