



Znalecká a expertízna organizácia
Institute For Forensic Engineering
Institut für Gerichtliche sachverständige

**Znalec, ako odborný subjekt na
realitnom trhu.
Stanovenie všeobecnej hodnoty
pozemkov znalcom.**

Nagy Juraj

www.use-sk.sk

Úvod

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 bude konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Cena nehnuteľnosti potom je množstvo peňazí, ktoré vznikne na základe dohody medzi predávajúcim a kupujúcim.

1. septembra 2004 nadobudol účinnosť **zákon č. 382/2004 Z.z. z 26. mája 2004 o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov**, ktorý nahradil zákon č. 36/1967 Zb. o znalcoch a tlmočníkoch v znení neskorších predpisov.

K základnému zákonu o znalcoch sú v platnosti vykonávacie vyhlášky:

- 1) Vyhláška č. 490/2004 z 23. augusta 2004 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení vyhlášky č. 500/2005 Z.z., v znení neskorších predpisov.
- 2) Vyhláška č. 491/2004 z 23. augusta 2004 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v znení neskorších predpisov.
- 3) Vyhláška č. 492/2004 z 23. augusta 2004 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov.

Určenie všeobecnej hodnoty pozemkov

a. Porovnávacía metóda

b. Výnosová metóda

c. Metóda polohovej diferenciácie

Výber vhodnej metódy vykoná znalec !

Výber musí byť v znaleckom posudku
zdôvodnený !

Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty.

Dôležité je zdôrazniť, že všeobecná hodnota nehnuteľnosti sa určuje, nie počíta (výpočet je len pomocným prostriedkom pri jej určení). Na určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti sú nevyhnutné podrobné analýzy.

Všeobecná hodnota pozemkov určená metódou polohovej diferenciácie

Pozemky podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku rozčleniť do štyroch skupín:

1. skupina

- pozemky v zastavanom území obce, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky uvedené vo vyhláške č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva katastrálny zákon v prílohe č. 1, časti C okrem pozemkov podľa oddielu 3 písm. ch),
- a pozemky mimo zastavaných území obcí určené na stavbu územným plánom zóny alebo plánom sídelného útvaru, právoplatným rozhodnutím o umiestnení stavby alebo právoplatným stavebným povolením vydaným v spojenom územnom a stavebnom konaní,
- alebo pozemky zastavané hlavnou stavbou.

2. skupina

- poľnohospodárska pôda mimo zastavaného územia obce neurčená na stavbu uvedená vo vyhláške č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva katastrálny zákon, v prílohe č.1, časti A.1 prvom bode (orná pôda), v šiestom bode (trvalé trávne porasty),
- a pozemky mimo zastavaného územia obce uvedené vo vyhláške č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva katastrálny zákon, v prílohe č.1, časti C oddiele 3 písm. ch).

3. *skupina*

- poľnohospodárska pôda vrátane porastov mimo zastavaného územia obce neurčená na stavbu, uvedená vo vyhláške č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva katastrálny zákon, v prílohe č. 1, časti A.1, druhom bode (chmeľnice), treťom bode (vinice), štvrtom bode (záhrady), piatom bode (ovocné sady).

4. *skupina*

- lesné pozemky mimo zastavaného územia obcí,
- a lesné porasty v zastavanom i nezastavanom území obcí uvedené vo vyhláške č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva katastrálny zákon, v prílohe č. 1, časti B (lesné pozemky).

Všeobecná hodnota pozemkov 1.skupiny:

- A) v zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov** uvedených v prílohe č. 1 k vyhláške č. 79/1996 Z.z. časti C, okrem pozemkov podľa oddielu 3 písm. ch),
- B) a pozemkov mimo zastavaných území obcí určených na stavbu** územným plánom zóny alebo plánom sídelného útvaru, právoplatným rozhodnutím o umiestnení stavby alebo právoplatným stavebným povolením vydaným v spojenom územnom a stavebnom konaní,
- C) alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou,**

Jednotková východisková hodnota pozemku VH_{MJ} sa stanoví podľa klasifikácie obce podľa tabuľky:

Klasifikácia obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov	VH_{MJ} [€/m ²]
a) Bratislava	66,39
b) Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	26,56
c) Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	16,60
d) Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov	9,96
e) Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	6,64
f) Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	4,98
g) Ostatné obce od 2 000 do 5 000 obyvateľov	3,32
h) Ostatné obce do 2 000 obyvateľov	1,66

Všeobecná hodnota pozemku sa vypočíta:

Podľa vzorca:

$$V\check{S}H_{POZ} = M \cdot V\check{S}H_{MJ} = M \cdot VH_{MJ} \cdot k_{PD}$$

Kde:

M = výmera pozemku v m²

VH_{MJ} = jednotková východisková hodnota pozemku

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_P \cdot k_I \cdot k_Z$$

Stanovenie jednotlivých koeficientov:

k_S - koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)

k_V - koeficient intenzity využitia (0,90 – 2,00)

k_D - koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)

k_P - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,90 – 2,00)

k_I - koeficient druhu pozemku (0,70 – 1,50)

k_Z - koeficient zvyšujúcich a redukujúcich faktorov (0,20 – 3,00)

Požiadavky na vstupy jednotlivých metód

- a) *analýza polohy nehnuteľnosti* – predovšetkým zhodnotenie polohy so zreteľom na okolie, mestské časti v meste, administratívne, spoločenské, obchodné a kultúrne centrá, polohu turistických a iných záujmových oblastí, vybavenie infraštruktúrou, poloha s nadväznosťou na dopravné spojenie a pod.,
- b) *analýza využitia nehnuteľnosti* – najmä využitie nehnuteľnosti v čase ohodnotenia (na bývanie, prevádzkovanie), prípadne budúce využitie ovplyvnené zmenou územného plánu, využitie vzhľadom na prístup k nehnuteľnosti a pod.,
- c) *analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti* – preskúmanie, či sú k nehnuteľnosti evidované nejaké ťarchy, ich vplyv na nehnuteľnosti, či prípadne nevýhodná poloha nespôsobuje riziká s jej využívaním a pod.

Znalec jednoznačne spracúva podklady, ktoré sú preskúmateľné a sú všeobecne prístupné, ak to tak nie je vytvorí z nich prílohu k posudku.

Dobrý znalec musí sledovať:

- miestny realitný trh so všetkými jeho zvláštnosťami, vplyvmi,
 - oblasti zvýšeného záujmu - dôvody
 - naopak lokality, kde nie je záujem o kúpu nehnuteľností - dôvody
- územný plán - schválený, a jeho rozvoj do budúcnosti
- pohyby strategických investorov,
- možnosti investorov a developerov
- záujmy štátu v danej lokalite
- v príhraničných oblastiach aj investície na druhej strane hranice
- vývoj stavebných technológií a ich aplikáciu v stavenej praxi
- bankový sektor, hypotekárne, kontokorentné a iné druhy úverov
- makroekonomický pohľad na investovanie do nehnuteľností v Slovenskej republike
- množstvo ďalších faktorov

Ďakujem za pozornosť!