

**Znalec:** Ing. Anton Fuzák P. Pázmaňa 22 Trnava  
Znalec v odbore stavebníctvo  
v odvetví odhadu hodnoty nehnuteľností a hodnoty stavebných prác  
tel: 0918 733 547 ev. č. 914 605

**Zadávatel':** Obec Chtelnica, nám. 1. Mája 495/52, Chtelnica

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka 151/2019, zo dňa 10.06.2019

## **ZNALECKÝ POSUDOK**

142/2019

**Vo veci :** Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parcelné číslo 1875/7, zapísaného v liste vlastníctva číslo 1719, pozemku parcelné číslo 1875/15, zapísaného v liste vlastníctva číslo 2738, v k. ú. Chtelnica, pre účel prevodu vlastníckych práv.

**Počet listov (z toho príloh) :** 15 (9)

**Počet odovzdaných vyhotovení :** 2

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku parcelné číslo 1875/7, zapísaného v liste vlastníctva číslo 1719, pozemku parcelné číslo 1875/15, zapísaného v liste vlastníctva číslo 2738, v k. ú. Chtelnica.

## 2. Účel znaleckého posudku:

Prevod vlastníckych práv.

## 3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

20.06.2019 (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

20.06.2019

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka
- Geometrický plán

### b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1719, zo dňa 20.06.2019
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2738, zo dňa 20.06.2019
- Kópia z katastrálnej mapy, k. ú. Chtelnica
- Fotodokumentácia stavu nehnuteľností pri miestnom šetrení.

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- 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.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy.
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Vyhláška č. 534 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 27.11.2008, ktorou sa mení Vyhláška MSPr. SR 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 znení vyhlášky č. 500/2005 Z. z.
- Vyhláška č. 605 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky zo 4. decembra 2008, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z. z.
- Vyhláška č. 254 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky zo 18. mája 2010, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 213 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky zo 01. septembra 2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- 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.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy.
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Vyhláška č. 534 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 27.11.2008, ktorou sa mení Vyhláška MSPr. SR 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 znení vyhlášky č. 500/2005 Z. z.
- Vyhláška č. 605 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky zo 4. decembra 2008, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z. z.

Znalecký posudok číslo 143/2019

- Vyhláška č. 254 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky zo 18. mája 2010, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 213 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky zo 01. septembra 2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

## 7. Definície posudzovaných veličín a 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 m<sup>2</sup> 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).

Všeobecná hodnota závädy na pozemku

Podľa časti F, prílohy 3 Vyhlášky 492/2004 Zb. v znení neskorších predpisov je všeobecná hodnota závädy na pozemku stanovená spôsobom určenia odčerpateľných zdrojov, ktoré vstupujú do výpočtu hospodárskej újmy a možnosti samostatného stanovenia hodnoty vecných bremien.

Stanovenie všeobecnej hodnoty závädy sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej újmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia.

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Objednávateľ požaduje ocenenie pozemku parcelné číslo 1875/17, podľa stavu navrhovaného geometrickým plánom.

# 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.

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 porovnávanie. Výnosová hodnota nie je počítaná, pozemok nie je využívaný s výnosom z nájomného. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy.

### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Výpis z katastra nehnuteľností, List vlastníctva č. 1719, uverejnený na Katastrálnom portáli SR dňa 20.06.2019, podľa Vyhl. 33/2009 Zb, § 15.

### A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape.

parcelné číslo	výmera [ m <sup>2</sup> ]	druh pozemku	Spôsob využitia	Druh chr. n	Umiest. pozemku	právný vzťah
1875/7	3 444	zastavaná plocha	22		2	

Kód spôsobu využitia pozemku

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

Kód umiestnenia pozemku

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

### B. Vlastníci:

1. Obec Chtelnica v podiele 1/1

### C. Ťarchy:

Bez záznamu k oceňovanému pozemku.

### Iné údaje:

Bez záznamu k oceňovanému pozemku.

Výpis z katastra nehnuteľností, List vlastníctva č. 2738, uverejnený na Katastrálnom portáli SR dňa 20.06.2019, podľa Vyhl. 33/2009 Zb, § 15.

**A. Majetková podstata:**

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape.

parcelné číslo	výmera [ m <sup>2</sup> ]	druh pozemku	Spôsob využitia	Druh chr. n	Umiest. pozemku	právny vzťah
1875/15	5 507	orná pôda	1	2		

Kód spôsobu využitia 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

Kód umiestnenia pozemku

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

**B. Vlastníci:**

1. Obec Chtelnica v podiele 1/1

**C. Ťarchy:**

Bez záznamu k oceňovanému pozemku.

