

Znalec: Ing. Peter P u š k á r, ul. Kimovská, 9360/34, 960 01, Zvolen,
ev. č. 914449,
Znalec z odboru: stavebníctvo, odvetvie: pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností,
mob. 0905 619 447, mail: puskar3@gmail.com
Zadávatel': OBEC Klokoč
Klokoč 1, 962 31, Slatinské Lazy - Klokoč
IČO: 31 9996
Číslo spisu /objednávky: ústna objednávka zo dňa 01.08.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 177/2022

Vo Veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pozemku parc.č. KN-E 1650 v katastrálnom území Klokoč, obec Klokoč, okres Detva, za účelom prevodu.

Počet listov (z toho príloh): 33 (18)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pozemku parc.č. KN-E 1965 v katastrálnom území Klokoč, obec Klokoč, okres Detva.

2. Účel znaleckého posudku:

Prevod nehnuteľností.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):

Posudok je vypracovaný ku dňu 01.08.2022 - dátumu obhliadky nehnuteľnosti.

4. Dátum, ku ktorému sú nehnuteľnosti ohodnocované (všh): 01.08.2022.

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Podklady dodané zadávateľom a vlastníkom nehnuteľnosti:

Ústna objednávka.

Uznesenie č. 16/2022 zo zasadnutia Obecného zastupiteľstva obce Klokoč - výpis k bodu 9 - schválenie zámeru prevodu majetku s určením pozemku pre účely výstavby IBV.

Žiadosť o vyňatie z ochranného pásma - posúdenie lokality - stanovisko, vydané OÚ v Banskej Bystrici, odbor opravných prostriedkov, pozemkový referát, zo dňa 04.07.2022.

Grafická územnoplánovacia informácia - návrh.

5.2 Podklady získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 250, pre katastrálne územie Klokoč, vytvorený cez katastrálny portál, zo dňa 03.08.2022.

Informatívna kópia z katastrálnej mapy, katastrálne územie Zvolen, registra "E" vytvorená cez ZBGIS zo dňa 03.08.2022.

Ponuky realitných kancelárií.

Dokumentácia vypracovaná pri obhliadke nehnuteľností.

Fotodokumentácia nehnuteľností.

Ostatné - lokalizácia nehnuteľnosti, údaje o meste (obci), indexy vývoja cien v stavebníctve, verbálna konzultácia z účastníkmi pri miestnom šetrení.

6. Použitý právny predpis a literatúra:

* Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2018 Z. z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

* Zákon č. 65/2008 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

* Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 65/2018 o znalcom a tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

* Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 218/2018 Z.z., o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.

* Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších zmien a doplnkov.

* Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri

nehnutelností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších zmien a doplnkov.

* Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 v znení neskorších zmien a doplnkov.

* www portál realitných kancelárií.

* Softvér pre znalcov - program HYPO oceňovanie nehnuteľností - verzia 20,00; KROS s.r.o. Žilina.

- Zákon o ochrane osobných údajov č. 18/2018 Z.z.

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. Ekvivalentným pojmom je *trhová hodnota*.

* **Východisková hodnota (VH)** - Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

V zmysle medzinárodných ohodnocovacích štandardov sa jedná o *princíp nákladového určenia hodnoty*.

* **Technická hodnota (TH)** - Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

* Ekvivalentným pojmom je *reprodukčná zostatková hodnota alebo časová cena*.

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),

* **Výnosová hodnota (HV)** - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Vypracovanie znaleckého posudku na pozemok dľa obhliadky a získaných informácií z miesta šetrenia, bez vonkajších úprav a iných stavieb na hodnotených pozemkoch.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber a identifikácia použitej metodiky:

* Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2018 Z. z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

* Všeobecnú hodnotu počítam metódou polohovej diferenciácie t.j. úpravu technickej hodnoty o vplyvy pôsobiace na hodnotu nehnuteľností v danom mieste a čase a metódou porovnávacou - porovnaním troch ponúk realitných kancelárií s predajom obdobných pozemkov.

* Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemok nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu - pozemok nie je v prenájme, resp. neboli dostupné žiadne iné relevantné podklady pre reálne použitie výnosovej metódy, zadávateľom neboli predložené žiadne preskúmateľné podklady pre aplikáciu výpočtu všeobecnej hodnoty výnosovou metódou - v danej lokalite a taktiež v okolí sa obdobné pozemky neprenajímajú, taktiež v ponukách realitných kancelárií sa obdobný pozemok neponúka na prenájom z tohto dôvodu nie je možné objektívne stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku touto metódou.

