



ZADÁVATEĽ: RIH, s.r.o., Záhradnícka 24, Prievidza

ČÍSLO SPISU - objednávky: ústna z 1.2.2024

# ***ZNALECKÝ POSUDOK***

číslo **20/2024**

VO VECI:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti: **Pozemok** - parcela č. **2330/7** v zastavanom území k.ú. **Handlová** obec **Handlová** vytvorené podľa GP **64/2022-** podľa Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty - podklad pre účely prevodu nehnuteľnosti

VLASTNÍK: Trenčiansky samosprávny kraj so sídlom v Trenčíne - SOŠ, Lipová 8, Handlová

POČET STRÁN POSUDKU: 25

POČET ODOVZDANÝCH VYHOTOVENÍ: 3 + 1x archivované u znalca

VYHOTOVENIE č.: 1

V Dívackej Novej Vsi, dňa 5.2.2024

# I. ÚVOD

**1. Úloha znalca:** Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - **Pozemok** - parcela č. 2330/7 v zastavanom území k.ú. **Handlová** obec **Handlová** vytvorené podľa GP 64/2022- podľa Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty

**2. Účel znaleckého posudku:** Ohodnotenie nehnuteľnosti za účelom prevodu nehnuteľnosti

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):** 1.2.2024

**5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :**

**5.1 Dodané objednávateľom :**

-Geometrický plán č. 64/2022 - zatiaľ neoverený

**5.2 Obstarané znalcom :**

-Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2708 k.ú.

Handlová získaný cez ÚGKK Bratislava dňa 5.2.2024

-Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Handlová z 5.2.2024

-Zameranie a overenie skutkového stavu nehnuteľností

-Fotodokumentácia

**6. Použité právne predpisy a literatúra :**

- Vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a v znení neskorších predpisov
- Zákon č.65/2018 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 č.228/2018 Ministerstva spravodlivosti SR, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č.218/2018 Ministerstva spravodlivosti SR, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č.491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.
- Zákon č.390/2015 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č.420/2004 Z. z. o mediácii a o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, mení sa zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch. a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.
- Zákon č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- Zákon č.103/2003 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č.212/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady SR č.162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.
- Vyhláška č.263/2018 Úradu geodézie, kartografie a katastra SR, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady SR č.162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Štatistického úradu SR 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb

- STN 7343 01 - Budovy na bývanie z 06/2005 a STN 73 4301/Z1 z 01/08
- Zákon č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe týchto údajov

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov :

### **Kombinovaná metóda**

Kombinovaná metóda stanovenia VŠH nehnuteľnosti je metóda založená na váhovom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Všeobecná hodnota sa stanoví ako súčet takto vypočítanej hodnoty stavieb a všeobecnej hodnoty pozemkov stanovenej obvykle výnosovou metódou.

### **Výnosová hodnota (HV)**

Výnosová hodnota stavieb a pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom.

### **Metóda polohovej diferenciacie**

Metóda polohovej diferenciacie spočíva v úprave technickej hodnoty stavieb a východiskovej hodnoty pozemkov, pokiaľ sú súčasťou nehnuteľnosti, koeficientom polohovej diferenciacie vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvajúcich na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase. Technická hodnota stavieb sa rovná ich východiskovej hodnote zníženej o hodnotu vyjadrujúcu ich opotrebenie. Pod východiskovou hodnotou stavieb sa pritom rozumie cena, za ktorú by bolo možné rovnaké alebo porovnateľné stavby nadobudnúť výstavbou v čase ohodnotenia na danom mieste. Technická hodnota stavieb sa ďalej upraví o vplyvy pôsobiace na hodnoty nehnuteľnosti v danom mieste a čase, ktoré sú dosiahnuté v koeficiente polohovej diferenciacie stanovenom podľa hodnoteného typu nehnuteľnosti a podľa jednotlivých vonkajších účinkov ovplyvňujúcich posudzovanú nehnuteľnosť. Koeficient polohovej diferenciacie stavieb sa vypočíta váhovým priemerom hodnotení 19 stanovených znakov posudzovanej nehnuteľnosti, ku ktorým sa priradí lineárne interpolovaná hodnota odhadnutého priemerného koeficientu polohovej diferenciacie v 5 kvalitatívnych triedach, pričom stanovená hodnota súčtu váh je 180. Koeficient polohovej diferenciacie pozemkov sa vypočíta ako súčin 6 koeficientov vyjadrujúcich celkovú situáciu lokality, intenzitu využitia pozemku, dopravné vzťahy, polohu nehnuteľnosti, technickú infraštruktúru a ďalšie zvyšujúce, alebo redukujúce faktory.

