

Znalec : Ing. Róbert GERGIČ, RSc. Hurbanova 49 LEOPOLDOV 920 41
Znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo 910900.
tel. 0905 - 618 211, e-mail : robert.gergic@gmail.com

Zadávatel' : **M E S T O L E O P O L D O V ,**
Hlohovská cesta 2 , 920 41 LEOPOLDOV

Číslo spisu (objednávky) : Objednávka č. 317 / 2023, zo dňa 19.7.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo : 88 / 2023

Stanovenie výšky nájmu pozemkovej nehnuteľností : **Pozemku parcely registra "C" KN č. 616/3**, podľa Geometrického plánu č. 135/2022, vypracoval Ľubomír Krajčovič-MERKL. Pozemok sa nachádza na Hurbanovej ulici v k.ú. Leopoldov a pôvodný pozemok parcela registra "E" KN č. 243/3 je zapísaný na LV č. 1200 Katastrálneho odboru OÚ v Hlohovci.

Výška nájmu bude stanovená na základe všeobecnej hodnoty pozemku v zmysle Vyhl. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z. z., ktorou sa mení vyhl. MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov.

Počet listov / z toho príloh : 13 / 8

Počet odovzdaných vyhotovení : 3 ks

V Leopoldove dňa 9.8.2023

I. ÚVOD

1. Úloha znalca :

Podľa objednávky zo dňa 19.7.2023, je znaleckou úlohou stanoviť výšku nájmu nehnuteľnosti : **Pozemku parcely registra "C" KN č. 616/3**, podľa Geometrického plánu č. 135/2022, vypracoval Ľubomír Krajčovič-MERKL. Pozemok sa nachádza na Hurbanovej ulici v k.ú. Leopoldov a pôvodný pozemok parcela registra "E" KN č. 243/3 je zapísaný na LV č. 1200 Katastrálneho odboru OÚ v Hlohovci.

2. Účel znaleckého posudku : Uzatvorenie nájomnej zmluvy.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný :

(rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu) : 19.7.2023

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

9.8.2023

5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :

a) Dodané zadávateľom :

- Objednávka Mesta Leopoldov č. 317/2023, zo dňa 19.7.2023
- Geometrický plán č. 135/2022, vypracoval Ľubomír Krajčovič-MERKL.

b) Obstarané znalcom :

- Výpis z KN, z listu vlastníctva č. 1200, k.ú. Leopoldov, zo dňa 9.8.2023, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Leopoldov, zo dňa 2.2.2023, vytvorená cez katastrálny portál
- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľností
- Mapa širších vzťahov
- Znalecký posudok č. 16/2023, vypracoval Ing. Gergič

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z., o stanovení všeobecnej hodnoty nehnuteľností
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení
- Zákon č. 162/1995 o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych práv a iných práv k nehnuteľnostiam
- 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)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného charakteru (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov)
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
- STN 7340 55 - Výpočet obstarávaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- 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 (pozemkov 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.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty (pri stavbách).

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 :**

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky 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", vydanej ÚSI ŽU v Žiline.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb :

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnanie. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez možnosti dosahovania výnosu formou prenájmu. Z uvedených dôvodov boli tieto dve metódy vylúčené pri výpočte VŠH nehnuteľností.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD})[€],$$

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

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na všeobecnú situáciu, intenzitu využitia pozemku, dopravné vzťahy, funkčné využitie pozemku, možnosti napojenia na technickú infraštruktúru a povyšujúce a redukujúce faktory, ktoré zohľadňujú tvar pozemku, emisie, hluk, svahovitosť, zakladanie, možné vyššie využitie v budúcnosti a pod.

b) Výpočet všeobecnej hodnoty nájmu za pozemok :

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu pozemku vypočítame podľa vzťahu

$$V\check{S}H_{NP} = V\check{S}H_{PMJ} \cdot \left[\frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_N \quad [€/rok]$$

kde:

- VŠH_{PMJ} – všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m²],
k – diskontná sadzba, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100],
k_N – koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná (100+N)/100, kde N vyjadrujú náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách).
n – obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla 15-20 rokov.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1200, v k.ú. Leopoldov. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne :

List vlastníctva číslo : 1200

A - Majetková podstata :

STAVBY : -

PARCELY registra "E" : - parc.č. 243/3 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 13817 m²

B - Vlastníci : 1. Mesto Leopoldov, Hlohovská cesta 104/2, 920 41 Leopoldov v 1/1

C - Ťarchy : Bez zápisu

D - Poznámky : Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 28.7.2023. Fotodokumentácia nebola vyhotovená.

d) Technická dokumentácia :

Porovnanie súladu projektovej dokumentácie so zisteným skutočným stavom : Nie je predmetom posúdenia.

e) Údaje katastra nehnuteľností :

Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom :

Ohodnocovaný pozemok, parcela registra "C" KN č. 616/3, pre ktorý je stanovovaná výška nájmu, nie je zapísaný na liste vlastníctva č. 1200. K určeniu vlastníctva bol vypracovaný Geometrický plán č. 135/2022, ktorým bol predmetný pozemok odčlenený od pôvodnej parcely registra "E" KN č. 243/3, ktorá je vo vlastníctve Mesta Leopoldov.

f) Vymenovanie jednotlivých nehnuteľností pre ktoré bude stanovený výška nájmu:

1) POZEMOK parc.č. 616/3

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

2. VSTUPNÉ INFORMÁCIE

a) Analýza polohy nehnuteľností :

Pozemok ktorý je predmetom ohodnotenia a stanovenia výšky nájmu sa nachádza v centrálnej časti mesta Leopoldov, na Hurbanovej ulici, pozemok tvorí predzáhradku a vstup k rodinnému domu súp.č. 199, or.č. 16 a je sprístupnený z miestnej asfaltovej komunikácie na Hurbanovej ulici.

b) Analýza využiteľnosti nehnuteľnosti : Pozemok je oplotený, jeho využitie je ako predzáhradka a vstup do dvora rodinného domu. Iné využitie v budúcnosti je málo pravdepodobné.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností : Neboli zistené.