* Pri určení spôsobu hodnotenia nehnuteľností pozemkov som vychádzal z charakteru jeho využitia a rozhodujúcich skutočností.

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

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

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:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,
V\dot{S}H_{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 nehnuteľností, 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 tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

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

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

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 :

Podľa listu vlastníctva č. 250 pre katastrálne územie Klokoč:

A. Majetková podstata:

Parcely registra "E" evidované na katastrálnej mape

parc.č. 1650 orná pôda o výmere 36056 m² 1-2

Kód umiestnenia pozemku

- 2 - pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 - pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu - Vlastník:

Obec Klokoč, 962 25, Klokoč

Spoluvlastnícky podiel 1/1

IČO: 31 9996

Titul nadobudnutia - vid' LV

C. Ťarchy:

- hodnotený pozemok bez zapísaných tiarch - vid' LV -

c) Obhliadka a zameranie nehnuteľností:

Miestnu obhliadku, zameranie a fotodokumentáciu súčasného stavu predmetnej nehnuteľnosti som vykonal osobne dňa 01.08.2022 za účasti starostu obce, potrebné informácie k ohodnoteniu nehnuteľností získané znalcom verbálne a písomne od starostu obce, fotodokumentácia vykonaná digitálnym fotoaparátom CANON SX620 HS.

Zameranie pozemkov nebolo vykonané, pretože ich výmera je daná výlučne potvrdeným LV a GP, ktorý je verejnou listinou a výmery parciel sú súčasne hodnoverným a záväzným údajom katastra za podmienok uvedených v § 70 ods.2 zák. č. 162/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov.

d) Technická dokumentácia:

K vypracovaniu znaleckého posudku bolo predložené uznesenie Obecného zastupiteľstva k bodu 9, a grafická informácia k budúcemu využitiu hodnoteného pozemku - návrh, hodnotený pozemok určený na zastavanie IBV.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Predložený list vlastníctva a kópia z KN preukazujú vlastníctvo k predmetnému pozemku, v KN je pozemok evidovaný popisne aj geometricky - geometricky boli pozemky v čase obhliadky evidované katastrálnej mape - registra "E", pozemok parc.č. 1650 v čase obhliadky evidovaný v KN ako orná pôda.

*** Výmera pozemkov - registra E-KN - stav právny je nutné upraviť na stav podľa registra C-KN podľa skutočného zamerania v teréne.**

Dokumentácia rozhodujúca pre vykonanie ohodnotenia nehnuteľností, ktorá bola predložená objednávateľom tvorí prílohu znaleckého posudku.

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

* Pozemok parc.č. KN-E 1650

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

Predmetom ohodnotenia nie sú vonkajšie úpravy na hodnotenom pozemku a iné stavby.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1 POZEMKY

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Analýza a faktory polohy nehnuteľnosti pozemku:

- * trh s nehnuteľnosťami - kúpna sila obyvateľstva - všeobecný vyšší záujem na kúpu pozemkov a nezastavaných stavebných pozemkov
- * poloha nehnuteľnosti v danej obci vzhľadom k centru obce - okrajová časť obce
- * súčasný stav nehnuteľnosti - v čase obhliadky pozemky užívané ako orná pôda
- * prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti - poľnohospodárska poloha - uznesením pozemky určené na zastavanie IBV
- * typ nehnuteľnosti a konfigurácia terénu - mierne svahovitý pozemok s prístupom po spevnenej miestnej komunikácii, pozemok vo vlastníctve obce
- * pracovné možnosti obyvateľstva (miera nezamestnanosti) - do 10%
- * skladba obyvateľstva v mieste stavby - lokalita s malou hustotou obyvateľstva, obývaná bez konfliktných skupín
- * orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám - juhozápad
- * pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby - NN prípojka, kanalizácia do obecnej ČOV do 100 m
- * doprava v okolí nehnuteľnosti - dostupnosť autobusovej dopravy do 5 minút - autobusová zástavka, dostupnosť centra okresného mesta do 15 minút vlastným autom
- * občianska vybavenosť - na úrovni obce s dobrou dostupnosťou do 1000m - obchod s potravinami rozličným tovarom, reštaurácia, obecny úrad
- * prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby - dostupnosť prírodných lokalít nad 1000 m
- * kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby - bez nadmernej hlučnosti a prašnosti od osobnej dopravy
- * možnosť zmeny v zástavbe - územný rozvoj - zlepšenie podmienok budúcej stavby do piatich rokov - územný rozvoj v danej lokalite obce
- * dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti - nehnuteľnosť v čase obhliadky bez výnosu
- * názor znalca - dobrá nehnuteľnosť, pozemok v dobrej lokalite obce

