

Znalec: Ing.Helena Patasiová , Kútniky-Blažov 591, 929 01 Dunajská Streda
mobil: 0905 746 126 ,
v odbore poľnohospodárstvo, odvetvie odhad hodnoty
poľnohospodárskej pôdy,rastlinná výroba(všeobecná aj špeciálna)

Zadávateľ : Dom Dražieb s.r.o.
Podzámska 37 920 01 HLOHOVEC
Pobočka Bratislava:Dunajská 32, 81108Bratislava 1

IČO 45 711 933

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 16.08.2022

ZNALECKÝ POSUDOK **číslo 7/2022**

Vo veci:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - poľnohospodárskej
pôdy v katastrálnom území Jur na Hronom

Počet strán (z toho príloh): (z toho strán príloh)
Počet odovzdaných vyhotovení: 4 x (plus 1x pre znalca)

Dunajská Streda,12.12.2022

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - poľnohospodárskej pôdy v katastrálnom území; **Jur nad Hronom** LV č.1239, parc.číslo 676/7, 676/16 obec Jur nad Hronom, okres Levice

2. Účel posudku:

Posudok slúži ako podklad pre vykonanie dobrovoľnej dražby za účelom speňažovania majetku menovaného dlžníka.

3. Dátum vyžiadania posudku: 16.08.2022

3. 1. Dátum, ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok: 26.09.2022

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:
september 2022

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1. Dodané zadávateľom (objednávateľom) :

Objednávka na znalecký posudok
Výpis z listu vlastníctva
Kópia z katastrálnej mapy

5.2. Zaobstarané znalcom;

Foto dokumentácia

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Vyhláška č.490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch a tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Vyhláška č.491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov. Vyhláška č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku Zákon č.181/1995 o spoločných nehnuteľnostiach Zákon č. 582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností - pozemkov z roku 2004 Zbierka zákonov č.465/2008 hodnota pozemkov v eurách

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1.a. Výber použitej metodiky:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MSSR č.492/2004Z.z.o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v „Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb, vydanej ÚSI ŽU v Žiline.

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie.

Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie.

Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez možnosti dosahovania výnosu formou prenájmu.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy, pričom východisková hodnota na m² pozemku v danom katastrálnom území bola použitá z prílohy zák.č. 582/2004

1.b. Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z katastra nehnuteľnosti výpis z listu vlastníctva 1239, katastrálne územie Jur nad Hronom.

ČASŤ A: Majetková podstata

PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parc. č.	výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Druh chr.n.	Umiest. pozemku	Právny vzťah
676/7	1032	ostatná plocha	37		2	
676/16	232	ostatná plocha	37		2	

Kód spôsobu využívania pozemku

37 - Pozemok na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Kód umiestnenia pozemku ;

2 - pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Účastník právneho vzťahu : Vlastník

1 ZLATNER, spol.s.r.o. Hronská 5985/6A, Levice, PSČ 934 01 SR
IČO: 34 109 919
Spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva č.V-2401/2008 zo dňa 5.5.2008.-vz.36/08.

Kúpna zmluva č.V-4197/2009 zo dňa 23.10.2009, geom.plán

č.063/2009.-vz126/09.

Kúpna zmluva č.V-4304/2009 zo dňa 26.11.2009, geom.plán č.071/2009.-vz146/09.

Rozhodnutie o zrušení súpisného čísla č.516/2009 zo dňa 13.1.2010, č.z.-296/2010 zo dňa 20.1.2010.-vz.19/10

Žiadosť zo dňa 9.3.2010, rozhodnutie Jur nad Hronom o dostárnení stavby č.j.OcÚ 349/2009 evid.č. S-OcÚ 488/2009-SP/Nad' zo dňa 12.10.2009,č. Z-1316/2010 zo dňa 10.03 2010.-vz.45/10

Kúpna zmluva č.V-2622/2012 zo dňa 08.06.2012,rozhodnutie zo dňa 03.08.2012.-vz.87/12. V-5554/2018-Kúpna zmluva zo dňa 7.9.2018,-vz.210/2018.

