

**Znalec:** Ing. Jana Kvantová, Sládkovičova 17, 920 01 Hlohovec, evidenčné číslo: 914080  
**Kontakt:** 0940 360 618, jana.kvantova@gmail.com

**Zadávateľ:** Mesto Leopoldov, Hlohovská cesta 104/2, 920 41 Leopoldov  
IČO: 00312703, DIČ: 2021268095

**Číslo spisu/objednávky:** písomná č. 32/2022 zo dňa 14.02.2022

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

číslo: 65/2022

**Vo veci:** stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku parc. č. 2027 zapísaného v katastri nehnuteľnosti na LV č. 1200 k.ú. Leopoldov, obec Leopoldov, okres Hlohovec, pre účel prevodu nehnuteľnosti.

Počet strán (z toho príloh): 16 (7)  
Počet vyhotovení: 4

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Podľa písomnej objednávky č. 32/2022 zo dňa 14.02.2022 stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku parc. č. 2027 zapísaného v katastrí nehnuteľnosti na LV č. 1200 k.ú. Leopoldov, obec Leopoldov, okres Hlohovec.

## 2. Účel znaleckého posudku:

Prevod nehnuteľnosti.

## 3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 19.04.2022

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 19.04.2022

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka znaleckého posudku č. 32/2022 zo dňa 14.02.2022 (kópia)

### b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 20.04.2022, z listu vlastníctva č. 1200, k.ú. Leopoldov, obec Leopoldov, okres Hlohovec vytvorený cez katastrálny portál ([www.katasterportal.sk](http://www.katasterportal.sk))
- Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 20.04.2022 k.ú. Leopoldov, obec Leopoldov, okres Hlohovec vytvorený cez katastrálny portál ([www.katasterportal.sk](http://www.katasterportal.sk))
- Fotodokumentácia zo dňa 19.04.2022
- Údaje z internetu [www.reality.sk](http://www.reality.sk); [www.topreality.sk](http://www.topreality.sk); [wwwtrh.sk](http://wwwtrh.sk); [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk); [www.nbs.sk](http://www.nbs.sk); [www.upsvar.sk](http://www.upsvar.sk)

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

## 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 opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

### 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 m<sup>2</sup> 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),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

### a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

### Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemky nie sú schopné 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.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
VH<sub>MJ</sub> - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku  
k<sub>PD</sub> - koeficient polohovej diferenciacie

### Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacíj 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:

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

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m<sup>2</sup>,

VŠH<sub>MJ</sub> - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> 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 nehnuteľnosti, 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 tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

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

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

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 :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1200 k.ú. Leopoldov, obec Leopoldov, okres Hlohovec. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

**LV č. 1200**

**A. Majetková podstata:**

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape  
parc.č. 2027 záhrada 403 m<sup>2</sup>

**B. Vlastníci:**

por. č. 1  
Mesto Leopoldov, Hlohovská cesta 2, Leopoldov, PSČ 920 41, SR  
IČO: 312703  
Spoluvlastnícky podiel 1/1

**C. Ťarchy:**

Bez zápisu.

**c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 19.04.2022 za účasti pani Kristíny Bajtalovej. Predmetný pozemok bol obhliadnutý a súčasne s obhliadkou bola vyhotovená fotodokumentácia, ktorá dokumentuje samotný pozemok a okolie. Pozemok par. č. 2027 je evidovaný ako parcela registra "C" v zastavanom území obce v KN na LV č. 1200 k.ú. Leopoldov. Ohodnocovaný pozemok par.č. 2027 tvorí časť záhrady vlastníka nehnuteľností RD s.č. 920 postavený na pozemku par. č. 2026 a evidovaný v KN na LV č. 849 k.ú. Leopoldov vo vlastníctve Gerič Jozef.

**d) Technická dokumentácia:**

Znalcovi nebola predložená Územnoplánovacia informácia. Pozemok par. č. 2027 evidovaný v KN na LV č. 1200 k.ú. Leopoldov vo vlastníctve mesta Leopoldov, tvorí časť záhrady vlastníka nehnuteľností RD s.č. 920 postavený na pozemku par. č. 2026, ktorý evidovaný v KN na LV č. 849 k.ú. Leopoldov a je vo vlastníctve Gerič Jozef.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom a neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra. Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom evidovanom na LV č. 1200, k.ú. Leopoldov, obec Leopoldov, okres Hlohovec.

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

Pozemok:  
parc.č. 2027 záhrada 403 m<sup>2</sup>

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

Neboli vznesené

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Ohodnocovaný pozemok par. č. 2027 sa nachádza v meste Leopoldov. Je zapísaný na liste vlastníctva č. 1200 v registri "C", k.ú. Leopoldov, obec Leopoldov, okres Hlohovec ako záhrada v zastavanom území obce. Ohodnocovaný pozemok tvorí záhradu k RD s.č. 920 postaveného na pozemku par. č. 2026 evidovaného v KN na LV č. 849 k.ú. Leopoldov vo vlastníctve Gerič Jozef.