Analýza využitia nehnuteľností:

- * Pozemok určený na výstavbu IBV - iné využitie v danej lokalite nie je možné predpokladať.

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by negatívne vplývali na využitie pozemku.

- * K predmetnému pozemku neexistuje aktívne ani pasívne vecné bremeno dľa predložených dokladov o vlastníctve - vid' LV, pri miestnom šetrení neboli zistené iné riziká a bremená z titulu uloženia inžinierskych sietí (okrem VN ktoré je viditeľné a je identifikované aj v grafickej informácii s vyznačením ochranného pásma - obmedzujúce pozemok ako celok do 10 %) a podobne, vlastník taktiež nepredložil iný relevantný doklad k možným vecným bremenám k hodnotenému pozemku respektíve iným záložným právam.

Predmetný pozemok je štandardne obchodovateľná nehnuteľnosť na realitnom trhu, pri poctivom predaji.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 LV 250

POPIS

Cenu pozemku určujem metódou polohovej diferenciácie, ktorú upravujem celkovým koeficientom prepočtu polohy, ktorý je násobkom jednotlivých koeficientov vyplývajúcich z polohy pozemku.

Na základe predložených dokladov a tvaromiestnej obhliadky predmetnej lokality - hodnotenie prevádzam na základe vyhl. 213/2017 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov v plnom znení, podľa prílohy č. 3 vyhlášky - pozemky dľa územného plánu obce určené na zastavanie.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V_{\text{HPoz}} = M * (V_{\text{HMJ}} * k_{\text{PD}}) \quad [\text{€}],$$

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

$$V_{\text{SHMJ}} = V_{\text{HMJ}} \cdot k_{\text{PD}} \quad [\text{€/m}^2],$$

kde
V_{HMJ} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky:
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta podľa vzťahu

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

kde
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_F - koeficient funkčného využitia územia(0,80-2,00)
k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku(0,80-1,50)
k_Z - koeficient povyšujúcich faktorov(1,00-3,00)
k_R - koeficient redukujúcich faktorov(0,20-0,99)

Predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel 1/1 na pozemok parc.č. KN-C 4174/1,2, 4175/1,2,3,.

Vlastnícke a evidenčné údaje sú popísané v predchádzajúcej časti posudku. Pozemky sú vedené v zmysle výpisu z LV č. 10065.

Východisková hodnota pre obec je 3,32.- EUR/m² - prímestské oblasti miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností pre bývanie alebo rekreáciu majú východiskovú hodnotu rovnajúcu sa 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem t.j. Zvolen a Detva, keďže takýto záujem tu je, zvyšujem východiskovú hodnotu pozemku pre obec na 80% z východiskovej hodnoty mesta Detva.

Charakteristika ohodnocovaných pozemkov.

Koeficient všeobecnej situácie:

- obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov
- pozemky mierne svahovité

Koeficient intenzity využitia:

- lokalita - rodinné domy

Koeficient dopravných vzťahov:

- pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke

Koeficient funkčného využitia územia:

- v čase obhliadky poľnohospodárska poloha (uznesením pozemky určené na zastavanie IBV)

Koeficient technickej infraštruktúry pozemku:

- NN, kanalizácia do obecnej ČOV - možnosť napojenia na uvedené zdroje v čase obhliadky

Koeficient povyšujúcich faktorov:

- všeobecný vyšší záujem na kúpu pozemkov v danej lokalite - zohľadňujem vo východiskovej hodnote,
- vyššie budúce využitie pozemkov - nezastavané pozemky
- pozemky uznesením Obecného zastupiteľstva určené na zastavanie IBV

Koeficient redukujúcich faktorov:

- negatívne účinky okolia v čase obhliadky na pozemky neboli zistené
- ochranné pásmo VN - obmedzujúce využitie hodnoteného pozemku do 10% - zohľadňujem v hodnote redukujúceho faktora v hodnote 0,90

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1650	orná pôda	36056,00	1/1	36056,00

Obec:

Detva

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	0,90
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, so štandardným vybavením,	1,00
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	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete - v čase obhliadky)	0,80
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, a ochranné pásmo VN a pod.)	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 0,80 * 1,50 * 0,90$	1,1372
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 1,1372$	11,33 €/m²

2.1.2 POROVNÁVACIA METÓDA

2.1.2.1 LV 250

POPIS

Porovnávacia metóda je vypracovaná z ponúk realitných kancelárií, obstaraných znalcom, iné podklady k stanoveniu všeobecnej hodnoty porovnaním neboli predložené. Zrážky a prirážky faktorov stanovujem percentuálnou zrážkou alebo prirážkou vo vzťahu k dostupným ponukám a ich popisu v danej ponuke realitnej kancelárie s porovnaním hodnoteného rodinného domu.

Faktormi sa odhaduje rozdiel porovnateľného pozemku voči hodnotenému pozemku, teda čím je hodnotený pozemok horší v danom faktore, tým je koeficient menší a naopak.

Faktory porovnávania:

1. Ekonomické faktory - nakoľko ide o ponuky realitných kancelárií uvažujem s redukciou ponukovej ceny z titulu predpokladaného nadsadenia na účely dohodovacieho konania a ustálenia výslednej kúpnej ceny, súčasne u všetkých ponúk znižujem ponukovú cenu.

2. Polohové faktory - poloha vzhľadom k centru obce, poloha a orientácia k svetovým stranám, dostupnosť dopravy, či je pozemok už zastavaný alebo pripravený na stavbu, rovinatost a svahovitost pozemku a pod.

3. Stavebno-technické faktory - pripravenosť inžinierskych sietí, tvar, rozloha a pod.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1650	orná pôda	36056,00	1/1	36056,00

Počet MJ pozemku: 36 056,00 m²

Zoznam porovnávaných pozemkov

Na predaj pozemok pod lesom Stará Huta

- CENA 19 176 €
- 8,00 €/m²
- LOKALITA Stará Huta
- AKTUALIZÁCIA 29.7.2022 08:00:46
- IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO:12007
- ÚŽITKOVÁ PLOCHA 2397 m²
- POZEMOK2397 m²
- KATEGÓRIA Pozemok pre rodinné domy / predaj
- www.topreality.sk/id7983778

XEMAR (jozef.kret@xemar.sk alebo 0915/142544) exkluzívne ponúka na predaj pozemok v okrajovej časti obce Stará Huta. Pozemok sa nachádza v krásnom prostredí, pod lesom. Pozemok je mierne svahovitý o výmere 2397 m² , vedený na LV ako orná pôda. IS: asfaltová prístupová cesta z časti spevnená komunikácia, el. prípojka v dosahu, voda možnosť pripojenia obecný vodovod. Viac info na tel. číisle 0915142544.

Druh dokladu:	Ponuka realitnej kancelárie
Identifikácia dokladu:	12007
Dátum k dokladu:	29. 7. 2022
Počet MJ pozemkov:	2 397,00 m ²
Cena pozemku podľa dokladu:	19 176,00 €
Cena pozemku na MJ:	8,00 €/m ²

Predaj - stavebný pozemok v obci Stožok

- CENA 35 000 € 38,89 €/m²
- LOKALITA Stožok, časť Stožok
- ULICA nezadaná
- AKTUALIZÁCIA 30.7.2022 16:20:06
- IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO: **4514421**
- POZEMOK **900** m²
- KATEGÓRIA Pozemok pre rodinné domy / predaj
- www.topreality.sk/id7775719

Ponúkame na predaj krásny stavebný pozemok na kopci s panoramatickým výhľadom v obci Stožok.

Na pozemku je nutné vŕtať studňu, elektrina je v štádiu riešenia - budovanie novej trafo stanice. Obec zahrnula pozemok do územného plánu na výstavbu rodinného domu, ktorý bude hotový cca 8/2022. Prístupová cesta bude vybudovaná na obecnom pozemku. Pozemok je vhodný ako ideálna investícia alebo pre budúcich majiteľov, ktorí neplánujú stavať ihneď.

