

Znalec: Ing. Jarmila Prekopová, Šafárikova 20, 911 08 Trenčín, znalec v odbore: 29 00 00
Poľnohospodárstvo – odvetvie : 29 01 01 Odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy , evidenčné číslo
znalca: 912846

Žiadateľ(objednávateľ): HeyPay s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava

Číslo spisu(objednávky): 12/2024(HP005/24/12A)

ZNALECKÝ POSUDOK
č. 12/2024

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku KN-C parcelné číslo 5111 v katastrálnom území Dolné Srnie

HeyPay s.r.o.

27. 03. 2024

POSTÚPENÉ: 373/24

Počet strán: 11 (jedenásť), z toho príloh: 5(päť)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 (tri)

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku KN-C parcelné číslo 5111 v katastrálnom území Dolné Srnie

2. Účel znaleckého posudku: ocenenie je vypracované pre účely dobrovoľnej dražby

3. Dátum ku ktorému je vypracovaný posudok: 22.03.2024

4. Dátum ku ktorému sa pozemky ohodnocujú: 22.03.2024

5. Podklady pre vypracovanie posudku

objednávka posudku

výpis z listu vlastníctva č.1553, katastrálne územie Dolné Srnie

kópia z katastrálnej mapy

územnoplánovacia informácia obce Dolné Srnie č. Sú 14/001/2024 zo dňa 23.02.2024

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR číslo 254/2010 Z. z., ktorou sa mení vyhláška číslo 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku

Ďalšie použité právne predpisy:

Zákon č. 582/2004 Z. z., o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení zákona č. 465/2008 Z. z.

Zákon č. 65/2018 Z. z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 228/2018 Z. z., ktorou sa mení vyhláška 490/2004 Z. z., a ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 218/2018 Z. z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č.461/2009 Z. z.

7. Definícia použitého postupu: metóda polohovej diferenciacie

8. Osobitné požiadavky objednávateľa posudku: nie sú

II. POSUDOK

1. Všeobecné údaje

Pozemok KN-C parcelné číslo 5111 sa nachádza v katastrálnom území Dolné Srnie mimo zastavaného územia. Pozemok je vedený na LV č. 1553 ako orná pôda, je prístupný z poľnej cesty a cez okolité pozemky. Pozemok je rovinatý, nachádza sa v láne ornej pôdy. Pôda je veľmi produkčná – 4. skupina kvality pôdy podľa kódu BPEJ. Obec Dolné Srnie vo svojej územnoplánovacia informácia č. Sú 14/001/ 2024 zo dňa 23.02.2024 uvádza, že uvedená parcela sa nachádza v časti „Prostredné lazy“ a je podľa platného územného plánu obce určená na poľnohospodárske využitie.

Obhliadka: 19.03.2024

Výpis z listu vlastníctva č.1553, vyhotovený 21.03.2024 cez katastrálny portál

Okres: Nové Mesto nad Váhom

Obec: Dolné Srnie

Katastrálne územie: Dolné Srnie

Časť A: Majetková podstata

Číslo parc. KN-C k. ú. Dolné Srnie	Druh pozemku	Výmera v m ²	Príslušnosť K ZÚO
5111	Orná pôda	3836	2

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

1. Hriadeľ Peter, Športová 2070/31, 915 01 Nové Mesto nad Váhom

Spoluvlastnícky podiel: 1/ 1

Pozn.: P-8/2023 - Okresný súd Trenčín, Uznesenie 38OdK/307/2022 zo dňa 26.8.2022 - Vyhlásenie konkurzu na majetok dlžníka: Petra Hriadela, nar.19.6.1984, bytom Vad'ovce 299, na nehn.CKN p.č.5111.Súd ustanovuje do funkcie správcu: Mgr.Ing.Miroslava Babel'u so sídlom Centrum 27/32, 017 01 Považská Bystrica - zm.č.9/23

