

Mária Domoráková, Zvončín 41, 919 01 Zvončín

Obecný úrad Zvončín		
Došlo dňa: 8.3.2023		
Číslo: 4/4/2023	Štart. znak a lehota:	
Prílohy	Ukl. znak	Referent

obec Zvončín
Zvončín 82
919 01 Zvončín

VEC:

ŽIADOSŤ O ODKÚPENIE POZEMKU VO VLASTNÍCTVE OBCE

Dolu podpísaný žiadateľ Mária Domoráková, nar. 20.06.1942 žiadam obec Zvončín o odkúpenie nehnuteľného majetku obce Zvončín – pozemku parcela registra C, č. 167/21, o výmere 173 m², katastrálne územie Zvončín, obec Zvončín, okres Trnava, ktorý je zapísaný na liste vlastníctva č. 601, vedenom Okresným úradom Trnava, katastrálnym odborom.

Predmetný pozemok sme spoločne s nebohým manželom Karolom Domorákom užívali na základe dohody s vtedajším tajomníkom MNV p. Izakovičom. Pozemok je v súčasnosti a aj v budúcnosti bude využívaný ako záhrada.

Vo Zvončíne, dňa 08.03.2023

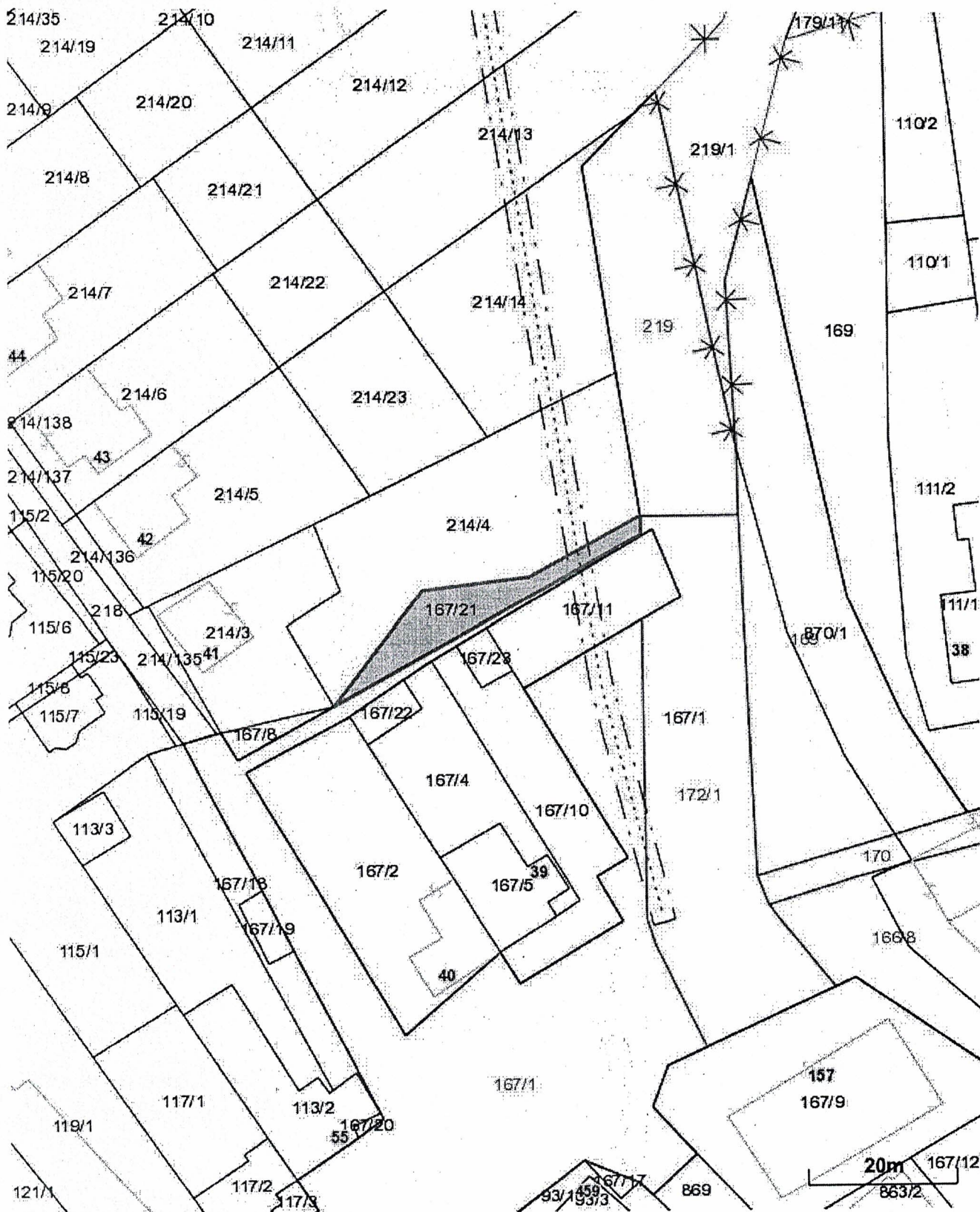
.....
podpis žiadateľa

Príloha:

grafické znázornenie umiestnenia pozemku

Parcela registra C, 167/21

Trnavský > Trnava > Zvončín > k.ú. Zvončín



RADA MIESTNEHO NÁRODNÉHO VÝBORU V O Zvončíně.

Okres Trnava

14.8.1968.

Č. 127/1968

Dátum

Karol Domorák

Zvončín, č.d. 20

Oznamujeme Vám, že rada LNV vo Zvončíne prejednála Vašu žiadosť o odpredaj
cca 1 áru pozemku nachádzajúceho sa na konci Vašej záhrady a o súhlasí s odpredajom Vám tohto
pozemku. Konkretná úprava bude s vami dojednaná dodatočne na tvari miesta a budú Vám tiež oznámené
podmienky, ktoré budete nútený dodržať.

tajomník LNV:

[Handwritten signature]

Znalec : Ing. arch. Radovan Hečko, Beethovenova 18, 917 08 Trnava, 0903/430341
Zadávateľ : Mária Domoráková, Zvončín 41
Objednávka : Objednávka zo dňa 25.3.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

znalecký úkon číslo 63/2023

Vo veci :

stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku, p. č. 167/21, k. ú. Zvončín, ktorý je zapísaný na LV č. 601, vytvorenom cez katastrálny portál ÚGKK Slovenskej republiky dňa 30.3.2023. Posudok je vypracovaný pre potreby objednávateľa, za účelom kúpy pozemku vo vlastníctve obce Zvončín na základe osobitého zreteľa.

Počet listov (z toho príloh): 19(10)