Poznámka

P-1040/2021 zo dňa 26.7.2021 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v zmysle § 1511 ods.4 zákona č.40/1964 Zb.Na pozemky registra C KN č.676/14,2053/1,2053/2, 2053/3, 2053/4, 2053/5, 2077/2 formou dobrovoľnej dražby podľa ust.zákona č.527/2002 Z.z.o dobrovoľných dražbách.-vz.109/2021

ČASŤ C; ŤARCHY

Vecné bremeno: povinnosť strpieť uplatňovanie práv prevádzkovateľa rozvodu TRANSPETROL, a.s. v rozsahu podľa geometrického plánu č.155/2009 v súlade so zákonom NR SR č.656/2004Z.z. o energetike a zmene niektorých zákonov na parcele registra „C“ č.2053/1, 2053/2,Z-1880/2010 zo dňa 30.3.2010,-vz.71/10.

Z-5936/2013 zo sňa 27.09.2013 vecné bremeno podľa § 22 a nasl.Zákona č.79/1957 Zb. O výrobe rozvode a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods. 4 zákona č.251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti Západoslovenská distribučná a.s. IČO; 36361518 so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava podľa geometrického plánu č.47 029 102-413/2013 zo dňa 19.09.2013,ZPM 541 na C KN p.č. 2053/1, 2053/2 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 1x22 kV VN linka č.255 na trase Rz Levice-Rz Želiezovce. -vz.141/13

Por.č. 1

V-1615/2012 - záložné právo na úver poskytnutý Slovenskou záručnou a rozvojovou bankou , a.s.Bratislava, IČO 00682420, zo zmluvy č.878202012, zo dňa 26.4.2012,zo dňa 26.4.2012, na pozemky registra C KN č.676/14, 2053/1, 2053/2, 2053/3, 2053/4, 2053/5,2077/2.-vz.47/12.

Por.č.1.

Z-7473/2021 zo dňa 20.10.2021 - Rozhodnutie o zriadení záložného práva , Daňový úrad Nitra č.101937211/2021 zo dňa 14.10.2021, právoplatné dňa 8.11.2021 v zmysle § 81 ods. 1 zákona č.563/2009 Z.z. pre daňového dlžníka ZLATNER, spol. s.r.o., IČO 3410919 na pozemky reg. C KN č. 676/7, 676/14, 676/16, 2053/1, 2053/2, 2053/3, 2053/4, 2053/5 2077/2 vo vlastníctve daňového dlžníka v podiele 1/1. - vz. 8/2022

Iné údaje

Bez zápisu

1c. Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 06.09.2022 na 11,00hod, na základe výzvy Dom Dražieb s.r.o. V určenom termíne okrem znalca a starostu OÚ nebol nikto iný prítomný.

1.2. Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutkovým stavom:

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

1.4 Vymenovanie stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

Neboli zistené

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1 Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotený pozemok sa nachádza v katastrálnom území obce Jur nad Hronom, ktorý má rozlohu 1518 ha a 978 obyvateľov. Obec sa nachádza vo východnej časti Podunajskej nížiny, v širokej doline dolného Hrona, ktorá oblasť je rezerváciou na ochranu živočíchov, reliktov stepných vôd. Chotár obce susedí s katastrami obcí Tekovské Lužany, Ondrejovce, Plavé Vozokany, Šarovce a Želiezovce. Priemerná nadmorská výška územia obce je 155 m n. m., pričom kolíše od 145 do 162 m n. m.

Obec Jur nad Hronom svojimi prírodnými danosťami, rybárskymi i poľovnými revírmi patrí k obciam s veľkým potenciálom rozvoja cestovného ruchu a agroturistiky. Taktiež patrí k tradičným hosťiteľom folklórnych festivalov.

2.2. Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok parc.č. 676/7 je vedľa športového ihriska. O pozemku sa stará miestna samospráva. Je udržiavaný a pokosený.

Pozemok parc.č. 676/16 je malou výmeru nie je udržiavaný a je zarastený krovínami a stromom, ako aj čiastočne zaburinený. Vedľa pozemku sa vedie poľná cesta.

