

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. 36/2024 z 12.9.2024

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 24/2024

Vo veci: Odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. a obec Rimavská Baňa, okres Rimavská Sobota, zapísanej v liste vlastníctva č.211, novovytvoreného pozemku parcela KN C č. 1990/3, vytvorený Geometrickým plánom č. 51423707-25/2024, vyhotovený dňa 20.8.2024 geodetom Milan Čajko, Geodetická kancelária, Klenovec, úradne overený OÚRS, katastrálnym odborom dňa 26.8.2024 pod č. G1-558/2024, pre právny účel prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku vo vlastníctve obce.

Počet strán (z toho príloh): Znalecký posudok obsahuje 20 strán (z toho 5 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, novovytvoreného pozemku parcela KN C č. 1990/3, vytvorený Geometrickým plánom č. 51423707-25/2024, vyhotovený dňa 20.8.2024 geodetom Milan Čajko, Geodetická kancelária, Klenovec, úradne overený OÚRS, katastrálnym odborom dňa 26.8.2024 pod č. G1-558/2024, pre právny účel prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku vo vlastníctve obce.

2. Účel znaleckého posudku:

Prevod vlastníctva nehnuteľného majetku vo vlastníctve obce.

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

12.9.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 15.9.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka č.36/2024 na vypracovanie znaleckého posudku, vystavená 12.9.2024,
- Geometrický plán č. 51423707-25/2024, vyhotovený dňa 20.8.2024 geodetom Milan Čajko, Geodetická kancelária, Klenovec, úradne overený OÚRS, katastrálnym odborom dňa 26.8.2024 pod č. G1-558/2024 (ďalej len "GP"),
- Projektová dokumentácia: nepredložená

5.2 Obstarané znalcom:

- Miestne šetrenie vykonané 12.9.2024 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, pre k. ú. a obec Rim. Baňa, okres Rimavská Sobota, vyhotovený dňa 15.9.2024 cez katastrálny portál ÚGKaK SR,
- Kópia z mapy určeného operátu, vyhotovená dňa 9.9.2024 cez katastrálny portál ÚGKaK SR.
- Kópia katastrálnej mapy, vyhotovená dňa 9.9.2024 cez katastrálny portál ÚGKaK SR.

6. Použité 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 katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy,
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb,
- 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 nehnuteľností 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 vyhláske 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 výpisu z listu vlastníctva č.211, pre k.ú. a obec Rimavská Baňa, okres Rimavská Sobota, vytvoreného dňa 15.9.2024 cez katastrálny portál ÚGKaK SR:

Poznámka znalca: Z listu vlastníctva sú ďalej uvádzané len údaje týkajúce sa ohodnocovanej parcely.

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

- parcela č.1990/3, Zastavané plochy a nádvoria o výmere 139 m², Spôsob využívania pozemku 22,

spoločná nehnuteľnosť 1, umiestn. pozemku 1,

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť

1 - Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Časť B: vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

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

IČO: 319015

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Tituly nadobudnutia:

Vid' zápisy v liste vlastníctva.

Iné údaje:

Bez zápisu

Poznámky:

Bez zápisu

Časť C: Ťarchy

Bez zápisu na ohodnocovaný pozemok.

c). Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka ohodnocovaného pozemku bola vykonaná dňa 12.9.2024. 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 C č. 1990/3, v celosti vo vlastníctve Obce Rimavská Baňa. Pozemok bol vytvorený "GP" oddelením z pozemku parc. KN E č.1990/2, zakreslená v geodetickom operáte katastra nehnuteľností, v registry KN C a E, v mape katastrálnej mape a mape určeného operátu.

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

1. Pozemok (podľa "GP"):

- parcela KN C č.1990/3, Zastavané plochy a nádvorja o výmere 139 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 jej bočnej ulici Repno. Nachádza sa v uličnej zástavbe rodinných domov. V blízkom okolí sú prevádzkové stavby občianskej vybavenosti - potraviny, kultúrny dom. Vo vzdialenosti cca.300 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. 300 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 300 m sú autobusové zastávky. Železničná stanica je vo vzdialenosti cca. 800 m. V obci je bežná občianska vybavenosť obce takejto veľkosti a významu - Obecný úrad, kultúrny dom, hasičská zbrojnica, obchody s potravinami, pohostinstvá, ZŠ. V obci je vybudovaná dobrá technická vybavenosť - vodovod, plynovod, NN rozvod. Orientácia pozdĺžnej osi pozemku je v smere V-Z.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok je v súčasnosti využívaný ako súčasť miestnej účelovej komunikácie určenej na prejazd poľnohospodárskej a lesnej techniky. Prístup je od miestnej komunikácie z ul. Repno. Ohodnocovaná novovytvorená parcela č. 1990/3, bude slúžiť v budúcnosti ako súčasť stavebného pozemku pri rodinnom dome.

