



VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE SUČANY

č. 2/2004

CENY POZEMKOV PRI ICH PREVODE, PRECHODE A PRENÁJME

Platné od: 3.5.2004

Odporúčaná všeobecná hodnota pozemkov v K.ú. Sučany podľa vyhlášky MS SR č. 86/2002 Z.z. v znení vyhlášky MS SR č. 576/2003 Z.z.

Stanovenie jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemkov v k.ú. Sučany bude slúžiť ako podklad pre odporúčané jednotkové hodnoty pozemkov, ktoré sú vo vlastníctve obce a budú predmetom vlastníctva na právnické alebo fyzické osoby na základe uznesenia obecného zastupiteľstva. Nakoľko v obci nie je spracovaná cenová mapa pozemkov, všeobecná hodnota pozemkov, podľa v súčasnosti platného cenového predpisu, vyhlášky MS SR č. 86/2002 Z.z. v znení vyhlášky MS SR č. 576/2003 Z.z. môže byť stanovená týmito metódami:

Porovnávacia metóda

Na použitie tejto metódy je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. Porovnanie je potrebné vykonať na mernú jednotku s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných nehnuteľností a ohodnocovanej nehnuteľnosti. Je nutné použiť hlavné faktory porovnávaní:

- ekonomické,
- polohové,
- konštrukčné,
- fyzické.

Podklady na porovnávanie musia byť identifikovateľné. Doteraz vykonané prevody z majetku obce na právnické alebo fyzické osoby boli v zmysle všeobecného záväzného nariadenia obce, ktoré bolo prijaté na základe vyhlášky MS SR č. 465/91, ktorá je od 31.12.2003 zrušená. Neexistujú teda relevantné podklady na použitie porovnávacjej metódy podľa cenového predpisu platného v súčasnosti.

Kombinovaná metóda

Použitie kombinovanej metódy predpokladá, že ohodnocovaná nehnuteľnosť je schopná prinášať výnos. Výnos sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom. Odčerpateľným zdrojom sa rozumie ročný disponibilný výnos z využívania nehnuteľnosti formou prenájmu. Na použitie tejto metódy tiež nie sú relevantné podklady.

Metóda polohovej diferenciácie

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku pri tejto metóde vychádza z násobku jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku a jeho výmery. Jednotková všeobecná hodnota pozemku je násobok jednotkovej východiskovej hodnoty pozemku a koeficientu polohovej diferenciácie. Jednotková východisková hodnota pozemku je stanovená podľa počtu obyvateľov obce, v ktorej sa pozemok nachádza. Obce a lokality so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľnosti majú jednotkovú východiskovú hodnotu do 70 % z východiskovej hodnoty obce, z ktorej

vyplýva zvýšený záujem. Koeficient polohovej diferenciácie zohľadňuje polohu nehnuteľnosti v obci. Z dôvodu dostupnosti vstupných údajov a možnosti ich jednoduchej kontroly je v obci odporúčané použiť túto metódu.

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov

Metóda polohovej diferenciácie

Členenie pozemkov:

1. Stavebné pozemky

- a) všetky pozemky v zastavanom území obce (ZÚO), bez ohľadu na ich druh evidovaný v katastri nehnuteľnosti.
- b) Vybrané nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo ZÚO (vodné plochy, zastavané plochy a ostatné plochy podľa časti C prílohy č. 1 vyhlášky 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva katastrálny zákon, s výnimkou ostatných plôch uvedených pod písmenom ch, tieto patria do 2. skupiny.
- c) Všetky pozemky určené na stavbu, to znamená pozemky mimo ZÚO určené na stavbu územným plánom zóny alebo plánom sídelného útvaru spracovaným minimálne v mierke 1:5000, právoplatným rozhodnutým stavebným povolením vydaným v spojenom územnom a stavebnom konaní alebo pozemky zastavané hlavnou stavbou.

