

Meno, adresa znalca: **Ing. Vladár Vojtech**, ul.L. Štúra 39, 990 01 Veľký Krtíš
č.tel. 047/4825232, mobil 0903 515923
znalec v odbore **Stavebníctvo**
odvetvie **Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností**

Zadávateľ : **Bartošová Vlasta**
Dolné Plachtince č.129
991 24 Dolné Plachtince

Číslo objednávky : ústna zo dňa 23.10.2017

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 151/2017

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností – Pozemky „C“ KN parc.č.531/2, parc.č.531/3, parc.č.531/4 a parc.č.531/5 (stav podľa Geometrického plánu č.36046728-116/2017 zo dňa 21.09.2017) k.ú. a obce Dolné Plachtince pre účel prevodu nehnuteľností.

Dátum vyhotovenia: **31.10.2017**

Počet strán (z toho príloh): **15 (7)**

Počet odovzdaných vyhotovení: **3**

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca podľa objednávky:

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností – Pozemky „C“ KN parc.č.531/2, parc.č.531/3, parc.č.531/4 a parc.č.531/5 (stav podľa Geometrického plánu č.36046728-116/2017 zo dňa 21.09.2017) k.ú. a obce Dolné Plachtince pre účel prevodu nehnuteľností.

2. Dátum vyžiadania posudku: 23.10.2017.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 27.10.2017, dátum obhliadky.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 31.10.2017.

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1 Dodané objednávateľom v origináloch :

Geometrický plán č.36046728-116/2017 zo dňa 21.09.2017

5.2 Obstarané znalcom v origináloch:

Výpis z listu vlastníctva č.1458 k. ú. Dolné Plachtince zo dňa 23.10.2017 (kat.portál GKÚ).

Výpis z listu vlastníctva č.338 k. ú. Dolné Plachtince zo dňa 30.10.2017 (kat.portál GKÚ).

Informatívna kópia z mapy CKN k.ú. Dolné Plachtince zo dňa 23.10.2017 (kat.portál GKÚ).

Informatívna kópia z mapy EKN k.ú. Dolné Plachtince zo dňa 23.10.2017 (kat.portál GKÚ).

Fotodokumentácia.

6. Použitý právny predpis :

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č.626/2007 Z.z. a č.605/2008 Z.z., vyhlášky č.47/2009 Z.z. a vyhlášky č.254/2010 Z.z. .

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra :

Zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch

Vyhláška MS SR č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva Zákon č.382/2004 Z.z. o znalcochv znení vyhlášky č.500/2005 Z.z., vyhlášky č.534/2008 Z.z a vyhlášky č.33/2009 Z.z..

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č.626/2007 Z.z. a č.605/2008 Z.z.

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.

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: -

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1.1 Výber použitej metódy:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie z dôvodov, že pre porovnávaciu metódu v čase hodnotenia nie sú v lokalite k dispozícii porovnateľné obchodované nehnuteľnosti s hodnovernými údajmi a pre kombinovanú metódu z titulu využitia sa nepočíta s výnosom z prenájmu.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov USI Žilina publikovaných v počítačovom programe HYPO.

1.2 Vlastnícké a evidenčné údaje:

List vlastníctva č.1458 k.ú. Dolné Plachtince zo dňa 23.10.2017.

A. Majetková podstata**Pozemky**

Parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu

Trvalé trávne porasty parc.č. 639 vo výmere 81,00 m²

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

1 Mrázová Mária r. Rusnáková, SR (SPF)

nar. 07.05.1896

spoluvlastnícky podiel 1/2

1 Rusnák Ján, SR (SPF)

Nar. 24.07.1905

spoluvlastnícky podiel 1/2

3 Slovenský pozemkový fond Bratislava, Búdková 36, 817 47 Bratislava

IČO :

spoluvlastnícky podiel /

K vlastníkovi č.2 je pod por.č.3 správa ku všetkým nehnuteľnostiam.

C. Ľarchy:

Bez zápisu.

List vlastníctva č.338 k.ú. Dolné Plachtince zo dňa 30.10.2017.

