

Meno, adresa znalca:

Ing. Ľuboš Fúška, 951 42 Zbehy 674
evidenčné číslo znalca č. 910815, mobil.: +421 905 388 072, e-mail: lubos.fuska@meb.sk

Zadávatel':

Obec Hruboňovo, Obecný úrad, 951 25 Hruboňovo

Číslo spisu (objednávky):

189/89/2021 zo dňa 7.4.2021

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 48/2021

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parc.č. 28/7 podľa geometrického plánu č. 32/2020 v obci Hruboňovo, k.ú. Suľany pre účel prevodu nehnuteľností.

Počet listov (z toho príloh):

20 (10)

Počet vyhotovení:

4

V Zbehoch, dňa:

18.4.2021

OBSAH:

I. ÚVOD	3
II. POSUDOK	4
1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE	4
a./ Výber použitej metódy:	4
2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY	6
2.1 POZEMKY	6
2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE	6
2.1.1.1 Ostatná plocha v ZÚO, k.ú. Suľany	6
III. ZÁVER	8
REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY	8
IV. PRÍLOHY	9
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA	20

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku parc.č. 28/7 podľa geometrického plánu č. 32/2020 v obci Hruboňovo, k.ú. Suľany.

2. Účel znaleckého posudku: Prevod nehnuteľností.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok:

(rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu): 7.4.2021 - dátum vykonania obhliadky

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 18.4.2021

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a) Dodané zadávateľom :

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku
- Geometrický plán č. 32/2020 na oddelenie pozemku p.č. 28/7, vyhotovený spol. GEODETICA s.r.o., Nitra dňa 9.3.2021, overený katastrálnym odborom Okresného úradu Nitra dňa 18.3.2021 pod č.: G1-427/2021
- Stanovisko obce Hruboňovo k funkčnému využitiu pozemku parc.č. 28/7 na základe platného územného plánu obce, vydané dňa 7.4.2021 pod č.: 189/89/2021

b) Obstarané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 145, k.ú. Suľany, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 18.4.2021
- Informatívna kópia z mapy, k.ú. Suľany, vytvorená cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 18.4.2021
- Údaje o územnom pláne - www.hrubonovo.sk
- Miestne šetrenie, obhliadka skutkového stavu nehnuteľností.
- Fotodokumentácia.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl.č. 626/2007 Z. z., vyhl.č. 605/2008 Z.z., vyhl.č. 254/2010 Z.z. a vyhl.č. 213/2017 Z.z.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Vyhláška 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 povahy.
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Marián Vyparína 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 neprimeranou pohnútkou.

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 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:****Všeobecná hodnota:**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty sú použité postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 213/2017 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl.č. 626/2007 Z. z. a vyhl.č. 605/2008 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl.č. 626/2007 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, podľa ktorej sú prípustné tieto postupy:

a) Metóda polohovej diferenciácie

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V_{\text{SH}_{\text{POZ}}} = M \cdot (V_{\text{H}_{\text{MJ}}} \cdot k_{\text{PD}}) \quad [\text{€}],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 $V_{\text{H}_{\text{MJ}}}$ - východisková hodnota na 1 m² pozemku
 k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví nasledovne :

a) Bratislava	66,39 €/ m ²
b) Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	26,56 €/ m ²
c) Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	16,60 €/ m ²
d) Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov	9,96 €/ m ²
e) Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	6,64 €/ m ²
f) Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	4,98 €/ m ²
g) Ostatné obce do 5 000 obyvateľov	3,32 €/ m ²

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorého polohy vyplýva zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností.

Koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu :

$$k_{\text{PD}} = k_{\text{S}} \cdot k_{\text{V}} \cdot k_{\text{D}} \cdot k_{\text{P}} \cdot k_{\text{F}} \cdot k_{\text{Z}} \cdot k_{\text{R}} [-],$$

kde:

k_{S} – koeficient všeobecnej situácie
 k_{V} – koeficient intenzity využitia
 k_{D} – koeficient dopravných vzťahov
 k_{F} – koeficient funkčného využitia pozemku
 k_{Z} – koeficient povyšujúcich faktorov
 k_{R} – koeficient redukujúcich faktorov

b) Metóda porovnávania

Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpno predajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V_{\text{SH}_{\text{POZ}}} = M \cdot V_{\text{SH}_{\text{MJ}}} \quad [\text{€}]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,
 $V_{\text{SH}_{\text{MJ}}}$ - 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). Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

c) Výnosová hodnota

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

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

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.