2. Poľnohospodárske pôdy mimo ZÚO

- a) pozemky druhu orná pôda
- b) pozemky druhu trvalé porasty
- c) pozemky druhu ostatné plochy, ktoré nemožno poľnohospodársky obrábať (rokliny, výmole, vysoké medze s krovinami alebo kamením, ochranné hrádze, bermy pri regulovaných vodných tokoch) a pozemky, ktoré neposkytujú trvalý úžitok z iných dôvodov (plochy zarastené krovinami, zanesené štrkom alebo kamením, slatiny, plochy zamokrené alebo porastené rašelinovým machom alebo málo únosné.

3. Poľnohospodárske a lesné pôdy mimo ZÚO ako aj trvalé porasty

- a) pozemky druhu chmeľnice, vinice, záhrady a ovocné sady
- b) lesné pozemky

Stanovenie doporučenej jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku (VČHmj) pre pozemky v skupine č. 1 v obci Sučany

$$V\check{S}Hmj = VHmj * kpd$$

VHmj: jednotková východisková hodnota pozemku

Sučany: 4600 obyvateľov, tj. obec od 2000 – 5000 obyvateľov **VHmj = 100,-- Sk**

Mesto Martin: VHmj = 500 ,--

Vzhľadom na zvýšený záujem o kúpu z mesta Martin, ktoré je vzdialené cca 8 km môžeme počítať so 70 % z VHmj pre Martin tj. **VHmj = 350 ,-- Sk**

kpd: koeficient polohovej diferenciácie

$$kpd = ks * kv * kd * kp * ki * kz$$

ks = koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)

Pre Sučany prichádza do úvahy podľa polohy pozemku:

Trieda 2. stavebné územie obcí do 5000 obyvateľov $k_s = 0,8 - 0,9$

Trieda 3. centrá obcí do 5000 obyvateľov $k_s = 0,9 - 1,1$

k_v = koeficient intenzity využitia (0,9 – 2,00)

Pre Sučany prichádza do úvahy podľa druhu výstavby na pozemku prevažne trieda 3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné obytné domy stredného využitia a nebytové stavby na výrobu a služby s bežným technickým vybavením.

$k_v = 1,00$

k_d = koeficient dopravných vzťahov (0,8 – 1,2)

Pre Sučany prichádza do úvahy podľa druhu dopravy trieda 2. obce so železničnou zástavkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca.

$k_d = 0,85$

k_p = koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,9 – 2,0)

Pre Sučany prichádza do úvahy trieda 5. obce do 5000 obyvateľov.

$k_p = 0,9$

k_i = koeficient druhu pozemku (0,7 – 1,5)

Závisí od druhu uvedeného v katastri nehnuteľnosti a jeho pripravenosti na realizovanie stavby. Pre Sučany prichádza do úvahy podľa druhu a vybavenia pozemku:

- zastavené plochy a nádvoria a záhrady pri stavbách
 - stredná vybavenosť $k_i = 1,0 - 1,2$ (voda, elektrina, telefón)
 - dobrá vybavenosť $k_i = 1,2 - 1,3$ (voda, elektrina, telefón, kanalizácia, plyn, káblová televízia)
- stavebné pozemky, stavebne pripravené
 - stredná vybavenosť $k_i = 0,8 - 1,0$
 - dobrá vybavenosť $k_i = 1,0 - 1,1$
- stavebné pozemky, stavebne nepripravené $k_i = 0,7$
- ostatné plochy alebo orná pôda v ZÚO
 - bez technickej infraštruktúry $k_i = 0,7 - 0,8$
 - stredná vybavenosť $k_i = 0,8 - 1,0$
 - dobrá vybavenosť $k_i = 1,0 - 1,1$

k_z = koeficient povyšujúcich a redukujúcich faktorov (0,6 – 2,0)

Pre Sučany prichádzajú do úvahy tieto povyšujúce faktory $k_z = 1,0 - 2,0$:

- nehnuteľnosti určené výhľadovým plánom na iné využitie než na aké slúžia v súčasnosti
- rohové parcely na obchodné účely
- pozemky so stavebnou uzáverou na chránených územiach
- pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu
- iné faktory

Pre Sučany prichádzajú do úvahy tieto redukujúce faktory $k_z = 0,6 - 1,0$:

- ak sa v najbližšom čase predpokladá nižší stupeň využitia ako doteraz
- spád emisii a vplyv zápachu z priemyselnej výroby, uskladnenie surovín, odpadov z výroby potravín, z poľnohospodárskej výroby a podobne
- rušivý hluk z cestnej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach
- ekologické zaťaženie pozemku

- ak sa v blízkosti obytnej zóny nachádzajú rušivo pôsobiace priemyselné zariadenia
- mimoriadne zatienenie obytných miest
- svahovitosť terénu, hladina pozemnej vody, únosnosť základovej pôdy
- ochranné pásma, stavebná uzávera, chránená krajinná oblasť
- stavba pod povrchom pozemku
- vecné bremená
- iné faktory

Z uvedeného vyplýva, že v obci Sučany při pozemkoch v skupine 1. môžu při výpočte VŠHmj nastat' tieto prípady:

VHmj = 100 ,-- Sk

- pozemky mimo centra, ostatné plochy alebo orná pôda v ZÚO bez infraštruktúry s redukujúcimi faktormi

$$V\dot{S}Hmj = VHmj * ks * kv * kd * kp * ki * kz = 100 * 0,85 * 1,0 * 0,85 * 0,9 * 0,75 * 0,8 = 39 ,-- Sk$$

- pozemky mimo centra, ostatné plochy alebo orná pôda v ZÚO bez infraštruktúry, bez redukujúcich alebo zvyšujúcich faktorov

$$V\dot{S}Hmj = VHmj * ks * kv * kd * kp * ki * kz = 100 * 0,85 * 1,0 * 0,85 * 0,9 * 0,75 = 48,80 ,-- Sk$$

- pozemky mimo centra, stavebne nepripravené s zvyšujúcimi faktormi

$$V\dot{S}Hmj = VHmj * ks * kv * kd * kp * ki * kz = 100 * 0,85 * 1,0 * 0,85 * 0,9 * 0,7 * 1,5 = 68,30 ,-- Sk$$

- pozemky mimo centra, stavebne pripravené, stredne vybavené s zvyšujúcimi faktormi

$$V\dot{S}Hmj = VHmj * ks * kv * kd * kp * ki * kz = 100 * 0,85 * 1,0 * 0,85 * 0,9 * 0,9 * 1,5 = 87,80 ,-- Sk$$

- pozemky mimo centra, stavebne pripravené, dobre vybavené s zvyšujúcimi faktormi

$$V\dot{S}Hmj = VHmj * ks * kv * kd * kp * ki * kz = 100 * 0,85 * 1,0 * 0,85 * 0,9 * 1,05 * 1,5 = 102,40 ,-- Sk$$

- pozemky mimo centra, zastavané plochy a nádvoria a záhrady stredne vybavené s zvyšujúcimi faktormi

$$V\dot{S}Hmj = VHmj * ks * kv * kd * kp * ki * kz = 100 * 0,85 * 1,0 * 0,85 * 0,9 * 1,15 * 1,5 = 112,20 ,-- Sk$$

- pozemky mimo centra, zastavané plochy a nádvoria a záhrady dobre vybavené s zvyšujúcimi faktormi

$$V\dot{S}Hmj = VHmj * ks * kv * kd * kp * ki * kz = 100 * 0,85 * 1,0 * 0,85 * 0,9 * 1,25 * 1,5 = 122 ,-- Sk$$

VHmj = 350 ,-- Sk

- pozemky v centre, stavebne pripravené, stredne vybavené s zvyšujúcimi faktormi

$$V\dot{S}Hmj = VHmj * ks * kv * kd * kp * ki * kz = 350 * 1,0 * 1,0 * 0,85 * 0,9 * 0,9 * 1,5 = 361 ,-- Sk$$

- pozemky v centre, stavebne pripravené, dobre vybavené s zvyšujúcimi faktormi

$$V\dot{S}Hmj = VHmj * ks * kv * kd * kp * ki * kz = 350 * 1,0 * 1,0 * 0,85 * 0,9 * 1,05 * 1,5 = 421 ,-- Sk$$

