

Znalec: Ing. Jana Kvantová, Sládkovičova 17, 920 01 Hlohovec, evidenčné číslo: 914080
Kontakt: 0940 360 618, jana.kvantova@gmail.com

Zadávateľ: Mesto Leopoldov, Hlohovská cesta 104/2, 920 41 Leopoldov
IČO: 00312703, DIČ: 2021268095

Číslo spisu/objednávky: písomná č. 31/2022 zo dňa 14.02.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo: 66/2022

Vo veci: Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku parc. č. 1645/3 zapísaný v katastri nehnuteľnosti na LV č. 492 k.ú. Leopoldov, obec Leopoldov, okres Hlohovec, pre účel prevodu nehnuteľnosti.

Počet strán (z toho príloh): 13 (4)
Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa písomnej objednávky č. 31/2022 zo dňa 14.02.2022 stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku parc. č. 1645/3 zapísaný v katastri nehnuteľnosti na LV č. 492 k.ú. Leopoldov, obec Leopoldov, okres Hlohovec.

2. Účel znaleckého posudku:

Prevod nehnuteľnosti.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 19.04.2022

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 19.04.2022

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka znaleckého posudku č. 31/2022 (kópia)

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 20.04.2022, z listu vlastníctva č. 492, k.ú. Leopoldov, obec Leopoldov, okres Hlohovec vytvorený cez katastrálny portál (www.katasterportal.sk)
- Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 20.04.2022, k.ú. Leopoldov, obec Leopoldov, okres Hlohovec vytvorená cez katastrálny portál (www.katasterportal.sk)
- Fotodokumentácia zo dňa 19.04.2022
- Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; wwwtrh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk

6. Použitie právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

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 pohnutkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),

- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemky nie sú schopné dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

VŠH_{MJ} - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$VŠH_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 492 k.ú. Leopoldov, obec Leopoldov, okres Hlohovec. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

LV č. 492

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape
parc.č. 1645/3 zastavaná plocha a nádvorie 57 m²

B. Vlastníci:

por. č. 1

Hargaš Michal r. Hargaš a Beáta Hargašová r. Tittlová, Gucmanova 657/16, Leopoldov, PSČ 920 41, SR

Dátum narodenia: 16.07.1959

Dátum narodenia: 11.10.1966

Spoluvlastnícky podiel 1/1

C. Ťarchy:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 19.04.2022 za účasti pani Kristíny Bajtalovej. Predmetný pozemok bol obhliadnutý a súčasne s obhliadkou bola vyhotovená fotodokumentácia, ktorá dokumentuje samotný pozemok a okolie. Pozemok par. č. 1645/3 je evidovaný ako parcela registra "C" v zastavanom území obce evidovaný v KN na LV č. 492 k.ú. Leopoldov. Ohodnocovaný pozemok par.č. 1645/3 tvorí časť verejnej komunikácie.

d) Technická dokumentácia:

Znalcovi nebola predložená Územnoplánovacia informácia. Pozemok par. č. 1645/3 sa nachádza pred RD s.č. 1802, ktorý je postavený na pozemku par. č. 451/3 a je zapísaný v KN na LV č. 3006. Pozemok par. č. 1645/3 tvorí časť verejnej komunikácie ulice Záhradnícka. Pozemok par. č. 1645/3 je evidovaný v KN na LV č. 492 k.ú. Leopoldov a je vo vlastníctve p. Hargaša Michala.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom a neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra. Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom evidovanom na LV č. 492, k.ú. Leopoldov, obec Leopoldov, okres Hlohovec.

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

Stav podľa registra "C" evidované na katastrálnej mape

Pozemky:

parc.č. 1645/3 zastavaná plocha a nádvorie 57 m²

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Neboli vznesené.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný pozemok par. č. 1645/3 sa nachádza v meste Leopoldov. Je zapísaný na liste vlastníctva č. 492 ako parcela registra "C", k.ú. Leopoldov, obec Leopoldov, okres Hlohovec ako zastavaná plocha a nádvorie v zastavanom území obce. Ohodnocovaný pozemok par.č. 1645/3 tvorí časť verejnej komunikácie ulice Záhradnícka. Evidovaný je v KN na LV č. 492 k.ú. Leopoldov vo vlastníctve Hargaš Michal.