Rozmery pozemku sú šírka 28m a dĺžka 31m na jednej strane a 33m na druhej strane. Terén pozemku je mierne svahovitý.

Obec Stožok je rýchlo rozvíjajúca sa obec. Nachádza sa 5km od okresného mesta Detva a 20km od mesta Zvolen. Z obce je 5km výjazd na diaľnicu R1. Nachádza sa v nej nová materská škola, Základná umelecká škola, potraviny, kameňolom, športový areál - futbalové ihrisko, boowling, letné kino, tenisové kurty, plážové ihrisko, lanové centrum, lezecká stena, pohostinstvo.

Druh dokladu:	Ponuka realitnej kancelárie
Identifikácia dokladu:	4514421
Dátum k dokladu:	30. 7. 2022
Počet MJ pozemkov:	900,00 m ²
Cena pozemku podľa dokladu:	35 000,00 €
Cena pozemku na MJ:	38,89 €/m ²

Predám exkluzívne pozemok v okrese Zvolen - Slatinské Lazy

- CENA VRÁTANE PROVÍZIE 20 224 €
- 8,88 €/m²
- LOKALITA Slatinské Lazy
- AKTUALIZÁCIA 1.8.2022 10:47:53
- IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO: **003-14-MAMa**
- POZEMOK **2278** m²
- KATEGÓRIA Lúka, pasienok / predaj
- www.topreality.sk/id7671628

ID: 003-14-MAMa

Realitná kancelária BeMi predáva exkluzívne pozemok nachádzajúci sa v malebnom prostredí Slatinské Lazy, vzdialený 19 km od Zvolena. O rozlohe 2278 m², ku pozemku vedie asfaltová cesta a je možnosť dotiahnuť inžinierske siete, ktoré sa nachádzajú v blízkosti pozemku. Na pozemku je možnosť výstavby chaty alebo rodinného domu.

NAŠE CENY SÚ SCHVÁLENÉ MAJITELOM A SÚ VRÁTANE PROVÍZIE ZA KOMPLETNÝ PRÁVNÝ SERVIS.

Cena je 20 224 €.

Druh dokladu:	Ponuka realitnej kancelárie
Identifikácia dokladu:	003-14-MAMa
Dátum k dokladu:	1. 8. 2022
Počet MJ pozemkov:	2 278,00 m ²
Cena pozemku podľa dokladu:	20 224,00 €
Cena pozemku na MJ:	8,88 €/m ²

Na predaj slnečný stavebný pozemok - Slatinské Lazy

- CENA VRÁTANE PROVÍZIE 32 500 €
- 47,58 €/m²
- LOKALITA Slatinské Lazy
- AKTUALIZÁCIA 2.8.2022 23:50:39
- IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO: **N106-14-ZULI**
- POZEMOK **683** m²
- KATEGÓRIA Pozemok pre rodinné domy / predaj
- www.topreality.sk/id7995293

N106-14-ZULI

Realitná kancelária Nové bývanie Vám ponúka na predaj pozemok so stavebným povolením na výstavbu rodinného domu, ktorý sa nachádza v obci Slatinské Lazy. Rozloha pozemku je 683 m² je slnečný, rovinný, rovinatý nachádza sa zastavanom území obce. V cene je zahrnutý aj projekt rodinného domu.

Prostredníctvom nášho Hypotekárneho centra Vám odporúčime najvýhodnejšiu hypotéku na kúpu danej nehnuteľnosti.

NAŠE CENY SÚ VRÁTANE PROVÍZIE ZA KOMPLETNÝ SERVIS A SÚ SCHVÁLENÉ MAJITELOM.

Druh dokladu:	Ponuka realitnej kancelárie
Identifikácia dokladu:	N106-1-ZULI
Dátum k dokladu:	2. 8. 2022
Počet MJ pozemkov:	683,00 m ²
Cena pozemku podľa dokladu:	32 500,00 €
Cena pozemku na MJ:	47,58 €/m ²