A. Majetková podstata**Pozemky**

Parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu

Vodné plochy parc.č. 2029/2 vo výmere 17292,00 m²

Stavby

Dom ako nadstavba č.s.95 na parc.č.454/1

Požiarna zbrojnica č.s.410 na parc.č.50

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

1 Obec Dolné Plachtince, 991 24, Dolné Plachtince, SR

IČO:

spoluvlastnícky podiel 1/1

C. Ľarchy:

1 Vecné bremeno spočívajúce v práve trpenia vlastníkom pozemku výstavbu drobnej stavby na parc. CKN č. 846/2 v zmysle GP č. 76/2006, existenciu samotnej drobnej stavby ako i prístup k drobnej stavbe vo vlastníctve oprávneného z vecného bremena v zmysle zmluvy V 1118/06 z 14.11.2006 - 104/06

1 Vecné bremeno spočívajúce v časovo neobmedzenom práve strpieť uloženie VN elektrickej prípojky pod zem a nad zem, stavby elektrických stožiarov a prístup k týmto zariadeniam pešo a vozidlami v prospech:

1/ Plachtince Power, s.r.o., Budyšínska 38 831 02 Bratislava, IČO: 45 713 316

2/ Synergy Solutions s.r.o., Račianska 30/A, 831 02 Bratislava, IČO: 43 871 704

v zmysle listiny zo dňa 16.9.2010 - V 1253/10 zo dňa 22.9.2010 - 98/10 (parc. EKN č. 332)

1 Záložné právo v prospech Slovenskej záručnej rozvojovej banky, a.s., Štefánikova 27, 814 99 Bratislava v zmysle zmluvy č.86801-2012 zo dňa 19.3.2012, V 342/12 zo dňa 22.5.2012 (p.č.CKN 454/1, č.s.95 na p.č.454/1) - 38/12

1 Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti vlastníka strpieť uloženie plynovodu a jeho prevádzku na časť parc. č. 453/10 o vým 147 m² (vytv. z parc. č. 453/3 o vým. 1777 m²) a časť parc. č. 453/3 o vým. 1777 m² a vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu údržby, opráv a rekonštrukcie plynovodu na celej výmere predmetnej nehnuteľnosti v prospech SPP - distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44/b, 825 11 Bratislava, IČO: 35 910 739 v zmysle listiny zo dňa 8.6.2009 - V 1129/09 zo dňa 25.9.2009 - VZ 79/09., VZ 71/10., VZ 62/13., VZ 36/17

1 Záložné právo v prospech Štátneho fondu rozvoja bývania, Lamačská cesta 8, Bratislava IČO: 00319309 v zmysle zmluvy č.610/483/2012 zo dňa 20.5.2014, V 809/14 zo dňa 17.6.2014 (parc.CKN č. 315/1, 315/2, 315/6, 315/7, 315/8) - 64/14

1.3 Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti:

Miestna obhliadka vykonaná dňa 27.10.2017. Fotodokumentácia vyhotovená znalcom pri obhliadke.

1.4 Technická dokumentácia: -**1.5 Údaje katastra nehnuteľností:**

Popisné a geodetické údaje katastra nehnuteľností boli pri miestnom šetrení porovnané so skutkovým stavom, rozdiely neboli zistené.

1.6 Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Pozemky (stav podľa LV a Geometrického plánu)

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Zastavané plochy a nádvoría	parc.č.531/2	vo výmere	18,00 m ²
Zastavané plochy a nádvoría	parc.č.531/3	vo výmere	9,00 m ²
Zastavané plochy a nádvoría	parc.č.531/4	vo výmere	5,00 m ²
Zastavané plochy a nádvoría	parc.č.531/5	vo výmere	4,00 m ²

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

Pozemky

Pozemky

Parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu

Trvalé trávne porasty parc.č. 639 vo výmere 49,00 m²Vodné plochy parc.č. 2029/2 vo výmere 17288,00 m²

Stavby

Dom ako nadstavba č.s.95 na parc.č.454/1

Požiarna zbrojnica č.s.410 na parc.č.50

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1 Analýza polohy nehnuteľností:

Poloha pozemkov v k.ú. a intraviláne obce Dolné Plachtince s počtom obyvateľov cca 600 (t.j.do 2000 obyvateľov) v mierne svahovitom teréne vo svahu orientovanom na východ v obytnej zástavbe rodinných domov obce. Prístup priamo z miestnej asfaltovej komunikácie cez pozemok vo vlastníctve objednávateľa posudku, z druhej strany je Búroškov potok. V mieste je možnosť napojenia na elektrinu, zemný plyn a verejný vodovod, kanalizácia do vlastnej žumpy. Doprava z obce prímestská autobusová. Obec leží od okresného mesta Veľký Krtíš vo vzdialenosti cca 2 km, prechádza ňou štátna cesta 1.triedy V.Krtíš-Levice.