Časť C: Ťarchy

Bez tiarch

2. Metóda polohovej diferenciácie

Zistenie všeobecnej hodnoty poľnohospodárskej pôdy mimo zastavaného územia obce neurčenej na stavbu:

Použila som základný vzťah pre všeobecnú hodnotu pozemku $V\check{S}H_{POZ}$:

$$V\check{S}H_{POZ} = M \cdot V\check{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde M je výmera pozemku v m² a $V\check{S}H_{MJ}$ je jeho jednotková všeobecná hodnota

$$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot k_{PD} \quad [€]$$

kde $V_{H_{MJ}}$ je jednotková východisková hodnota pozemku a k_{PD} je koeficient polohovej diferenciácie.

3. Stanovenie všeobecnej hodnoty predmetného pozemku3.1 Určenie $k_{PD} = k_S \cdot k_P \cdot k_N \cdot k_T \cdot k_E \cdot k_Z$, kde

k_S je koeficient vyjadrujúci produkčnú schopnosť poľnohospodárskej pôdy, použila som	2,10
k_P je koeficient vyjadrujúci polohu poľnohospodárskej pôdy, použila som	1,30
k_N je koeficient vyjadrujúci trh s poľnohospodárskou pôdou, použila som	1,20
k_T je koeficient vyjadrujúci technické úpravy na poľnohospodárskej pôde	1,00
k_E je koeficient vyjadrujúci enviromentálne funkcie, použila som hodnotu	1,30
k_Z je koeficient vyjadrujúci zvyšujúce a redukujúce faktory, použila som hodnotu	1,30

3.2 Výpočet všeobecnej hodnoty predmetného pozemku

Číslo parcely	Druh pozemku	Výmera v m ²	VH _{MJ} €/m ²	k ₁ .k ₂ .k ₃ . k ₄ .k ₅ k ₆	K _{PD}	VŠH _{POZ} v €
5111	Orná pôda	3836	0,4288	2,1.1,3.1,2.1.1,3.1,3	5,53644	9106,7617

III. Z Á V E R**1. Otázky zadávateľa**

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku KN-C parcelné číslo 5111 v katastrálnom území Dolné Srnie pre účely dobrovoľnej dražby

2. Odpovede na otázky

Metódou polohovej diferenciácie som vypočítala všeobecnú hodnotu pozemku KN-C parcelné číslo 5111 v katastrálnom území Dolné Srnie pre účely dobrovoľnej dražby

Všeobecná hodnota pozemku je stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 254/2010 Z. z, ktorou sa mení vyhláška číslo 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a dospela som k nasledovnej hodnote:

Číslo parcely	Druh pozemku	Výmera v m ²	VŠH _{MJ} v €/m ²	VŠH _{POZ} v €
5111	Orná pôda	3836	2,3740255	9106,7617

Zistená hodnota pozemku: 9106,7617 €

Zaokrúhlene: 9100.- €

Slovom: Deväťtisícsto Euro

V Trenčíne, 22.03. 2024



IV. PRÍLOHY

1. Objednávka posudku – 1 strana
2. Výpis z listu vlastníctva č.1553, katastrálne územie Dolné Srnie – 1 strana
3. Kópia z katastrálnej mapy – 1 strana
4. Územnoplánovacia informácia obce Dolné Srnie č. Sú 14/001/2024 zo dňa 23.02.2024
– 1 strana
5. Fotodokumentácia – 1 strana

Prekopová Jarmila Ing.
Šafárikova 20
91108 Trenčín

Naša značka
HP005 /24/12A

Vybavuje
Krajiček Martin

Telefónne číslo
0911 833 859

Bratislava
08.03.2024

Vec Objednávka znaleckého posudku

Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby predmetu dražby podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov:

súbor vecí vedený Okresným úradom Nové Mesto nad Váhom, okres Nové Mesto nad Váhom, obec Dolné Srmie, katastrálne územie Dolné Srmie, evidovaný na liste vlastníctva č. 1553 ako:

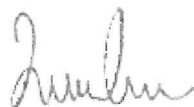
- **pozemky, parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako:**
- parcelné č. 5111, druh pozemku Orná pôda o výmere 3836 m²,

Vlastníkom predmetu dražby je Hriadel' Peter r. Hriadel', narodený 19.06.1984, bytom Športová 2070/31, Nové Mesto nad Váhom, PSČ 915 01, spoluvlastnícky podiel v 1/1.