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku

Názov	Na predaj pozemok pod lesom Stará Huta	Predaj - stavebný pozemok v obci Stožok	Predám exkluzívne pozemok v okrese Zvolen - Slatinské Lazy
Cena porovnateľného majetku [€]	19 176,00 (ponuková cena)	35 000,00 (ponuková cena)	20 224,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [€/m ²]	8,00	38,89	8,88
Hodnotenie faktorov			
Ekonomické faktory	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie
Polohové faktory	+ 5,00 % lepšie	- 10,00 % horšie	- 5,00 % horšie
Fyzické faktory pripravenosť IS a tvar	- 10,00 % horšie	- 10,00 % horšie	- 5,00 % horšie
Fyzické faktory rozloha	- 15,00 % horšie	- 15,00 % horšie	- 5,00 % horšie
Spolu:	- 25,00 %	- 40,00 %	- 20,00 %
Vyhodnotenie			
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m ²]	6,00	23,33	7,10

Názov	Na predaj sľučný stavebný pozemok - Slatinské Lazy
Cena porovnateľného majetku [€]	32 500,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [€/m ²]	47,58
Hodnotenie faktorov	
Ekonomické faktory	- 5,00 % horšie
Polohové faktory	- 10,00 % horšie
Fyzické faktory pripravenosť IS a tvar	- 15,00 % horšie
Fyzické faktory rozloha	- 15,00 % horšie
Spolu:	- 45,00 %
Vyhodnotenie	
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m ²]	26,17
Priemerná porovnateľná hodnota	15,65 €/m²

Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m²]:**Na predaj pozemok pod lesom Stará Huta:**

$$8,00 + 8,00 * (-0,0500 - 0,0500 - 0,1000 - 0,1500) = 6,00 \text{ €/m}^2$$

Predaj - stavebný pozemok v obci Stožok:

$$38,89 + 38,89 * (-0,0500 - 0,1000 - 0,1000 - 0,1500) = 23,33 \text{ €/m}^2$$

Predám exkluzívne pozemok v okrese Zvolen - Slatinské Lazy:

$$8,88 + 8,88 * (-0,0500 - 0,0500 - 0,0500 - 0,0500) = 7,10 \text{ €/m}^2$$

Na predaj slnečný stavebný pozemok - Slatinské Lazy:

$$47,58 + 47,58 * (-0,0500 - 0,1000 - 0,1500 - 0,1500) = 26,17 \text{ €/m}^2$$

Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m²]:

$$(6,00 + 23,33 + 7,10 + 26,17) / 4 = 15,65 \text{ €/m}^2$$

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		15,65 €/m²
Všeobecná hodnota pozemku stanovená metódou porovnávania	$V\dot{S}H_{\text{POZ}} = 36056 \text{ m}^2 * 15,65 \text{ €/m}^2$	564 276,40 €

2.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	408 514,48
Porovnávacia metóda	564 276,40

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

VŠH pozemkov = 408 514,48 €

VŠH na MJ = 11,33 €/m²

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znaleckého posudku bolo: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pozemku parc.č. KN-E 1650 v katastrálnom území Klokoč, obec Klokoč, okres Detva.

Na stanovenie všeobecnej hodnoty boli použité metodické postupy obsiahnuté v prílohe č. 3, Vyhlášky č. 213/2017 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MSSR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Ako vhodnú metódou k stanoveniu všeobecnej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti doporučujem metódu polohovej diferenciácie - viď rekapitulácia:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
LV 250 - parc. č. 1650 (36 056 m ²)	408 514,48
Všeobecná hodnota celkom	408 514,48
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	409 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyristodevät'tisíc Eur	

Vo Zvolen, dňa 08.08.2022
Ing. Peter Puškár

IV. PRÍLOHY

- * Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 250, pre katastrálne územie Klokoč, vytvorený cez katastrálny portál, zo dňa 03.08.2022.
- * Informatívna kópia z katastrálnej mapy, katastrálne územie Zvolen, registra "E" vytvorená cez ZBGIS zo dňa 03.08.2022.
- * Uznesenie č. 16/2022 zo zasadnutia Obecného zastupiteľstva obce Klokoč - výpis k bodu 9 - schválenie zámeru prevodu majetku s určením pozemku pre účely výstavby IBV.
- * Žiadosť o vyňatie z ochranného pásma - posúdenie lokality - stanovisko, vydané OÚ v Banskej Bystrici, odbor opravných prostriedkov, pozemkový referát, zo dňa 04.07.2022.
- * Grafická územnoplánovacia informácia - návrh.
- * Ortofotosnímka.
- * Ponuky realitných kancelárií.
- * Fotodokumentácia.
- * Znalecká doložka.