

Znalec : Ing. Róbert G E R G I Č, 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. 505/2024, zo dňa 26.9.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo : 144 / 2024

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkovej nehnuteľností : **Pozemku parcely registra "C" KN č. 1282.** Pozemok sa nachádza pod stavbou garáže na Nádražnej ulici v k.ú. Leopoldov a je zapísaný na LV č. 1200 Katastrálneho odboru OÚ v Hlohovci.

Všeobecná hodnota pozemku bude stanovená 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 : 11 / 4

Počet odovzdaných vyhotovení : 3 ks

V Leopoldove dňa 21.10.2024

I. ÚVOD

1. Úloha znalca :

Podľa objednávky zo dňa 26.9.2024, je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti : **Pozemku parcely registra "C" KN č. 1282**. Pozemok sa nachádza pod stavbou garáže na Nádražnej ulici v k.ú. Leopoldov a je zapísaný na LV č. 1200 Katastrálneho odboru OÚ v Hlohovci.

2. Účel znaleckého posudku : Uzatvorenie kúpnej zmluvy.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný :

(rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu) :

26.9.2024

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

21.10.2024

5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :

a) Dodané zadávateľom :

- Objednávka Mesta Leopoldov

b) Obstarané znalcom :

- Výpis z KN, z listu vlastníctva č. 1200, k.ú. Leopoldov, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Leopoldov, vytvorená cez katastrálny portál
- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľností
- Mapa širších vzťahov

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 výrobnéj povahy (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 neprimeranou 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb :

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. Z uvedených dôvodov boli tieto dve metódy vylúčené pri výpočte VŠH nehnuteľností.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

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

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie 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) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti 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 "C" : - parc.č. 1282 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 31 m²

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

C - Ľarchy : Bez zápisu

D - Poznámky : Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 18.10.2024. 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 :

Skutkový stav je v súlade so stavom KN.

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

1) **POZEMOK** parc.č. 1282

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 širšom centre mesta Leopoldov, na Nádražnej ulici, pozemok sa nachádza pod stavbou garáže súp.č. 1318, ktorá je zapísaná na LV č. 3332.

b) Analýza využiteľnosti nehnuteľnosti : Pozemok pod stavbou garáže.

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. 1282 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 31 m², sa nachádza na Nádražnej ulici, na okraji širšieho centra mesta Leopoldov, k.ú. Leopoldov. Pozemok je situovaný pod garážou súp.č. 1318, ktorá je súčasťou radových garáží pri bytových domoch na ulici.

V predmetnej lokalite je vybudovaná obecná infraštruktúra v rozsahu – betónová komunikácie, vodovod, el. energia, telefón, plynovod a splašková kanalizácia. Pre stavbu garáže je z uvedeného relevantné len napojenie na miestne komunikácie a elektrinu.

Východiskovú hodnotu pozemku som stanovil v zmysle oceňovacieho predpisu z dôvodu vysokého záujmu o kúpu 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.

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

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

M - výmera pozemku v m²,

VSHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

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

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 povyšujúcich faktorov (1,01 - 3,00)

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

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
parc.č. 1282	zastavaná plocha a nádvorie	31,00	1/1	31,00

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	1,00
k _P 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)	1,30
k _Z koeficient povyšujúcich 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	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,30 * 1,50 * 1,00$	1,9305
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 21,25 \text{ Eur/m}^2 * 1,9305$	41,02 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parc. č. parc.č. 1282	$31,00 \text{ m}^2 * 41,02 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	1 271,62
Spolu		1 271,62

III. ZÁVER**REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY**

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok - parc. č. parc.č. 1282 (31 m ²)	1 271,62
Všeobecná hodnota celkom	1 271,62
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	1 270,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedentisícdeväťdesiat Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Neboli zistené.

V Leopoldove, dňa 21.10.2024

Ing. Róbert GERGIČ, RSc.

IV. PRÍLOHY

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

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 144/2024.

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

Ing. Róbert G E R G I Č, RSc.