Ako objektívna metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku bola zvolená :

Metóda polohovej diferenciácie

Zdôvodnenie vylúčenia ostatných metód:

a) Dôvody vylúčenia použitia výnosovej metódy

Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty je vylúčené z dôvodu, že v danej lokalite neexistuje prirodzený (voľný) trh s nájmom obdobných pozemkov.

b) Dôvody vylúčenia použitia metódy porovnávania

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (zastavaná plocha) s prihladením na odlišnosti porovnávaných a ohodnocovaných pozemkov. 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). V danom prípade neboli k rozhodujúcemu dátumu (18.4.2021) pre dané miesto (lokalitu) získané potrebné doklady na objektívne použitie tejto metódy - na internetových realitných portáloch je k dispozícii ponuka na predaj jedného voľného stavebného pozemku, čo je počet nižší ako nevyhnutný minimálny počet porovnateľných pozemkov..

b./ Vlastnícke a evidenčné údaje:

b1./ Posudzované nehnuteľnosti sú v katastrí nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 145, k. ú. Súľany. V popisných údajoch katastra sú hodnotené nehnuteľnosti evidované nasledovne:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape:

parc.č. 28/2 - zastavaná plocha a nádvorie v ZÚO o výmere 1620 m² spôsob využitia pozemku 22

parc.č. 30 - trvalý trávny porast v ZÚO o výmere 280 m² spôsob využitia pozemku 7

Legenda:

Spôsob využitia pozemku:

7 - Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný na trvalý trávny porast

22 - Pozemok na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Vlastník:

1. Obec Hruboňovo, 951 25 Hruboňovo č. 153, SR; spoluvlastnícky podiel 1/1

ČASŤ C: ŤARCHY

Hodnotený pozemok bez zápisu.

Iné údaje:

Hodnotený pozemok bez zápisu.

Poznámka:

Hodnotený pozemok bez zápisu.

c./ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná znalcom dňa 7.4.2021 za prítomnosti p. Kristíny Buchovej, zamestnankyne Obecného úradu Hruboňovo.

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená dňa 7.4.2021.

d./ Technická dokumentácia:

Znalcovi bolo k spracovaniu znaleckého posudku poskytnuté stanovisko Obce Hruboňovo k funkčnému využitiu novo vzniknutého pozemku parc.č. 28/7 na základe platného územného plánu obce Hruboňovo vrátane zmien a doplnkov, v ktorom je podrobne spracovaná koncepcia riešenia hodnoteného územia.

e./ Údaje katastra nehnuteľností:

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

Posudzovaný pozemok registra C KN parc.č. 28/7 - ostatná plocha v ZÚO o výmere 450 m² nebol v čase obhliadky evidovaný v popisných ani geodetických údajoch katastra. Pozemok vznikol oddelením od pozemkov registra C KN parc.č. 28/2 - zastavaná plocha a nádvorie v ZÚO o výmere 1620 m² a parc.č. 30 - trvalý trávny porast v ZÚO o výmere 280 m² na základe zamerania v geometrickom pláne č. 32/2020, vyhotovenom spol. GEODETICA s.r.o., Nitra dňa 9.3.2021, overenom katastrálnym odborom Okresného úradu Nitra dňa 18.3.2021 pod č.: G1-427/2021. Pozemok bol v čase obhliadky zatravnený, bez reálneho využitia.

f/. Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré sú predmetom hodnotenia:**Stavby:**

-

Pozemky C KN (geometrický plán č. 32/2020):

* parc.č. 28/7 - ostatná plocha v ZÚO o výmere 450 m²

g/. Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom hodnotenia:

Ostatné pozemky registra "C", registra "E" a stavby, evidované v popisných údajoch katastra - v liste vlastníctva č. 145 k.ú. Suľany.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotený pozemok sa nachádza v úzkom centre zastavaného územia miestnej časti Suľany, spadajúcej pod obec Hruboňovo, k.ú. Suľany a je situovaný na mierne sa zvažujúcom teréne orientovanom na východ s priamym prístupom z verejného priestranstva - obecnej komunikácie. Pozemok je situovaný v obytnej lokalite zastavanej prevažne nízkou skupinovú zástavbou rodinných domov štandardného vyhotovenia. V lokalite sú vybudované obecné rozvody elektrickej energie, vody, kanalizácie a zemného plynu na ktoré je možnosť napojenia. Pozemok je vzdialený od administratívneho centra obce do 3 minút pešou chôdzou a do 5 minút pešo sa nachádza zastávka prímestskej autobusovej dopravy. Od krajského mesta Nitra je obec vzdialená približne 19 km a tvorí jeho obytný satelit s dobrou dostupnosťou do mesta. V tesnej blízkosti hodnotených nehnuteľností sa nenachádza žiadna významná prírodná lokalita, vodná nádrž je vzdialená do 1800 m a opustený renesančný kaštieľ s čiastočne udržiavaným príľahlým parkom je vzdialený do 1700 m.

Miera evidovanej nezamestnanosti pre okres Nitra bola podľa štatistiky základných ukazovateľov nezamestnanosti v SR, vydanéj UPSVaR za mesiac február 2021 na úrovni 4,38 %.

V obci Hruboňovo je vybudovaná základná občianska vybavenosť na úrovni obce - obecný úrad, pošta, dom kultúry, materská škola, pohostinstvá a základná sieť obchodov.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Na základe schváleného územného plánu obce Hruboňovo je novo vzniknutý pozemok, zameraný v geometrickom pláne č. 32/2020 vhodný na výstavbu rodinného domu. Vzhľadom na situovanie v rámci lokality, v ktorej sa hodnotený pozemok nachádza, nie je predpoklad jeho využitia na iný účel, ako na bývanie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Neboli zistené.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Ostatná plocha v ZÚO, k.ú. Suľany

Hodnotený pozemok sa nachádzajú v užšom centre zastavaného územia miestnej časti Suľany, spadajúcej pod obec Hruboňovo, k.ú. Suľany a je situovaný na mierne svahovitom teréne orientovanom na východ s priamym prístupom z verejného priestranstva - obecnej komunikácie. Pozemok je situovaný v obytnej lokalite neďaleko

administratívneho centra obce (budova Obecného úradu), zastavanej prevažne nízkou skupinovú zástavbou rodinných domov štandardného vyhotovenia. V lokalite sú vybudované obecné rozvody elektrickej energie, vody, kanalizácie a zemného plynu na ktoré je možnosť napojenia. Dopravné spojenie s obcou je zabezpečené autobusovou dopravou s dobrou dostupnosťou do krajského mesta Nitra.

Na základe schváleného územného plánu obce Hruboňovo je hodnotený pozemok, oddelený od pozemkov parc.č. 28/2 a 30 na základe geometrického plánu č. 32/2020, vhodný na výstavbu rodinného domu.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
28/7	ostatná plocha	450,00	1/1	450,00

Obec:

Hruboňovo

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 65,00\% \text{ z } 26,56 \text{ Eur/m}^2 = 17,26 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov	1,20
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením	1,04
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná 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 zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,04 * 0,85 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	2,0686
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 17,26 \text{ Eur/m}^2 * 2,0686$	35,70 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 28/7	$450,00 \text{ m}^2 * 35,70 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	16 065,00
Spolu		16 065,00

III. ZÁVER

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku parc.č. 28/7 podľa geometrického plánu č. 32/2020 v obci Hruboňovo, k.ú. Suľany pre účel prevodu nehnuteľností.

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

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Pozemky	
Ostatná plocha v ZÚO, k.ú. Suľany - parc. č. 28/7 (450 m ²)	16 065,00
Všeobecná hodnota celkom	16 065,00
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	16 100,00
Všeobecná hodnota slovom: Šestnásťtisícsto Eur	

V Zbehoch, dňa 18.04.2021




Ing. Ľuboš Fuska