Mesto Leopoldov leží na dolnom Považí, na naplaveninách pôvodného riečišťa Váhu. Z východnej strany susedí s Hlohovcom, z južnej strany s hlohoveckou miestnou časťou Šulekovom a zo severozápadnej strany s Červeníkom. Mesto má 4130 obyvateľov. Je z neho priame napojenie na diaľnicu D1 ako aj priame spojenie vlakom smer Žilina - Bratislava. Obec ako taká je dobre situovaná vzhľadom na okolité väčšie mestá, ktoré poskytujú pracovné príležitosti (Trnava, Piešťany, Sereď, Hlohovec). Vzdialenosť do uvedených miest je do 20 km.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok par.č. 1645/3 tvorí časť verejnej komunikácie ulice Záhradnícka.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Preštudovaním právnej dokumentácie ani pri obhliadke a miestnom šetrení neboli zistené riziká, ktoré by obmedzovali využívanie nehnuteľnosti.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

POPIS

Ohodnocované pozemky par. č. 1645/3 sa nachádzajú v meste Leopoldov. Pozemok par. č. 1645/3 sa nachádza pred RD s.č. 1802, ktorý je postavený na pozemku par. č. 451/3 a je zapísaný v KN na LV č. 3006. Pozemok par. č. 1645/3 tvorí časť verejnej komunikácie ulice Záhradnícka. Pozemok par. č. 1645/3 je evidovaný v KN na LV č. 492 k.ú. Leopoldov a je vo vlastníctve p. Hargaša Michala.

Obec Leopoldov má v čase ocenenia cca 4036 obyvateľov, geograficky sa nachádza medzi okresným mestom Hlohovec (4 km) a Krajským mestom Trnava (18 km), ktoré je prirodzeným centrom celého kraja. Trh s nehnuteľnosťami v krajskom meste a vysoké ceny nehnuteľností, výrazným spôsobom ovplyvňujú ceny pozemkov a budov v okolitých menších sídelných útvaroch, medzi ktoré sa radí aj Leopoldov. Z mesta Leopoldov je priame napojenie na diaľnicu D1.

Z tohto dôvodu som stanovila východiskovú hodnotu ceny pozemkov pre výpočet na 60 % z klasifikačnej hodnoty blízkeho krajského mesta Trnava, ktoré výrazným spôsobom ovplyvňuje ceny nehnuteľností. Trnava (60 % z 26,56 €).

koeficient všeobecnej situácie - som určila **0,9** vzhľadom k tomu, že sa jedná o pozemok v stavebnom území obce do 5000 obyvateľov. V súčasnosti v okolí ohodnocovaného pozemku sú postavené RD.

koeficient intenzity využitia - som určila **1,05** vzhľadom k tomu, že sa jedná o pozemky v okolí ktorých sú rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením.

koeficient dopravných vzťahov - som určila **0,9** prihliadnuc na to, že sa jedná o pozemok v samostatnej obci, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy, alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke. V blízkosti mesta Leopoldova sa nachádza mesto Sereď (19 km), Trnava (19 km), Hlohovec (4 km).

koeficient funkčného využitia územia - som určila **1,3** vzhľadom k tomu, že sa jedná o obytnú polohu obce.

koeficient technickej infraštruktúry pozemku - som určila **1,5** vzhľadom k tomu, že pozemky v okolí majú možnosť napojenia na všetky IS.

koeficient povyšujúcich faktorom - som určila **1,01** - vzhľadom k tomu, že sú pozemok svojou plochou je zaujímavý a využiteľný iba ako verejná komunikácia.

koeficient redukujúcich faktorov - som určila **1,0** - nevyskytuje sa

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1645/3	zastavané plochy a nádvoria	57	57,00	1/1	57,00

Obec:

Trnava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 60,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 15,94 \text{ €/m}^2$

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 intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90

k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
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.)	1,01
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 1,01 * 1,00$	1,6751
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 15,94 \text{ €/m}^2 * 1,6751$	26,70 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 57,00 \text{ m}^2 * 26,70 \text{ €/m}^2$	1 521,90 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku parc. č. 1645/3 zapísaný v katastri nehnuteľnosti na LV č. 492 k.ú. Leopoldov, obec Leopoldov, okres Hlohovec.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

a) REKAPITULÁCIA VŠEOBECNÝCH HODNÔT

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 1645/3 (57 m ²)	1 521,90
Všeobecná hodnota celkom	1 521,90

b) SÚČET VŠEOBECNÝCH HODNÔT SO ZAOKRUHLENÍM

Všeobecná hodnota zaokrúhlene	1 520,00
--------------------------------------	-----------------

Slovom: Jedentisícpäťstodvadsať Eur

V Hlohovci, dňa 21.4.2022

Ing. Jana Kvantová

IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku č. 31/2022 - str. 9
- Výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 20.04.2022, z listu vlastníctva č. 492, k.ú. Leopoldov, obec Leopoldov, okres Hlohovec vytvorený cez katastrálny portál (www.katasterportal.sk) - str. 10
- Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 20.04.2022, k.ú. Leopoldov, obec Leopoldov, okres Hlohovec vytvorená cez katastrálny portál (www.katasterportal.sk) - str. 11
- Fotodokumentácia - str. 12

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v **odbore**: 37 00 00 Stavebníctvo, **odvetví**: 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľnosti, **pod evidenčným číslom**: 914080

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 66/2022.

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

Ing. Jana Kvantová