**Iné údaje:**

Bez záznamu k oceňovanému pozemku.

**c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 20.06.2019 za účasti vlastníka. Fotodokumentácia stavu nehnuteľností k dátumu ohodnotenia bola vyhotovená znalcom dňa 20.06.2019.

**d) Technická dokumentácia:**

Podľa územného plánu obce je pozemok určený na výstavbu stavby pre bývanie.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Oceňovaný pozemok je odčlenený geometrickým plánom z pozemkov parcelné čísla 1875/7 a /15, ktoré sú zapísané v liste vlastníctva, ich terajšia poloha je zhodná so snímkom katastrálnej mapy. Geometrický plán nie je prevedený v snímke katastrálnej mapy.

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

Pozemok parc. č. 1875/17

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

Neboli zistené

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Pozemok sa nachádza v extraviláne obce Chtelnica, v lokalite určenej na zastavanie IBV, v okrajovej časti obce, okres Piešťany. Lokalita je prístupná z miestnej cesty - ulica Kúria. Lokalita je z inžinierskych sietí vybavená rozvodom vody, plynu, elektrickej energie a kanalizácie na Dolnej ulici. Oceňovaná nehnuteľnosť je pozemok, ktorý je nezastavaný. Územie sa nachádza v rovinnom teréne, ktorý sa mierne zvažuje smerom juhovýchod, bez väčších nárokov na zakladanie. V blízkosti sa nachádza zastávka MHD, cesta do Piešťan a Trnavy je menej ako 25 min. autom. Chtelnica ako obec má základnú občiansku vybavenosť.

**b) Analýza využitia nehnuteľnosti:**

Pozemok je nezastavaný, vhodný na výstavbu bytového domu, iné využitie je možné iba so súhlasom orgánov štátnej správy a samosprávy.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:**

Vecné bremená viaznuce na nehnuteľnostiach neboli zistené. V danej lokalite neboli zistené žiadne iné riziká spojené s užívaním nehnuteľností.

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

**POPIS**

Pozemok, ktorý je predmetom ocenenia sa nachádza v extraviláne mestečka Chtelnica, okres Piešťany, na vedľajšej ulici obcou, v okrajovej polohe, ktorá nie je zaťažovaná cestnou dopravou. Podľa územného plánu obce je pozemok určený na zastavanie bytovými stavbami. Lokalita je zastavaná prevažne stavbami rodinných domov. Prístupné sú po spevnenej komunikácii. Z inžinierskych sietí je tu vybudovaný rozvod elektrickej energie, plynu, vody a kanalizácie. Záujem o kúpu nehnuteľností je primeraný záujmu. Vzhľadom na dobrú dostupnosť do okresného, budem používať východziu hodnotu pre stanovenie všeobecnej

Znalecký posudok číslo 143/2019

hodnoty pozemkov z intervalu do 80% z východiskovej hodnoty stanovenej pre Trnavu, nakoľko odtiaľto je lokalizovaný najväčší záujem o kúpu nehnuteľností v lokalite.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1875/17	ostatná plocha	735,00	1/1	735,00

**Obec:**

Chtelnica

**Východisková hodnota:** $VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 21,25 \text{ €/m}^2$ 

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)	1,20
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,20
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,20 * 1,50 * 1,20 * 1,00$	1,8371
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 21,25 \text{ €/m}^2 * 1,8371$	39,04 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 735,00 \text{ m}^2 * 39,04 \text{ €/m}^2$	<b>28 694,40 €</b>

### III. ZÁVER

#### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
Pozemok - parc. č. 1875/17 (735 m <sup>2</sup> )	28 694,40
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>28 694,40</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>28 700,00</b>

Slovom: Dvadsaťosemtisíc sedemsto Eur

#### MIMORIADNE RIZIKÁ

Neboli zistená žiadne riziká s užívaním pozemku.

V Trnave 20.06.2019

Ing. Anton Fuzák  
znalec

### IV. PRÍLOHY

- 4.1. Objednávka
- 4.2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1719, zo dňa 20.06.2019
- 4.3. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2738, zo dňa 20.06.2019
- 4.4. Kópia z katastrálnej mapy, k. ú. Chtelnica
- 4.5. Geometrický plán
- 4.6. Fotodokumentácia stavu nehnuteľností pri miestnom šetrení.