Počet odovzdaných vyhotovení: 2xZP

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností - pozemku, p. č. 167/21, k. ú. Zvončín, ktorý je zapísaný na LV č. 601, vytvorenom cez katastrálny portál ÚGKK Slovenskej republiky dňa 30.3.2023.

2. Účel znaleckého posudku :

Pre potreby objednávateľa, za účelom kúpy pozemku vo vlastníctve obce Zvončín na základe osobitého zreteľa.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 28.3.2023

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 1.4.2023

5. Podklady na vypracovanie posudku :

a) Dodané zadávateľom :

- Objednávka zo dňa 25.3.2023

b) Získané znalcom :

- LV č. 601, vytvorený cez katastrálny portál ÚGKK Slovenskej republiky dňa 30.3.2023
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál ÚGKK Slovenskej republiky dňa 30.3.2023
- Územný plán obce Zvončín
- Obhliadka skutkového stavu 28.3.2023
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 28.3.2023

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov.

Vyhláška MS SR č. 228/2018 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 neskorších predpisov.

Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.

Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Marián Vyparina a kol., vydala Žilinská univerzita v roku 2001.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky 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).

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zák. č. 151/95 a neskorších zmien a doplnení.

Vyhláška štatistického úradu SR č. 323/2010 Zb. ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.

Đungel K.: Kataster nehnuteľností, vydala STU v Bratislave, Stavebná fakulta, ÚSZ v roku 2003.

Majdúch, D.: Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov, STU v Bratislave, Stavebná fakulta, ISBN 80-227-2433-5, v roku 2006

Obnova bytových domov, Z. Sternová a kol., Jaga group, v.o.s. Bratislava 2001.

STN 73 4301 Budovy na bývanie.

Ilavský, M., Nič, M., Majdúch, D.: Ohodnocovanie nehnuteľností, MIPress – Miloslav Ilavský, ISBN:978-80-971021-0-4, v roku 2012

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.