### **Porovnávací metóda :**

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

$$VŠH = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€], \text{ kde}$$

### **Kombinovaná metóda :**

- HV - výnosová hodnota stavieb a pozemkov [€],
- TH - technická hodnota stavieb [€],
- a - váha výnosovej hodnoty [-],
- b - váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-].

$$HV = \frac{OZ}{k} \quad [€], \text{ kde}$$

### **Výnosová hodnota (HV)**

- OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos so zohľadnením kapitalizovaného odpisu [Sk/rok],



- k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Minimálna výška úrokovej miery v percentách sa rovná 1,5 násobku diskontnej sadzby zverejnenej NBS. Úroková miera zohľadňuje aj zataženie daňou z príjmu.

$$O_k = \frac{VH}{ZZ} \cdot k \quad [€],$$

Kapitalizovaný odpis sa spravidla vypočíta podľa vzťahu

kde

- $O_k$  - kapitalizovaný odpis [€/rok],  
 $ZZ$  - základná životnosť [rok], v prípade súboru stavieb sa dosadzuje základná životnosť určená váhovým priemerom,  
 k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100].

#### Kapitalizácia budúcich výnosov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom

$$HV = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^t} + \frac{HL}{(1+k)^n} \quad [€], \text{ kde}$$

- $OZ_t$  - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos v období t [€/rok],  
 n - časové obdobie výnosovosti v rokoch uvažované pre výpočet,  
 k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desat. tvare [%/100]. HL - likvidačná hodnota stavieb [€].

Likvidačná hodnota (HL) sa vypočíta podľa vzťahu

$$HL = VŠH - NL$$

[€], kde

- VŠH - všeobecná hodnota stavieb vypočítaná metódou polohovej diferenciacie v čase ohodnotenia [€],  
 NL - odhadované náklady spojené s prevodom nehnuteľnosti, najmä daň z prevodu nehnuteľnosti podľa daňového zákona, náklady na inzerciu, náklady na poplatky a pod.

#### Odčerpateľný zdroj v období t (OZ)

Odčerpateľným zdrojom sa rozumie ročný disponibilný výnos z využívania nehnuteľnosti formou prenájmu. Vypočíta sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov na využívanie nehnuteľnosti (prevádzkových, správnych nákladov, nákladov na údržbu a pod.) znížený o odhad predpokladaných strát výnosu z nájomného s ohľadom na typ majetku, jeho polohu, využiteľnosť a pod.

#### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV ( $VŠH_{POZ}$ )

##### Porovnávací metóda

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.

$$VŠH_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€], \text{ kde}$$

##### Výnosová metóda

- 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]. Minimálna výška úrokovej miery v percentách sa rovná 1,5 násobku diskontnej sadzby zverejnenej Národnou bankou Slovenska. Úroková miera zohľadňuje aj zataženie daňou z príjmu.

##### Metóda polohovej diferenciacie

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} \quad [€], \text{ kde}$$

- M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>,  
 $VŠH_{MJ}$  - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m<sup>2</sup>.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: nie sú

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### 1.a Výber použitej metodiky:

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností, 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.

#### Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- a) porovnávacía metóda,
- b) kombinovaná metóda (použije sa u stavieb, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- d) metóda polohovej diferenciacie.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec.

#### Záver z analýzy výberu použitej metodiky

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností v zmysle prílohy č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, predmetu znaleckého posudku v súlade s charakterom nehnuteľnosti použijem v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity metódu polohovej diferenciacie, ktorá vhodne vystihuje všeobecnú hodnotu.

#### 1.b. Vlastnícke a evidenčné údaje :

-List vlastníctva č. 2708 - k.ú. Handlová - čiastočný získaný 5.2.2024 cez katastrálny portál ÚGKK Bratislava

#### ČASŤ A. Majetková podstata:

Pozemky registra C, zastavané územie obce  
parcela č. 2330/1 zastavaná plocha a nádvoría o výmere 7362 m<sup>2</sup>  
stavby  
budova SPŠ č. súp. 190 na parcele 2330/1

#### ČASŤ B. Vlastníci:

4 Trenčiansky samosprávny kraj so sídlom v Trenčíne- SOŠ, Lipová 8, Handlová v podiele 1/1

#### ČASŤ C. Ťarchy:

Bez ťarch

#### 1.c Údaje o obhliadke a posúdení:

Obhliadka pozemku bola 1.2.2022, súčasne bol posúdený stav pozemku, poloha, existencia inžinierskych sietí.

#### 1.d Technická dokumentácia a porovnanie so skutkovým stavom :



Pozemok je vedený na LV - ako parcela registra C, je to pozemok okolo objektov bývalého domova mládeže, oddeľuje sa nová parcela č. 2330/7 podľa zamerania Geometrickým plánom.