Občianska a technická vybavenosť obce Dolné Plachtince:

- Predajňa potravinárskeho tovaru
- Pohostinské odbytové stredisko
- Predajňa nepotravinárskeho tovaru
- Zariadenie pre údržbu a opravu motorových vozidiel
- Predajňa súčiastok a príslušenstva pre motorové vozidlá
- Telocvičňa
- Knižnica
- Pošta
- Verejný vodovod
- Rozvodná sieť plynu
- Komunálny odpad
- Využívaný komunálny odpad
- Zneškodňovaný komunálny odpad
- Základná škola
- Materská škola

Zdroj: Štatistický úrad Slovenskej republiky, Mestská a obecná štatistika

2.2 Analýza využitia nehnuteľností:

V čase obhliadky boli pozemky parc.č. 531/2 a parc.č.531/3 využívané ako dvor pri rodinnom dome, pozemky parc.č.531/4 a parc.č.531/5 boli zastavané časťou rodinného domu.

2.3. Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na oceňovaných nehnuteľnostiach nie je v LV zapísaná žiadna ťarcha (viď kópiu LV v prílohe). Riziká ku dňu ohodnotenia neboli zistené.

2.4 Identifikácia pozemku: LV č. 338,1458 + Geometrický plán č.36046728-116/2017

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
531/2	zastavané plochy a nádvoria	18	18,00	1/1	18,00
531/3	zastavané plochy a nádvoria	9	9,00	1/1	9,00
531/4	zastavané plochy a nádvoria	5	5,00	1/1	5,00
531/5	zastavané plochy a nádvoria	4	4,00	1/1	4,00
Spolu výmera					36,00

2.4.1 Metóda polohovej diferenciácie**POPIS**

Jedná sa o pozemky C KN parc.č.531/2, parc.č.531/3, parc.č.531/4 a parc.č.531/5 (stav podľa Geometrického plánu č.36046728-116/2017 zo dňa 21.09.2017) k.ú. a obce Dolné Plachtince s počtom obyvateľov cca 600. Pozemky boli Geometrickým plánom oddelené od pozemkov E KN parc.č. 639 a parc.č.2029/2. Nachádzajú sa v mierne svahovitom teréne vo svahu orientovanom na východ v obytnej zástavbe rodinných domov v intraviláne obce. Prístup k pozemkom priamo z asfaltovej komunikácie cez pozemok vo vlastníctve objednávateľa posudku, z druhej strany je Búroškov potok. V mieste je možnosť napojenia na elektrinu, verejný vodovod a rozvod zemného plynu, kanalizácia do vlastnej žumpy. Doprava z obce prímestská autobusová, v obci Dolné Plachtince je obecný úrad, kultúrny dom, základná sieť obchodov a služieb, základná škola. Obec leží od okresného mesta Veľký Krtíš vo vzdialenosti cca 2 km, prechádza ňou štátna cesta 1.triedy V.Krtíš-Levice. Redukujúcim faktorom je blízkosť vodného toku.

Obec:

Dolné Plachtince

Východisková hodnota:

 $VH_M = 3,32 \text{ €/m}^2$

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	0,80
k_v koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k_p 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_{pr} koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,00
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_r koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,85 * 1,00 * 1,20 * 1,00 * 0,80$	0,6528
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,6528$	2,17 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 36,00 \text{ m}^2 * 2,17 \text{ €/m}^2$	78,12 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 531/2	39,06
parcelsa č. 531/3	19,53
parcelsa č. 531/4	10,85
parcelsa č. 531/5	8,68
Spolu	78,12

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

78,12 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
LV č. 338,1458 + Geometrický plán č.36046728-116/2017 - parc. č. 531/2 (18 m ²)	39,06
LV č. 338,1458 + Geometrický plán č.36046728-116/2017 - parc. č. 531/3 (9 m ²)	19,53
LV č. 338,1458 + Geometrický plán č.36046728-116/2017 - parc. č. 531/4 (5 m ²)	10,85
LV č. 338,1458 + Geometrický plán č.36046728-116/2017 - parc. č. 531/5 (4 m ²)	8,68
Spolu VŠH	78,12
Zaokrúhlená VŠH spolu	78,00

Slovom: Sedemdesiatosem Eur

Vo Veľkom Krtíši dňa 31.10.2017

Ing. Vladár Vojtech



IV. PRÍLOHY

1. Výpis z listu vlastníctva č.1458 k. ú. Dolné Plachtince zo dňa 23.10.2017 (kat.portál GKÚ) -1*A4.
2. Výpis z listu vlastníctva č.338 k. ú. Dolné Plachtince zo dňa 30.10.2017 (kat.portál GKÚ) -1*A4.
3. Informatívna kópia z mapy CKN k.ú. Dolné Plachtince zo dňa 23.10.2017 (kat.portál GKÚ) -1*A4.
4. Informatívna kópia z mapy EKN k.ú. Dolné Plachtince zo dňa 23.10.2017 (kat.portál GKÚ) -1*A4.
5. Geometrický plán č.36046728-116/2017 zo dňa 21.09.2017 -2*A4.
6. Fotodokumentácia -1*A4.