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 očkerateľných 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

1. Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 a 213/2017 Z.z., ktorými sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ bol spracovaný s použitím posledných platných ukazovateľov spracovaných pôvodne Ústavom racionalizácie a stavebníctve Praha, aktualizovaných podľa štatistických informácií a vývoji cien stavebných prác uverejňovaných Slovenským štatistickým úradom a z kalkulácií oprávnených dodávateľských nákladov vyhodnotených Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity. Pri spracovaní metodiky boli okrem aktualizovaných rozpočtových ukazovateľov využité aj podklady daňových riaditeľstiev o cenách nehnuteľností pri zrealizovaných prevodoch a prechodoch, z ktorých daňové úrady vyrubovali daň u prevodu nehnuteľností. Východiskové rozpočtové ukazovatele sú spracované k termínu 4.štvrt'rok 1996. Na aktuálnu cenovú hladinu sa prepočítavajú pomocou indexov cien stavebných prác vydávaných štatistickým úradom. Metodika je verejnou publikáciou.

2. Vlastnícke a evidenčné údaje :

LV č. 601, vytvorený cez katastrálny portál ÚGKK Slovenskej republiky dňa 30.3.2023 :

A. Majetková podstata :

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc. č. 167/21, výmera 173 m², Zastavaná plocha a nádvorie, sp. využitia 22, sp. n. 1, umiest. poz. 1

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby :

Účastník právneho vzťahu - Vlastník

1 Obec Zvončín, 919 01, Zvončín, č. 82, SR, ICO: 34075836

Spoluvlastnícky podiel - 1/1

Titul nadobudnutia

Vid' príloha LV č. 601

C. Ťarchy :

Vid' príloha LV č. 601

3. Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 28.3.2023

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 28.3.2023

4. Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom :

Skutkový stav bol zistený obhliadkou a je zakreslený v prílohe znaleckého posudku.

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

5. Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom :

Skutkový stav zistený pri obhliadke súhlasí so zápisom v katastri.

6. Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:

Pozemky

LV č. 601 - parc. č. 167/21 (173 m²)

7. Vymenovanie jednotlivých stavieb nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

Neboli zistené.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza využitia nehnuteľnosti :

Ohodnocovaný pozemok je v súčasnosti nezastavaný, vedený ako zastavaná plocha a nádvorie v katastrálnom území Zvončín, v zastavanom území obce. Na základe územného plánu a miestnej obhliadky je určený ako plochy nízkopodlažnej bytovej výstavby, RD. V súčasnosti pozemok tvorí záhradu k rodinnému domu. V okolí pozemku sa nachádza individuálna výstavba rodinných domov a plochy zelene. V budúcnosti sa neuvažuje s iným využitím ako záhrada k rodinnému domu s. č. 41.

b) Analýza polohy nehnuteľnosti :

Pozemok, parc. 167/21, sa nachádza v obci Zvončín, v zastavanom území obce, v lokalite určenej na individuálnu výstavbu rodinných domov, bočnej ulici. Pozemok je dlhodobo využívaný vlastníkom susednej parc. č. 214/4 (Mária Domoráková) ako záhrada k nehnuteľnosti s. č. 41. Pozemok je oplotený, je prístupný cez vstupnú bránu z verejnej komunikácie.

Vybavenie obce (zdroj www.e-obce.sk) :

Predajňa potravinárskeho tovaru
Pohostinské odbytové stredisko
Predajňa súčiastok a príslušenstva pre motorové vozidlá
Tehisko pre futbal (okrem školských)
Knížnica
Kábelová televízia
Verejný vodovod
Verejná kanalizácia
Kanalizačná sieť pripojená na ČOV
Rozvodná sieť plynu
Komunálny odpad
Využívaný komunálny odpad
Zneškodňovaný komunálny odpad
Materská škola

Dopyt na trhu s nehnuteľnosťami v porovnaní s ponukou je v poslednom období zvýšený, pracovné možnosti obyvateľstva sú dostatočné a sú v dosahu dopravy. Pozemok je rovinatý. Hustota obyvateľstva v mieste pozemku je malá - rodinné domy, bez konfliktných skupín v bezprostrednom okolí. Lokalitu možno charakterizovať ako rýchlo dostupné predmestie krajského mesta. Intenzita využitia územia je nízka, v okolí sa nachádzajú rodinné domy štandardného vybavenia. Výhodná poloha obce v blízkosti krajského mesta Trnava zvyšuje záujem o lokalitu na trhu s nehnuteľnosťami.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti :

