

Znalec: Milan Valigurský, Ing., Dr. Clementisa 2/144, 979 01 Rimavská Sobota,
Evidenčné číslo znalca: 914 156.
Mobil: 0907 816 517

Zadávateľ: Obec Rimavská Baňa, Hlavná 168/4, 980 53 Rimavská Baňa

Číslo spisu (objednávky): Písomná objednávka č. 1/2025 z 27.1.2025

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 1/2025

Vo veci: Odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. a obec Rimavská Baňa, okres Rimavská Sobota, zapísanej v liste vlastníctva č.211, pozemok parcela KN E č. 1993/4 o výmere 539 m², druh Zastavaná plocha a nádvorie, pre právny účel prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku vo vlastníctve obce.

Počet strán (z toho príloh): Znalecký posudok obsahuje 15 strán (z toho 6 strán príloh).

Počet odovzdaných vyhotovení: Dve písomné a jedno elektronické vyhotovenie.

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. a obec Rimavská Baňa, okres Rimavská Sobota, zapísanej v liste vlastníctva č.211, pozemok parcela KN E č. 1993/4 o výmere 539 m², druh Zastavaná plocha a nádvorie.

2. Účel znaleckého posudku:

Prevod vlastníctva nehnuteľného majetku vo vlastníctve obce.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):

7.2.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 11.2.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka č.1/2025 na vypracovanie znaleckého posudku, vystavená 27.1.2025,
- Výpis z listu vlastníctva č. 211, pre k. ú. a obec Rim. Baňa, okres Rimavská Sobota, vyhotovený dňa 15.11.2025 cez katastrálny portál ÚGKaK SR,
- Kópia z mapy určeného operátu, vyhotovená dňa 30.1.2025 cez katastrálny portál Mapka.png
- Projektová dokumentácia: nepredložená

5.2 Obstarané znalcom:

- Miestne šetrenie vykonané 7.2.2025 so zameraním na zistenie a zdokumentovanie stavu ohodnocovanej nehnuteľnosti a zistenie technickej vybavenosti územia a polohových ukazovateľov v lokalite,
- Výpis z listu vlastníctva č. 211 - čiastočný, pre k.ú. a obec Rim. Baňa, okres Rimavská Sobota, vyhotovený dňa 10.2.2025 OÚ RS, katastrálny odbor,
- Kópia z mapy určeného operátu pre k. ú. a obec Rim. Baňa, vyhotovená dňa 10.2.2025 OÚ RS, katastrálny odbor,

6. Použitie právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení vyhlášky č.605/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z., v znení neskorších zmien a doplnkov,
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení zmien a doplnkov,
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 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,
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov,
- Zákon SNR č.162/1995 Z.z. / katastrálny zákon /, v znení noviel a doplnkov,
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastráli nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov,
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.
- Žilinská univerzita v Žiline, ÚSI Žilina - Zborník prednášok zo seminára k vyhl. MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení vyhl. MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č.47/2009 Z.z. a č.254/2010 Z.z.

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.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Všeobecná hodnota (VŠH) sa stanoví týmito metódami:

- a) porovnávací metóda,
 - b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),
 - c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
 - d) metóda polohovej diferenciacie.**
- Výber vhodnej metódy vykoná znalec.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metodiky:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI Žilinskej univerzity v Žiline v roku 2001.

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, nakoľko mi neboli predložené neboli predložené preskúmateľné doklady o zrealizovaných predajoch pozemkov v danej lokalite, t.j. pre daný typ nehnuteľnosti som nemal ako znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Všeobecná hodnota pozemka Výnosovou metódou nie je počítaná, nakoľko sa jedná o pozemok, ktorý nie je v prenájme.

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku je vykonaný so započítaním východiskovej hodnoty za 1 m² pozemku, publikovanej vo vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty, v prílohe č. 3 a podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Východisková hodnota jednotkovej ceny pozemkov, v danej obci je 3,32 EUR/m², je upravená koeficientom polohovej diferenciacie, ktorý je určený výpočtom koeficientmi podľa aktuálneho cenového predpisu.

b). Vlastnícke a evidenčné údaje:

Podľa čiastočného výpisu z listu vlastníctva č.211, pre k.ú. a obec Rimavská Baňa, okres Rimavská Sobota, vydaného dňa 10.2.2025 OÚ RS, katastrálny odbor:

Poznámka znalca:

Z listu vlastníctva sú ďalej uvedené len evidenčné údaje k ohodnocovanej nehnuteľnosti.

