

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.35/2024 z 12.9.2024

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 23/2024

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. a obec Rimavská Baňa, okres Rimavská Sobota, zapísanej v liste vlastníctva č. 211, pozemok parcela KN C č. 850/26 vo výmere 1971 m², v celosti, pre právny účel prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce.

Počet strán (z toho príloh): Znalecký posudok obsahuje 15 strán (z toho 6 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 C č. 850/26 vo výmere 1971 m², v celosti.

2. Účel znaleckého posudku:

Prevod vlastníctva nehnuteľného majetku 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: 13.9.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka č.35/2024 na vypracovanie znaleckého posudku, vystavená 12.9.2024,
- 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 12.9.2024 cez katastrálny portál ÚGKaK SR,
- Kópia katastrálnej mapy, vyhotovená dňa 12.9.2024 cez katastrálny portál ÚGKaK SR.

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 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 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, vytvoreného dňa 12.9.2024 cez katastrálny portál ÚGKaK SR:

Poznámka znalca: Z listu vlastníctva sú ďalej uvádzané len údaje týkajúce sa ohodnocovaného pozemku.

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra " C " evidované na katastrálnej mape

- parcela č.850/26, Trvalý trávny porast o výmere 1971 m², Spôsob využívania 7, Spoločná nehnuteľnosť 1, Umiestn. pozemku 1,

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

7 - Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený 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:

Vid' zápisy v liste vlastníctva.

Poznámky:

Bez zápisu

Časť C: ťarchy

Bez zápisu na pozemok p.č. 850/26.

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. 850/26, druh Trvalý trávny porast o výmere 1971 m², je v celosti vo vlastníctve Obce Rimavská Baňa. Zakreslený je geodetickým operáte katastra nehnuteľností, v registry "KN C" v katastrálnej mape. Nesúlad medzi právnym stavom a stavom v teréne som nezistil.

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

1. **Pozemok:**

- parc. KN C č. 850/26, druh Trvalý trávny porast o výmere 1971 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, na jej Hlavnej ulici, na juhovýchodnom okraji širšieho centra obce. Jedná sa o krajný pozemok na začiatku zastavaného územia obce, po pravej strane štátnej cesty I.tr. R. Sobota - Tisovec. V súčasnosti je pozemok sezónne využívaný ako záhrada (záhumienka) pre susedný bytový dom na parc. č.850/3. V okolí je prevažujú objekty občianskej vybavenosti. Vedľa bytového domu je budova OcÚ, objekt predajne potravín a pohostinstva, pošta. Oproti, na druhej strane št. cesty, sú rodinné domy, areál ZŠ, MŠ, kostol (kultúrna pamiatka), dom smútku, knižnica. Od okresného mesta je vzdialený cca. 18 km a od centra obce cca. 100 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 cca. 100 m sú autobusové zastávky. Železničná stanica je vo vzdialenosti cca. 1 km cestou a 400 m cez peši most cez Rimavu. V obci je bežná občianska vybavenosť obce takejto veľkosti a významu - Obecný úrad, kultúrny dom, hasičská zbrojnica, obchody s

potravinami, pohostinstvá, ZŠ, MŠ. V obci je vybudovaná dobrá technická vybavenosť - vodovod, plynovod, NN rozvod. Orientácia pozdĺžnej osi pozemku je v smere J-S.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok je v súčasnosti sezónne využívaný ako záhrada (záhumienka) pre susedný bytový dom na parc. č.850/3. Nakoľko je pozemok na hlavnej ulici v obci, na okraji širšieho centra obce, v zástavbe prevádzkových stavieb a rodinných domov, je predpoklad jeho budúceho využitia na výstavbu obytnej stavby (rodinný dom, bytový dom), alebo stavby na prevádzkové účely (obchod, služby, čistý priemysel), atď..

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 ohodnocovanom pozemku neviazne ťarcha ani vecné bremeno. Právny stav nehnuteľnosti evidovaný v LV je v súlade so skutkovým stavom, aj napriek skutočnosti že pozemok dočasne využíva ako záhrada a nie ako TTP. 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 vlastnými pripojkami. Prístup na pozemok - je cez vlastné napojenie priamo zo štátnej cesty Rimavská Sobota - Tisovec.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

POPIS

Ohodnocovaný pozemok, zapísaný v liste vlastníctva č.211, pre k.ú. a obec Rimavská Baňa, pozostáva z parcely KN C č. 850/26, druh Trvalý trávny porast o výmere 1971 m² (parcela využívaná na pestovanie zeleniny).

Pozemok sa nachádza v zastavanom území obce Rimavská Baňa, na juhovýchodnom okraji širšieho centra, na Hlavnej ulici pri štátnej ceste Rim. Sobota - Tisovec. Obec je s počtom obyvateľov do 2000 (podľa portálu E-obce.sk je s 529 obyvateľmi). Intenzita využitia pozemkov v lokalite - pozemky na bývanie (rodinné domy, bytový dom), na občiansku vybavenosť (OcÚ, knižnica, pohostinstvo, obchod s potravinami, MŠ, ZŠ, kostol). Dopravné vzťahy - pozemok je v vedľa štátnej cesty I.tr., R. Sobota - Tisovec. Autobusová zastávka je cca. 100 m a železničná stanica cca. 400 m peši a 1 km po ceste. Obchodná alebo priemyselná poloha - stavby na bývanie a občianska vybavenosť. Pripravenosť pozemku na výstavbu - trvalý trávna porast, s dobrou technickou vybavenosťou v obci (verejné rozvody elektriky, obecný vodovod, plynovod). Redukujúce faktory - blízkosť štátnej cesty s intenzívnou dopravou, blízkosť toku Rimava. Povyšujúce faktory - hlavná ulica, širšie centrum obce, rovinatý pozemok, vlastný prístup k pozemku, potenciál vyššieho využitia pozemku v budúcnosti.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
850/26	trvalý tráv. porast	1971	1971,00	1/1	1971,00

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

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 využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie štandardným vybavením, rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,	1,05

	- 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	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	3. rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach	0,75

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,85 * 1,30 * 1,30 * 2,00 * 0,75$	2,0362
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ Eur/m}^2 * 2,0362$	6,76 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1\,971,00 \text{ m}^2 * 6,76$	13 323,96 Eur

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku parc. KN C č. 850/26, 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 metódou polohovej diferenciácie: 13 300,00 Eur

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Pozemky	
Pozemok v ZUO - parc. č. 850/26 (1 971 m ²)	13 323,96
Všeobecná hodnota celkom	13 323,96
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	13 300,00

Slovom: Trinásťtisícristo 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 13.9.2024

Ing. Milan Valigurský

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. 35/2024 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 12.9.2024 cez katastrálny portál ÚGKaK SR - 3xA4,
 - Kópia katastrálnej mapy, vyhotovená 12.9.2024 cez katastrálny portál ÚGKaK SR - 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 23/2024 znaleckého denníka.
Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Milan Valigurský