2.3. Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, vecné bremená a ťarchy:

Ťarchy k pozemku sú vedené na Listu vlastníctva v prílohe

Iné údaje :

Bez zápisu

2.4 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

Jednotková všeobecná hodnota (VŠHMJ) poľnohospodárskej pôdy mimo zastavaného územia obce. Oceňovaný pozemok je využívaný ako súčasť poľnohospodárskej pôdy, preto je uvedená parcela oceňovaná všeobecne v druhu pozemku **ako orná pôda (OP)**.

Pre ornú pôdu OP, sa určia podľa vzťahu:

$$\text{VŠHMJ} = \text{VHMJ} \cdot \text{kPD} \text{ (€/m}^2\text{)}$$

Kde;

VHMJ je jednotková východisková hodnota podľa zák.č.582/2004 z.z.

pre k.ú.Jur nad Hronom orná pôda(OP) 0,8132€/m²

kPD = Koef.polohovej diferenciacie parc.č.676/7 na výmeru 1032m²

Koeficient polohy: 3,0

Pozemok má dobré umiestnenie vedľa športového ihriska a obytnej časti obce

Koeficient využiteľnosti: 1,0

Pozemok nie je využívaný na žiadnu činnosť

Koeficient predajnosti: 4,0

O kúpu tejto nehnuteľnosti je záujem

Koeficient zvyšujúcich a redukujúcich faktorov :

Pozemok v súčasnej dobe nie je určený na vyššie využitie 2,5

Koeficient polohovej diferenciacie;

3,0*1,0*4,0*2,5 = 30,00

Jednotková všeobecná hodnota ;

0,8132 * 30,00 = 24,39€/m²

VŠHpoz = VŠHMJ * M (€)

Kde; M je výmera pozemku m²

24,39 * 1032 = 25.170,48€

Zaokrúhlene ; 25.170,00€

kPD = Koef.polohovej diferenciacie parc.č.676/16 na výmeru 232m²

Koeficient polohy: 2,0

Pozemok nemá dobré umiestnenie

Koeficient využiteľnosti: 1,0

Pozemok nie je využívaný žiadnym spôsobom, nemá vhodný tvar

Koeficient predajnosti: 2,0

O kúpu tejto nehnuteľnosti nie je záujem

Koeficient zvyšujúcich a redukujúcich faktorov :

Pozemok v súčasnej dobe nie je určený na vyššie využitie 2,0

Koeficient polohovej diferenciacie pre ornú pôdu(OP) ;

2,0*1,0*2,0*2,0 = 8,00

Jednotková všeobecná hodnota ;

0,8132 * 8,00 = 6,5056€/m²

VŠHpoz = VŠHMJ * M (€)

Kde; **M** je výmera pozemku m²

6,5056* 232 = 1.509,2992€

Zaokrúhlene ; 1.509,00€

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

1.1. Odpovede na otázky žiadateľa posudku.

Podkladom pre spracovanie znaleckého posudku boli tie údaje, ktoré boli zo strany objednávateľa poskytnuté. Objednávateľ prehlásil, že nemá žiadne doklady, ktoré by mohli ovplyvniť cenu tejto nehnuteľnosti a preto znalec nezodpovedá za prípadné kryté vady, ktoré môžu ovplyvniť zo zamlčaných alebo nepredložených skutočností.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti – poľnohospodárskej pôdy.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a 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 neprimeranou pohnútkou.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Pozemky

Pozemky v registri KN-C v Katastrálnom území Jur nad Hronom

parcela číslo 676/7 s výmerou 1032m² má všeobecnú hodnotu 25.170€

parcela číslo 676/16 s výmerou 232m² má všeobecnú hodnotu 1.509€

Celková výmera;1264m² a má hodnotu 26.679,00€

V Dunajskej Strede, 26.09.2022

Ing.Helena Patasiová

Znalec

IV. PRÍLOHY

Objednávka na znalecký posudok
Výzva na miestnu obhliadku
Výpis z listu vlastníctva
Kópia z katastrálnej mapy
Foto dokumentácia

Počet strán ; 8

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala, ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Poľnohospodárstvo, v odvetviach Odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy, Rastlinná produkcia (všeobecná aj špeciálna), pod evidenčným číslom 912662.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 7/2022.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

V Dun.Strede, 26.09.2022

Ing. Helena Patasiová

Znalec