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu

- parcela č.1993/4, druh Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 539 m², umiestnenie pozemku 1,

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Časť B: vlastníci a iné oprávnené osoby

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

1. Obec Rimavská Baňa, Hlavná 168/4, 980 53 Rimavská Baňa, SR

IČO: 00319015

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Tituly nadobudnutia:

Bez zápisu na ohodnocovaný pozemok

Iné údaje:

Bez zápisu na ohodnocovaný pozemok

Časť C: Ľarchy

Bez zápisu na ohodnocovaný pozemok

c). Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka ohodnocovaného pozemku bola vykonaná dňa 7.2.2025. Bol zistený skutkový stav ohodnocovaného pozemku, jeho polohové a technické ukazovatele a zistený súlad právneho stavu so stavom v teréne.

d). Porovnanie technickej dokumentácie so skutočným stavom:

Nebola predložená.

e). Porovnanie právnej dokumentácie so skutočným stavom :

Ohodnocovaný pozemok, je v právnom stave zapísaný v popisnom operáte katastra v liste vlastníctva č. 211 pre k.ú. a obec Rimavská Baňa, okres Rimavská Sobota, ako parcela KN E č. 1993/4, v celosti vo vlastníctve Obce Rimavská Baňa. Pozemok je zakreslený v geodetickom operáte katastra nehnuteľností, v mape určeného operátu v geodetickom registry KN E.

f). Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:**1. Pozemok :**- parcela KN E č.1993/4, Zastavané plochy a nádvoria o výmere 539 m².**g). Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:**

Nie sú zadané.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemok sa nachádza v zastavanom území obce Rimavská Baňa v okrese Rimavská Sobota, v okrese Rimavská Sobota, na ul. Sever na strane mimo súvislú uličnú zástavbu. V teréne je parcela využitá z väčšej časti na účelovú komunikáciu pre príjazd k rodinnému domu a z menšej časti ako nádvorie tohoto rodinného domu. Pozemok sa nachádza sa v zastavanom území obce Rimavská Baňa, v mieste samostatne stojaceho rodinného domu, mimo súvislú uličnú zástavbu rodinných domov. Umožňuje príjazd motorovými vozidlami k rodinnému domu, zo št. cesty z ulice Sever. Obec je s počtom obyvateľov do 2000 (529 obyvateľov podľa portálu E-obce.sk, s údajmi k 31.12.2021). Lokalita susedí s obytnou zástavbou na ul. Sever, na konci ktorej je prevádzkový areál. Dopravné vzťahy - pozemok je prístupný zo štátnej cesty na ul. Sever. Autobusová zastávka je cca. 450 m a železničná stanica cca. 350 m od pozemku. Obchodná alebo priemyselná poloha - prevažne obytná zóna. Pripravenosť pozemku na výstavbu - pozemok je užívaný ako účelová komunikácia, pre príjazd k rodinnému domu a ako súčasť nádvoria rodinného domu. Iné využitie nie je možné. V obci je dobré vybavenie technickou infraštruktúrou (NN rozvody elektriky, vodovod, plynovod). Redukujúce faktory - obmedzené využitie parcely, tvar parcely. Povyšujúce faktory - dobrá poloha v obci, s rozvojovým potenciálom územia a napojenie pozemku na verejnú dopravnú komunikáciu. Vo vzdialenosti cca.400 až 450 m je centrum obce, kde je sídlo OcÚ, kostol (kultúrna pamiatka), knižnica, obchod s potravinami a pohostinstvo, pošta. Od okresného mesta je vzdialený cca. 18 km a od centra obce cca. 400 až 450 m. Dopravné spojenie do okresného mesta je prímestskou autobusovou dopravou a vlakom, pričom čas jazdy je približne 25 min. Do centra obce je dostupnosť do 5 minút peši. Vo vzdialenosti 400 m sú autobusové zastávky a železničná stanica je vo vzdialenosti cca. 350 m. V obci je bežná občianska vybavenosť obce takejto veľkosti a významu - Obecný úrad, kultúrny dom, hasičská zbrojnica (oproti ohodnocovaného pozemku), obchody s potravinami, pohostinstvo, ZŠ, MŠ. V obci je vybudovaná

dobrá technická vybavenosť - vodovod, plynovod, NN rozvod. Orientácia pozdĺžnej osi pozemku je v smere JV-SZ.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok je v súčasnosti využívaný z väčšej časti na účelovú komunikáciu pre príjazd k rodinnému domu na pozemku parc. KN C č. 286/5 a z menšej časti ako nádvorie tohoto rodinného domu. Prístup je zo št. cesty z ul. Sever. Iné využitie parcely v súčasnosti nie je možné.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Podľa výpisu z katastra nehnuteľností z LV č. 211 pre k.ú. a obec Rimavská Baňa, na ohodnocovanej nehnuteľnosti nie je zapísaná tarcha ani vecné bremeno. V teréne som zistil že pozemok je zastavaný, z časti inžinierskou stavbou (účelová miestna komunikácia k domu na parc. KN C č.286/5) a z časti nádvorím tohoto rodinného domu. Právny stav nehnuteľnosti evidovaný v popisnom a geodetickom operáte KN, nie je v súlade so skutkovým stavom, nakoľko pozemok je zatažený stavbami, ktoré nie sú zapísané v katastry. Skutkový stav pozemku je rizikom ktoré ovplyvňuje jeho voľné využitie. Napojenie nehnuteľnosti na existujúce rozvodné siete - v mieste sú vybudované: el. NN sieť, verejný vodovod a plynovod. Prístup na ohodnocovaný pozemok je priamo zo štátnej cesty na ul. Sever.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