Lehotu na dodanie vypracovaného posudku určujeme na 3 dni od vykonania obhliadky predmetu dražby znalcom.

Žiadame dodať:

- Znalecký posudok v 3 exemplároch
- Znalecký posudok vo .WORD, .MDB (HYPO), fotky v .jpg na **2 exemplároch CD ROM**.



Konateľ spoločnosti
HeyPay s.r.o.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 304 Nové Mesto nad Váhom Dátum vyhotovenia : 21.3.2024
 Obec : 505951 Dolné Srnie Čas vyhotovenia : 15:30:07
 Katastrálne územie : 812145 Dolné Srnie Údaje platné k : 20.3.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1553

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
5111	3836	Orná pôda	1		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 1 Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Hriadeľ Peter r. Hriadeľ, Športová 2070/31, Nové Mesto nad Váhom, PSČ 915 01, SR, Dátum narodenia: 19.06.1984	1/1
Titul nadobudnutia: Osvedčenie o dedičstve 9D/1273/2008 zo dňa 5.12.2008 - Z 251/09 -VZ 59/09		
Iné údaje: Bez zápisu		
Poznámky		K nehnuteľnosti
P-8/2023 - Okresný súd Trenčín, Uznesenie 38OdK/307/2022 zo dňa 26.8.2022 - Vyhlásenie konkurzu na majetok dlžníka: Petra Hriadela, nar.19.6.1984, bytom Vaďovce 299, na nehn.C-KN p.č.5111.Súd ustanovuje do funkcie správcu: Mgr.Ing.Miroslava Babel'u so sídlom Centrum 27/32, 017 01 Považská Bystrica - zm.č.9/23		-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Dolné Srnie KN-C č. 5111

Trenciánsky > Nové Mesto nad Váhom > Dolné Srnie > k.ú. Dolné Srnie



Vytlačené z aplikácie Mapový klient ZBGIS. Nepoužiteľné na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



OBEC DOLNÉ SRNIE

HeyPay, s. r. o.
Mostová 2
811 02 Bratislava – Staré Mesto

Váš list značky/ zo dňa
09.02.2024

Naša značka
Sú 14-001/2024

Vybavuje
M. Behulová


Dátum
23.02.2024

Vec: Žiadosť o vydanie územnoplánovacej informácie

Obec Dolné Srnie v zastúpení starostky, Vám na základe Vašej žiadosti o územnoplánovacia informáciu oznamuje, že obec má v súčasnosti platný ÚPN-O. Schválený ÚPN-O je zverejnený na webovej stránke obce – úradná tabuľa, časť Územný plán obce Dolné Srnie – čistopis.

Pozemok registra C KN, parcelné číslo 5111, druh pozemku orná pôda, výmera 3 836 m², sa nachádza v časti „Prostredné lazy“, ktorý je podľa právoplatného územného plánu obce určený na poľnohospodárske využitie.

S pozdravom

 **OBEC**
916/41 Dolné Srnie
okr. Nové Mesto nad Váhom
Renáta Žákovcová
starostka obce

916 41 Dolné Srnie 242
Tel.: 032/779 24 31
e-mail: sekretariat@dolnesrnie.sk

IČO: 311511
DIČ: 2021091435

Bankové spojenie:
VÚB banka:
IBAN – SK 540200 0000 0000 19621202
Prima banka:
IBAN - SK 695600 0000 005809770002



Pozemok KN-C parc. číslo 5111, k.ú Dolné Srnie

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore poľnohospodárstvo, odvetví: odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy, pod evidenčným číslom znalca 912846.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 12/2024.
Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.



Ing. Jarmila Prekopová