- pozemky v centre, zastavané plochy a nádvorá a záhrady stredne vybavené bez povyšujúcich a ponížujúcich faktorov

$$V\check{S}Hmj = VHmj * ks * kv * kd * kp * ki * kz = 350 * 1,0 * 1,0 * 0,85 * 0,9 * 1,15 = 308, -- Sk$$

- pozemky v centre, zastavané plochy a nádvorá a záhrady stredne vybavené bez povyšujúcich a ponížujúcich faktorov

$$V\check{S}Hmj = VHmj * ks * kv * kd * kp * ki * kz = 350 * 1,0 * 1,0 * 0,85 * 0,9 * 1,15 * 1,5 = 461,90, -- Sk$$

- pozemky v centre, zastavané plochy a nádvorá a záhrady dobre vybavené bez povyšujúcich a ponížujúcich faktorov

$$V\check{S}Hmj = VHmj * ks * kv * kd * kp * ki * kz = 350 * 1,0 * 1,0 * 0,85 * 0,9 * 1,25 = 334,70, -- Sk$$

- pozemky v centre, zastavané plochy a nádvorá a záhrady dobre vybavené s povyšujúcimi faktormi

$$V\check{S}Hmj = VHmj * ks * kv * kd * kp * ki * kz = 350 * 1,0 * 1,0 * 0,85 * 0,9 * 1,25 * 1,5 = 502, -- Sk$$

Pri výpočte bola pri koeficientoch s rozpätím od-do použitá stredná hodnota. V praxi nevylučujem iné možnosti kombinácie koeficientov, pri výpočte boli použité tie, ktoré sú najčastejšie sa vyskytujúce s danej obci.

Stanovenie doporučenej jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku (VŠHmj) pre pozemky v skupine č. 2 v obci Sučany.

Jednotková všeobecná hodnota týchto pozemkov sa určuje podľa vzťahu:

$$V\check{S}Hmj = VHmj * kpd$$

VHmj = jednotková východisková hodnota pozemku stanovená podľa prílohy zákona č. 476/2003 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon SNR č. 317/1992 Zb. o dani z nehnuteľnosti v znení neskorších predpisov.

Pre obec Sučany je **VHmj ornej pôdy 2,90,-- Sk**

VHmj trvalých trávnatých porastov a ostatných plôch, ktoré sa nemôžu poľnohospodársky obrábať (príloha č. 1 vyhl. Č. 79/1996, časť C písmeno ch) pre obec Sučany **1,08,-- Sk.**

Kpd = koeficiend polohovej diferenciácie, ktorý zohľadňuje špecifiká polohy, využiteľnosti, dosahovania výnosu, predajnosti a podobne. Pre koeficient nie je určené rozpätie, na jeho výšku má vplyv predajnosť pozemku v danej lokalite, prístup ku pozemku, vplyv veľkosti výmery pozemku, vplyv polohy a umiestnenia pozemku vzhľadom k obci a negatívne vplyvy vyskytujúce sa v danej lokalite.

Stanovenie doporučenej jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku pre pozemky v skupine č. 3 v obci Sučany.

Jednotková všeobecná hodnota týchto pozemkov sa určuje podľa vzťahu:

$$V\check{S}Hmj = VHmj * kpd$$

VHmj = jednotková východisková hodnota pozemku sa rovná jednotkovej východiskovej hodnote stanovenej podľa prílohy zákona č. 479/2003 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon SNR č. 317/1992 Zb. o dani z nehnuteľnosti v znení neskorších predpisov. Pre obec Sučany je VHmj ornej pôdy 2,90,-- Sk.

Jednotková východisková hodnota lesného pozemku sa stanoví ako súčet základnej hodnoty lesného pozemku pre cieľové drevinové zastúpenie podľa prílohy č. 14 tab. č. I a ohodnotenia faktora polohy v závislosti od približovacej a odvoznej vzdialenosti podľa prílohy č. 14 tab. č. II.

Kpd = koeficient polohovej diferenciácie, ktorý zohľadňuje špecifiká polohy, využiteľnosti, dosahovania výnosu, predajnosti a podobne. Stanovenie jednotkovej špecifickej hodnoty pozemkov pri tejto skupine prislúcha znalcom z odborov Poľnohospodárstva a lesného hospodárstva.