

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

Zadávateľ : **Obec Dolné Plachtince**  
**Dolné Plachtince č.95**  
**991 24 Dolné Plachtince**

Číslo objednávky : ústna zo dňa 09.05.2017

## **ZNALECKÝ POSUDOK**

---

**číslo 71/2017**

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti – Pozemok „C“ KN parc.č. 502 k.ú. a obce Dolné Plachtince pre účel prevodu.

Dátum vyhotovenia: **10.05.2017**

Počet strán (z toho príloh): **10 ( 3 )**

Počet odovzdaných vyhotovení: **3**

**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 nehnuteľnosti:**

Pozemok bol v čase obhliadky využívaný ako záhrada a samostatne oplotený. Jeho vhodné využitie je na záhradu.

**2.3. Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**

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

**2.4 POZEMKY****2.4.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****2.4.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU****2.1.1.1.1 Identifikácia pozemku: LV č. 338****POPIS**

Jedná sa o pozemok „C“ KN parc.č. 502 k.ú. a obce Dolné Plachtince s počtom obyvateľov cca 600, t.j. do 2000 obyvateľov. Pozemok je v evidencii nehnuteľností vedený ako Záhrady. Poloha obytná v obytnej zástavbe štandardných rodinných domov v intraviláne obce, konfigurácia terénu mierne svahovitá. Prístup k pozemku priamo z miestnej asfaltovej komunikácie. V blízkosti je možnosť napojenia na elektrinu, verejný vodovod a zemný plyn, verejná kanalizácia v obci nie je. 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.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
502	záhrada	159	159,00	1/1	159,00

Obec:

Dolné Plachtince

Východisková hodnota:

$VH_{Mj} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	3. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	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
$k_D$ 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	1,00
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
$k_Z$ 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 diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,85 * 1,00 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	0,8160
Jednotková hodnota pozemku	$V_{SHMj} = V_{Hmj} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,8160$	2,71 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHPOZ} = M * V_{SHMj} = 159,00 \text{ m}^2 * 2,71 \text{ €/m}^2$	430,89 €

## III. ZÁVER

### 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

**Rekapitulácia:****Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

430,89 €

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

### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	-
Pozemky	
LV č. 338 - parc. č. 502 (159 m <sup>2</sup> )	430,89
Spolu VŠH	430,89
Zaokrúhlená VŠH spolu	430,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 430,00 €

Slovom: Štyristotridsať Eur



Vo Veľkom Krtíši dňa 10.5.2017

Ing. Vladár Vojtech

## IV. PRÍLOHY

1. Výpis z listu vlastníctva č. 338 – čiast. k.ú. Dolné Plachtince zo dňa 09.05.2017 (kat.portál GKÚ) -1\*A4.
2. Informatívna kópia z mapy k.ú. Dolné Plachtince zo dňa 09.05.2017 (kat.portál GKÚ) -1\*A4.
3. Fotodokumentácia -1\*A4.