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU POZEMKOV**3.1 VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV****3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemok****POPIS**

Pozemok parc.č. 616/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 53 m², pre ktorý je stanovená výška nájmu sa nachádza na Hurbanovej ulici v centrálnej časti intravilánu mesta Leopoldov, k.ú. Leopoldov. Pozemok parcela registra "C" KN č. 616/3 vznikol na základe Geometrického plánu č. 135/2022, odčlenením od pôvodnej parcely registra "E" KN č. 243/3, ktorá je vo vlastníctve Mesta Leopoldov.

Pozemok zaberá plochu predzáhradky a vstupu rodinného domu súp.č. 199, or. č. 16 na Hurbanovej ulici (viď. GP a katastrálna mapa).

Zástavba v najbližšom okolí je výhradne rodinnými domami so záhradami. V predmetnej lokalite je vybudovaná obecná infraštruktúra v rozsahu – asfaltová miestna komunikácie, vodovod, el. energia, telefón, plynovod a splašková kanalizácia. Východiskovú hodnotu pozemkov som stanovil v zmysle oceňovacieho predpisu z dôvodu vysokého záujmu na 80 % z klasifikačnej hodnoty krajského mesta Trnava (80 % z 26,56 €), z ktorého zvýšený záujem vyplýva a ktoré ovplyvňuje ceny nehnuteľností v okolitých menších sídelných útvaroch, medzi ktoré sa radí aj Leopoldov. Navyše bude zvýšený aj koeficient povyšujúcich faktorov, ktorý nebol zohľadnený vo východiskovej hodnote a zohľadňuje celoplošný nárast cien nehnuteľností v trnavskom kraji.

Všeobecná hodnota pozemkov podľa prílohy č. 3 k vyhláške MS SR č. 492/2004 Z.z., časti E.3.1.1 sa stanoví metódou polohovej diferenciacie. Jedná sa o pozemky v zastavanom území obcí.

Pre pozemky v ZÚO, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo ZÚO, pozemky v zriadených záhradkových osadách a pozemky mimo ZÚO určené na stavbu sa VŠH vypočíta zo vzťahu

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} \quad (€)$$

M - výmera pozemku v m²,

VŠH_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$VŠH_{MJ} = VHMJ \cdot K_{PD} \quad [€/m^2],$$

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z.,

K_{PD} - je koeficient polohovej diferenciacie, ktorý sa vypočíta podľa vzťahu:

$$K_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_P \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R \quad [-],$$

k_S - koeficient všeobecnej situácie (0,70 - 2,00),

k_V - koeficient intenzity využitia (0,50 - 2,00),

k_D - koeficient dopravných vzťahov (0,80 - 1,20),

k_P - koeficient funkčného využitia územia (0,80 - 2,00),

k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 - 1,50)

k_Z - koeficient zvyšujúcich faktorov (1, 01 - 3, 00)

k_R - koeficient redukujúcich faktorov (0, 20 - 0, 99)

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
parc.č. 616/3	zastavaná plocha a nádvorie	53,00	1/1	53,00

Obec:

Leopoldov

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 26,56 \text{ Eur/m}^2 = 21,25 \text{ Eur/m}^2$

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 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	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,05
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 1,05 * 1,10 * 1,50 * 1,50 * 1,00$	2,3389
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 21,25 \text{ Eur/m}^2 * 2,3389$	49,70 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. parc.č. 616/3	$53,00 \text{ m}^2 * 49,70 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	2 634,10
Spolu		2 634,10

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU

4.1 Metóda výpočtom na báze všeobecnej hodnoty

4.1.1 Pozemok

Základná úroková sadzba ECB - Národná banka Slovenska pre hlavné refinančné operácie je od 2.8.2023 vo výške 4,25 % .

Obdobie návratnosti investície stanovujem na 20 rokov. S daňou z príjmu neuvažujem, vzhľadom na skutočnosť, že mestá a obce nie sú platiteľmi tejto dane.

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	49,700 Eur
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	3,75 %
Daň z príjmu:	0 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,00
Počet MJ pozemku:	53,00 m ²

$$\text{Nájom za rok na m}^2: \quad V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$$

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 49,700 * \left[\frac{(1+0,0375)^{20} * 0,0375}{(1+0,0375)^{20} - 1} \right] * 1,00 = 3,577 \text{ Eur/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 53,00 \text{ m}^2 * 3,577 \text{ Eur/m}^2/\text{rok} = \mathbf{189,58 \text{ Eur/rok}}$$

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok - parc. č. parc.č. 616/3 (53 m ²)	2 634,10
Všeobecná hodnota celkom	2 634,10
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	2 630,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvetisícšesťstotridsať Eur	

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [Eur/rok]	Nájom [Eur/rok]
Pozemky		
Pozemok	3,577	189,58
Spolu		189,58
Zaokrúhlene		190,00

Slovom: Jedenstodeväťdesiat Eur/rok

MIMORIADNE RIZIKÁ

Neboli zistené.

V Leopoldove, dňa 09.08.2023

Ing. Róbert GERGIČ, RSc.

IV. PRÍLOHY

- Objednávka
- List vlastníctva č. 1200
- Kópia z katastrálnej mapy
- Situácia širších vzťahov
- Geometrický plán

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 odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom znalca 910900.

Znalecký úkon je v denníku zapísaný pod číslom 88/2023.

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

Ing. Róbert GERGIČ, RSc.