POPIS

Ohodnocovaný pozemok, zapísaný v liste vlastníctva č.211, pre k.ú. a obec Rimavská Baňa, sa skladá z parcely KN E č. 1993/4, druh Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 539 m². V teréne je parcela využitá z väčšej časti na účelovú komunikáciu pre príjazd k rodinnému domu na parc. KN C č.286/5 a z menšej časti ako nádvorie tohoto rodinného domu.

Pozemok sa nachádza sa v zastavanom území obce Rimavská Baňa, v obytnej zóne v mieste samostatne stojaceho rodinného domu na parc. Kn C č. 286/5, mimo súvislú uličnú zástavbu rodinných domov. Umožňuje príjazd motorovými vozidlami, z ulice Sever k uvedenému rodinnému domu. Obec je s počtom obyvateľov do 2000 (529 obyvateľov podľa portálu E-obce.sk, s údajmi k 31.12.2021). Lokalita je súčasťou zastavanej obytnej zóny na odbočke ul. Sever. Dopravné vzťahy - ohodnocovaný pozemok je prístupný zo štátnej cesty na ul. Sever. Autobusová zastávka je cca. 400 m a železničná stanica cca. 350 m od pozemku. Obchodná alebo priemyselná poloha - obytná zóna. Pripravenosť pozemku na výstavbu - pozemok je využívaný prevažne ako účelová komunikácia, pre príjazd k rodinnému domu a ako v menšej miere ako súčasť nádvoria tohoto rodinného domu. Iné využitie v súčasnosti nie je. V obci je dobré vybavenie technickou infraštruktúrou (NN rozvody električky, vodovod, plynovod). Redukujúce faktory - obmedzené voľné využitie parcely, tvar parcely. Povyšujúce faktory - dobrá poloha v obci, s rozvojovým potenciálom územia a napojenie ohodnocovaného pozemku na verejnú dopravnú komunikáciu z ul. Sever.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1993/4	zastavané plochy a nádvoria	539	539,00	1/1	539,00

Obec: Rimavská Baňa
Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 3,32 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a0,90	

koeficient všeobecnej situácie	poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	
k_V	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	
koeficient intenzity využitia	- rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,40
k_R	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, nobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,85

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient diferenciácie	polohovej $k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,85 * 1,30 * 1,30 * 1,40 * 0,85$	1,6154
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ Eur/m}^2$	5,36 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 539,00 \text{ m}^2 * 5,36 \text{ Eur/m}^2$	2 889,04 Eur

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku parc. KN E č. 1993/4, Zastavané plochy a nádvoria o výmere 539 m², k.ú. Rimavská Baňa, obec Rimavská Baňa, okres Rimavská Sobota. Všeobecná hodnota pozemku bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3, časť E, vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Pozemky:

Všeobecná hodnota pozemku, metódou polohovej diferenciácie, je 2890,00 Eur

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Pozemky	
Pozemok v ZUO - parc. č. 1993/4 (539 m ²)	2 889,04
Všeobecná hodnota celkom	2 889,04
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	2 890,00

Slovom: Dvetisícosemstodevätidesiat Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

V liste vlastníctva nie sú vedené riziká, ktoré by sťažovali užívanie nehnuteľnosti. Obhliadkou v teréne na tvare miesta boli zistené riziká existujúcich inžinierskych stavieb na pozemku (účelová komunikácia, nádvorie domu).

V Rimavskej Sobote dňa 10.02.2025

Ing. Milan Valigurský

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. 1/2025 na vypracovanie znaleckého posudku, vystavená 27.1.2025 - 1xA4,
 - Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 211, pre k. ú. a obec Rim. Baňa, okres Rimavská Sobota, vydaný dňa 10.2.2025 OÚ RS, katastrálny odbor - 3xA4,
 - Kópia mapy určeného operátu, pre k. ú. a obec Rim. Baňa, vyhotovená dňa 10.2.2025 OÚ RS, katastrálny odbor - 1xA4,
 - Fotodokumentácia - 1xA4,
-

Prílohy spolu:

Počet: 4 ks;

Počet strán: 6xA4.

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvia Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 914 156.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 1/2025 znaleckého denníka.
Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Milan Valigurský