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 nehnuteľnosti neviazne ťarcha ani vecné bremeno. Právny stav nehnuteľnosti evidovaný v KN je v súlade so skutkovým stavom. Riziká ovplyvňujúce priame využitie nehnuteľnosti neboli zistené. Napojenie nehnuteľnosti na existujúce rozvodné siete - pozemok je možné napojiť na el. NN sieť, verejný vodovod a plynovod, priamo z ulice. Prístup na pozemok je zo štátnej cesty Rimavská Sobota - Tisovec, cez vlastný pozemok.

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 C č. 1990/3, druh Zastavané plochy a nádvoria o výmere 139 m². V teréne je parcela využívaná ako časť pozemku účelovej miestnej komunikácie na parc. KN E č.1990/2, slúžiacej na pohyb poľnohospodárskej a lesnej techniky.

Pozemok sa nachádza sa v zastavanom území obce Rimavská Baňa, v obytnej lokalite v bočnej ulici Repno. Obec je s počtom obyvateľov do 2000 (podľa portálu E-obce.sk je s 529 obyvateľmi). Lokalita je určená na bývanie a občiansku vybavenosť. V lokalite sú štandardné rodinné domy, obchod s potravinami a kultúrny dom. Dopravné vzťahy - pozemok je prístupný z miestnej komunikácie Repno, napojenej na cestu I.tr., R. Sobota - Tisovec. Autobusové zastávky sú cca. 300 m a železničná stanica cca. 800 m od pozemku. Obchodná alebo priemyselná poloha - prevažuje obytná zóna. Pripravenosť pozemku na výstavbu - pozemok je užívaný ako časť účelovej miestnej komunikácie, pre pohyb poľnohospodárskej a lesnej techniky. V obci je dobré vybavenie technickou infraštruktúrou (NN rozvody elektriky, vodovod, plynovod). Redukujúce faktory - obmedzené využitie parcely, tvar parcely. Povyšujúce faktory - neboli zistené.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1990/3	zastavané plochy a nádvoria	193	193,00	1/1	193,00

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

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 intenzityso	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie štandardným vybavením,	1,00

využitia	- rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh nožnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, nobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,85 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 0,90$	1,1636
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ Eur/m}^2 * 1,1636$	3,86 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 193,00 \text{ m}^2 * 3,86$	744,98 Eur

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu novovytvoreného pozemku parc. KN C č. 1990/3, Zastavané plochy a nádvoría o výmere 139 m², k.ú. Rimavská Baňa, obec Rimavská Baňa, okres Rimavská Sobota, vytvoreného "GP". 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 metódou polohovej diferenciácie: 740,00 Eur

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Pozemky	
Stavebný pozemok v ZUO - parc. č. 1990/3 (193 m ²)	744,98
Všeobecná hodnota celkom	744,98
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	740,00

Slovom: Sedemstoštyridsať Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Z listu vlastníctva neboli zistené mimoriadne riziká, ktoré by sťažovali užívanie nehnuteľnosti. V teréne neboli zistené mimoriadne riziká.

V Rimavskej Sobote dňa 15.9.2024

Ing. Milan Valigurský

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. 36/2024 na vypracovanie znaleckého posudku, vystavená 12.9.2024 - 1xA4,
- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 211, pre k. ú. a obec Rim. Baňa, okres Rimavská Sobota, vyhotovený dňa 15.9.2024 cez katastrálny portál ÚGKaK SR - 5xA4,
- Geometrický plán č. 51423707-25/2024, vyhotovený dňa 20.8.2024 geodetom Milan Čajko, Geodetická kancelária, Klenovec, úradne overený OÚRS, katastrálnym odborom dňa 26.8.2024 pod č. G1-558/2024 - 3xA4,
- Kópia katastrálnej mapy, vyhotovená 12.9.2024 cez katastrálny portál ÚGKaK SR - 1xA4,
- Fotodokumentácia - 1xA4,

Prílohy spolu:

Počet: 5 ks;

Počet strán: 11xA4.

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 24/2024 znaleckého denníka.
Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Milan Valigurský