Mesto Leopoldov leží na dolnom Považí, na naplaveninách pôvodného riečišťa Váhu. Z východnej strany susedí s Hlohovcom, z južnej strany s hlohoveckou miestnou časťou Šulekovom a zo severozápadnej strany s Červeníkom. Mesto má 4130 obyvateľov. Je z neho priame napojenie na diaľnicu D1 ako aj priame spojenie vlakom smer Žilina - Bratislava. Obec ako taká je dobre situovaná vzhľadom na okolité väčšie mestá, ktoré poskytujú pracovné príležitosti (Trnava, Piešťany, Sereď, Hlohovec). Vzdialenosť do uvedených miest je do 20 km.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

Pozemok par. č. 2027 tvorí záhradu k RD s.č. 920 postaveného na pozemku par. č. 2026 evidovaného v KN na LV č. 849 k.ú. Leopoldov vo vlastníctve Gerič Jozef.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:**

Preštudovaním právnej dokumentácie ani pri obhliadke a miestnom šetrení neboli zistené riziká, ktoré by obmedzovali využívanie nehnuteľnosti.

## 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

### 2.1.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

#### POPIS

Ohodnocovaný pozemok par. č. 2027 sa nachádza v meste Leopoldov. Pozemok par. č. 2027 evidovaný v KN na LV č. 1200 k.ú. Leopoldov vo vlastníctve mesta Leopoldov, tvorí časť záhrady vlastníka nehnuteľností RD s.č. 920 postavený na pozemku par. č. 2026, ktorý evidovaný v KN na LV č. 849 k.ú. Leopoldov a je vo vlastníctve Gerič Jozef.

Obec Leopoldov má v čase ocenenia cca 4036 obyvateľov, geograficky sa nachádza medzi okresným mestom Hlohovec (4 km) a Krajským mestom Trnava (18 km), ktoré je prirodzeným centrom celého kraja. Trh s nehnuteľnosťami v krajskom meste a vysoké ceny nehnuteľností, výrazným spôsobom ovplyvňujú ceny pozemkov a budov v okolitých menších sídelných útvaroch, medzi ktoré sa radí aj Leopoldov. Z mesta Leopoldov je priame napojenie na diaľnicu D1.

Z tohto dôvodu som stanovila východiskovú hodnotu ceny pozemkov pre výpočet na 70 % z klasifikačnej hodnoty blízkeho krajského mesta Trnava, ktoré výrazným spôsobom ovplyvňuje ceny nehnuteľností. Trnava (70 % z 26,56 €).

koeficient všeobecnej situácie - som určila **0,9** vzhľadom k tomu, že sa jedná o pozemok v stavebnom území obce do 5000 obyvateľov. V súčasnosti v okolí pozemkov sú postavené RD.

koeficient intenzity využitia - som určila **1,05** vzhľadom k tomu, že sa jedná o pozemky v okolí ktorých sú rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením.

koeficient dopravných vzťahov - som určila **0,9** prihliadnuc na to, že sa jedná o pozemok v samostatnej obci, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy, alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke. V blízkosti mesta Leopoldova sa nachádza mesto Sereď (19 km), Trnava (19 km), Hlohovec (4 km).

koeficient funkčného využitia územia - som určila **1,3** vzhľadom k tomu, že sa jedná o obytnú polohu obce.

koeficient technickej infraštruktúry pozemku - som určila **1,5** vzhľadom k tomu, že pozemky majú možnosť napojenia na všetky IS.

koeficient zvyšujúcich faktorom - som určila **2** - vzhľadom k tomu, že sú pozemky svojou plochou zaujímavé iba pre majiteľa nehnuteľnosti rodinného domu umiestneného na pozemku par. č. 2026 k.ú. Leopoldov.

koeficient redukujúcich faktorov - som určila **1,0** - nevyskytuje sa.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
2027	záhrada	403	403,00	1/1	403,00

Obec:

Trnava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 70,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 18,59 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
$k_D$ koeficient dopravných	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým	0,90

vzťahov	vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 2,00 * 1,00$	3,3170
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 18,59 \text{ €/m}^2 * 3,3170$	61,66 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 403,00 \text{ m}^2 * 61,66 \text{ €/m}^2$	<b>24 848,98 €</b>

## III. ZÁVER

### 1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku parc. č. 2027 zapísaného v katastri nehnuteľnosti na LV č. 1200 k.ú. Leopoldov, obec Leopoldov, okres Hlohovec.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

### 2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

#### a) REKAPITULÁCIA VŠEOBECNÝCH HODNÔT

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
Pozemok - parc. č. 2027 (403 m <sup>2</sup> )	24 848,98
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>24 848,98</b>

#### b) SÚČET VŠEOBECNÝCH HODNÔT SO ZAOKRUHLENÍM

<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>24 800,00</b>
--------------------------------------	------------------

Slovom: Dvadsaťštyritisícosemsto Eur

V Hlohovci, dňa 20.4.2022

Ing. Jana Kvantová

## **IV. PRÍLOHY**

- Objednávka znaleckého posudku č. 32/2022 zo dňa 14.02.2022 - str. 9
- Výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 20.04.2022, z listu vlastníctva č. 1200, k.ú. Leopoldov, obec Leopoldov, okres Hlohovec vytvorený cez katastrálny portál ([www.katasterportal.sk](http://www.katasterportal.sk)) - str. 10
- Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 20.04.2022, k.ú. Leopoldov, obec Leopoldov, okres Hlohovec vytvorený cez katastrálny portál ([www.katasterportal.sk](http://www.katasterportal.sk)) - str. 14
- Fotodokumentácia - str. 15

















## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v **odbore**: 37 00 00 Stavebníctvo, **odvetví**: 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľnosti, **pod evidenčným číslom**: 914080

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 65/2022.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Jana Kvantová