### 1.e Údaje katastra nehnuteľnosti a porovnanie so skutkovým stavom :

Znalec mal k dispozícii kópiu z katastrálnej mapy register C - je v prílohe znaleckého posudku. Pozemok je vedený na LV ako parcele registra C, druh - zastavané plochy a nádvoría, v zastavanom územie obce. Popisné a geodetické údaje v dokladoch z katastra súhlasia so skutkovým stavom - vytvára sa nový pozemok v okolí budov, zabezpečujúci prístup.

### 1.f Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti v súlade s dokladmi o vlastníctve :

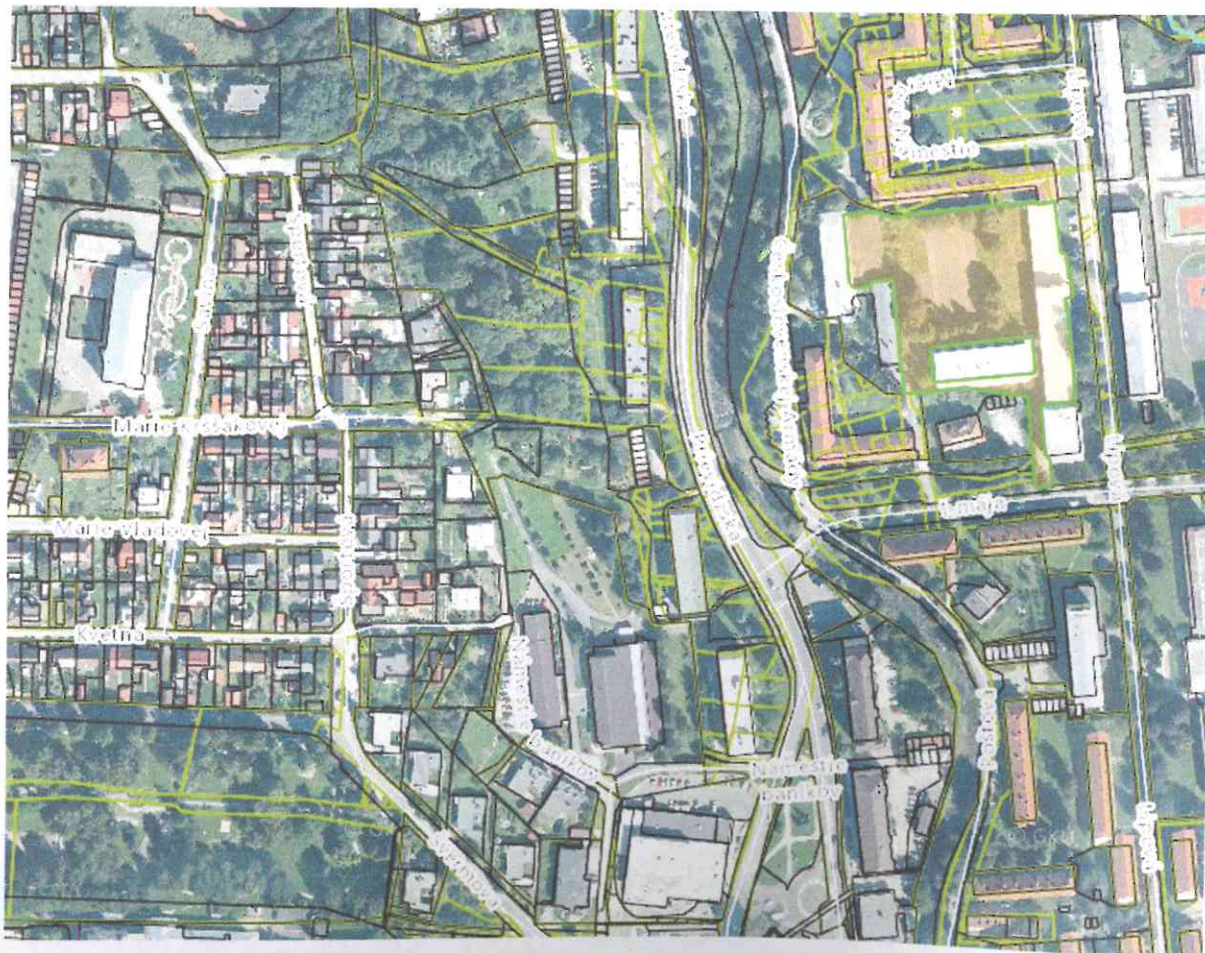
-Pozemok - nová parcela 2330/7 v podiele 1/1

### 1.g Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti, ktoré nie sú vlastnícky vysporiadané:

- nie sú také

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností:



Pozemok sa nachádza v zastavanom území mesta, je na rovine, s minimálnou vzdialenosťou k prostriedku prímestskej hromadnej dopravy - dostupná je zastávka MHD. Dopravné spojenie prímestskou autobusovou dopravou, železnicou. Táto časť je vybavená vyššou občianskou vybavenosťou - obchodmi, službami, reštauráciami,



základnou, materskou školou, jaslami - do 200. Dostupné pešo je centrum mesta, je aj autobusová zastávka a železničná stanica. Je to pozemok - nová parcela č. 2330/7 okolo bývalých budov domovu mládeže, po nej je zabezpečený prístup k týmto budovám.