Prí miestnej obhliadke a po preštudovaní majetkoprávnej dokumentácie boli zistené riziká, ktoré obmedzujú možnosť iného využitia pozemku ako v súčasnosti. Vzhľadom k tvaru pozemku, jeho výmere, prístupu a dlhodobého využitia vlastníkom susednej parcely, nie je predpoklad iného využitia pozemku, ako záhrada k nehnuteľnosti s. č. 41. V okolí sa nenachádzajú žiadne zdroje znečistenia ovzdušia. Na liste vlastníctva sú evidované tarchy, viď príloha LV č. 601.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 LV č. 601

Jednotkovú východiskovú hodnotu mernej jednotky určujem na 80% východiskovej hodnoty mesta Trnava, z ktorého vyplýva zvýšený záujem o kúpu pozemkov a nehnuteľností.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícký podiel	Výmera [m ²]
167/21	zastavaná plocha a nádvorie	173,00	1/1	173,00

Obec:

Zvončín

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	4. obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie 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)	1,30
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh nožnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,40

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 0,40$	0,9126
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 21,25 \text{ €/m}^2 * 0,9126$	19,39 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 167/21	$173,00 \text{ m}^2 * 19,39 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 354,47
Spolu		3 354,47

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
LV č. 601 - parc. č. 167/21 (173 m ²)	3 354,47
Všeobecná hodnota celkom	3 354,47
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	3 350,00
Všeobecná hodnota slovom: Tritisictristopäťdesiat Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Pri miestnej obhliadke a po preštudovaní majetkoprávnej dokumentácie som zistil riziká, ktoré obmedzujú možnosť iného využitia pozemku ako v súčasnosti. Vzhľadom k tvaru pozemku, jeho výmere, prístupu a dlhodobého využitia vlastníkom susednej parcely, nie je predpoklad iného využitia pozemku, ako záhrada k nehnuteľnosti s. č. 41. V okolí sa nenachádzajú žiadne zdroje znečistenia ovzdušia. Na liste vlastníctva sú evidované tarchy, viď príloha LV č. 601.

Pri spracovaní znaleckého posudku bolo prihliadnuté na tie okolnosti, ktoré môžu ovplyvniť cenu nehnuteľností. Bolo prihliadnuté na miestne okolnosti z titulu územno - plánovacích podmienok, vzájomných susedských vzťahov z titulu kvality a druhu stavby ako aj polohy pozemku. Ďalej boli zohľadnené a využité v čase ohodnotenia znalcomi dostupné podklady a údaje. Znalec nezodpovedá za skryté resp. zamlčané nedostatky, ktoré sa nedalo zistiť počas obhliadky z technickej a právnej dokumentácie, alebo ktoré vyplynuli z neuvedených alebo zamlčaných skutočností. Po dodatočnom preukázaní vyššie uvedených skutočností alebo iných nedostatkov sa tak všeobecná hodnota nehnuteľností stane neplatnou. Objednávateľ na dotaz znalca uviedol, že nemá žiadne doklady, ktoré by mali vplyv na spracovaný znalecký posudok.

V Trnave, dňa 01.04.2023



Ing. Arch. Radovan Hečko

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore - Stavebníctvo, odvetvie - Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 915554. Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 63/2023 v znaleckom denníku. Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 63/2023. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý vedome nepravdivého znaleckého posudku.

V Trnave dňa 1.4.2023

Ing. arch. Radovan Hečko



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 207 Trnava
Obec : 581488 Zvončín
Katastrálne územie : 873918 Zvončín

Dátum vyhotovenia : 30.3.2023
Čas vyhotovenia : 8:27:41
Údaje platné k : 29.3.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 601
ČIASŤ ČERNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
167/21	173	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

STAVBY nevyžiadané.

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Trnava	Obec	Zvončín	Katastrálne územie	Zvončín
	Číslo zákazky		Vektorová mapa		Mierka	1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY					
	na parcelu 167/21					
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony						
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN			Spôsob autorizácie			
Dátum a čas vyhotovenia 30.3.2023 8:27:54			Bez autorizácie			
Údaje platné k 29.3.2023 18:00:00						

Fotodokumentácia



ý na
e
lade