Prístup je z miestnej komunikácie - ulica 1. mája. Napojenie je možné na uličný vodovod, odpady sú zvedené do uličnej siete, vykurovanie je z centrálného zdroja. Mesto Handlová má cez 15 000 obyvateľov, vzdialenosť od centra mesta cca 200 m. Parcela 2330/7 je s náletovými drevinami.

#### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok a objekty na ňom sa využívajú len čiastočne, z parcely 2330/1 sa podľa Geometrického plánu oddeľuje nová parcela, ktorou sa zabezpečuje prístup k objektom na parcele 2331 a 2331/2. Všetky inžinierske siete v okolí sú vybudované. Prístup je po spevnených asfaltových komunikáciách.

#### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti. Neboli zistené zosuny pôdy, alebo iné statické deformácie a v tejto časti sa nepredpokladajú, pozemok nie je v ohrození vodným tokom.

### 2.1 POZEMKY

#### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 2.1.1.1 Zastavaná plocha a nádvorie

Je to pozemok v zastavanom územie mesta, severne od centra mesta. Oddelený bol Geometrickým plánom z pozemku p.č. 2330/1. Je to pozemok okolo školských budov - domovu mládeže. Z pozemku je do centra cca 300 m. Prístup k objektu je po spevnených asfaltových komunikáciách z ulice Čs armády alebo aj z ulice 1. mája. Mesto Handlová má cez 15 tisíc obyvateľov a základnú aj vyššiu občiansku vybavenosť. V blízkosti je stredná škola, námestie baníkov s Mestským úradom a sieť obchodov, nákupné stredisko BILLA.

Je dobré pripojenie na hlavné cestné komunikácie, dostupná je autobusová zastávka aj železničná stanica, nemocnica.

Na pozemku je možnosť napojenia na miestny vodovod, elektrickú sieť, je kanalizácia. Na pozemku nie je rezerva. O túto lokalitu je na trhu s nehnuteľnosťami záujem - dopyt mierne prevyšuje ponuku.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
2330/7	zastavaná plocha a nádvorie	833,00	1/1	833,00

Obec: Handlová  
 Východisková hodnota:  $VH_{MJ} = 6,64 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta,	1,15
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport 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, 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)	1,25
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,15 * 1,00 * 0,90 * 1,25 * 1,40 * 2,00 * 1,00$	3,6225
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 6,64 \text{ €/m}^2 * 3,6225$	24,05 €/m <sup>2</sup>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 2330/7	$833,00 \text{ m}^2 * 24,05 \text{ €/m}^2 * 1/1$	20 033,65
<b>Spolu</b>		<b>20 033,65</b>

**III. ZÁVER****ZÁKLADNÉ ÚDAJE**

**Nehnutelnosť:** Pozemok - nová parcela č. 2330/7 v k.ú. Handlová  
**Adresa:** Lipová, Handlová  
**Výpisy z KN:** Handlová LV 2708 z 5.2.2024

**Pozemky:**

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m <sup>2</sup> )
Zastavaná plocha a nádvorie	2330/7	833,00

**OTÁZKY A ODPOVEDE**

Všeobecná hodnota pre pozemok - parcelu C KN č. 2330/7 oddelenú Geometrickým plánom 64/2022 z parcely č. 2330/1 ktorá je vedená na LV č. 2708 v katastrálnom území Handlová bola stanovená na 20 000 Euro a použitá je ako najvhodnejšie metóda polohovej diferenciácie.



## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

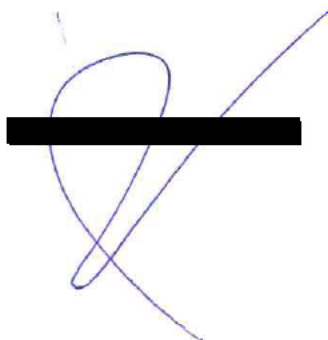
Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 2330/7 (833 m <sup>2</sup> )	20 033,65
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>20 033,65</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>20 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťtisíc Eur</b>	

## MIMORIADNE RIZIKÁ

Neboli zistené riziká, ktoré by mali vplyv na cenu nehnuteľnosti. Územný plán uvažuje s využitím predmetného územia - na bývanie. Na nehnuteľnosť nie je zapísaná tarcha.

V Diviackej Novej Vsi, dňa 05.02.2024

Ing. Hamáček Miroslav  
znalec




## IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2708, k.ú. Handlová z 5.2.2024
- Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Handlová z 5.2.2024
- Geometrický plán č. 64/2022
- Situácia širších vzťahov
- Fotodokumentácia