

**Znalec :** Ing. Róbert GERGIČ, RSc. Hurbanova 49 LEOPOLDOV 920 41  
Znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo 910900.  
tel. 0905 - 618 211, e-mail : robert.gergic@gmail.com

**Zadávatel' :** **M E S T O L E O P O L D O V ,**  
Hlohovská cesta 2 , 920 41 LEOPOLDOV

**Číslo spisu (objednávky) :** Objednávka č. 331 / 2023, zo dňa 26.07.2023

## **ZNALECKÝ POSUDOK**

---

**číslo : 89 / 2023**

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností : **Pozemku parcela registra "C" KN č. 1640/21,** podľa Geometrického plánu č. 29/2022, vypracoval Eduard Bednárík - GEODET Leopoldov. Pozemok sa nachádza na Sládkovičovej ulici v k.ú. Leopoldov a pôvodné pozemky parcely registra "E" KN č. 468/2 a 469/2 je zapísaný na LV č. 1200 Katastrálneho odboru OÚ v Hlohovci.

Všeobecná hodnota bude stanovená k prevodu vlastníctva v zmysle Vyhl. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z. z., ktorou sa mení vyhl. MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov.

Počet listov / z toho príloh : 14 / 9

Počet odovzdaných vyhotovení : 3 ks

V Leopoldove dňa 9.8.2023

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca :

Podľa objednávky zo dňa 26.7.2023, je znaleckou úlohou stanoviť výšku nájmu nehnuteľnosti : **Pozemku parcela registra "C" KN č. 1640/21**, podľa Geometrického plánu č. 29/2022, vypracoval Eduard Bednárík - GEODET Leopoldov. Pozemok sa nachádza na Sládkovičovej ulici v k.ú. Leopoldov a pôvodné pozemky parcely registra "E" KN č. 468/2 a 469/2 je zapísaný na LV č. 1200 Katastrálneho odboru OÚ v Hlohovci.

2. Účel znaleckého posudku : Zamýšľaný prevod vlastníctva.

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

(rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu) : 26.7.2023

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

9.8.2023

## 5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :

### a) Dodané zadávateľom :

- Objednávka Mesta Leopoldov č. 331/2023, zo dňa 26.7.2023
- Geometrický plán č. 29/2022, vypracoval Eduard Bednárík - GEODET Leopoldov

### b) Obstarané znalcom :

- Výpis z KN, z listu vlastníctva č. 1200, k.ú. Leopoldov, zo dňa 9.8.2023, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Leopoldov, zo dňa 9.8.2023, vytvorená cez katastrálny portál
- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľností
- Mapa širších vzťahov

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z., o stanovení všeobecnej hodnoty nehnuteľností
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení
- Zákon č. 162/1995 o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych práv a iných práv k nehnuteľnostiam
- 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 katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov)
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
- STN 7340 55 - Výpočet obstarávaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- 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 (pozemkov 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 neprímeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty (pri stavbách).

**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 :**

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline.

**Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb :**

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnanie. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez možnosti dosahovania výnosu formou prenájmu. Z uvedených dôvodov boli tieto dve metódy vylúčené pri výpočte VŠH nehnuteľností.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

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

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike ÚSI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na všeobecnú situáciu, intenzitu využitia pozemku, dopravné vzťahy, funkčné využitie pozemku, možnosti napojenia na technickú infraštruktúru a povyšujúce a redukovujúce faktory, ktoré zohľadňujú tvar pozemku, emisie, hluk, svahovitosť, zakladanie, možné vyššie využitie v budúcnosti a pod.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje :**

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

List vlastníctva číslo : 1200

A - Majetková podstata :

STAVBY : -

**PARCELY registra "E" :** - parc.č. 469/2 - orná pôda o výmere 1966 m<sup>2</sup>  
- parc.č. 468/2 - orná pôda o výmere 191 m<sup>2</sup>

**B - Vlastníci :** 1. Mesto Leopoldov, Hlohovská cesta 104/2, 920 41 Leopoldov v 1/1

**C - Ťarchy :** Bez zápisu

**D - Poznámky :** Bez zápisu

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 7.8.2023. Fotodokumentácia bola vyhotovená.

**d) Technická dokumentácia :**

Porovnanie súladu projektovej dokumentácie so zisteným skutočným stavom : Nie je predmetom posúdenia.

**e) Údaje katastra nehnuteľností :**

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

Ohodnocované pozemky parcely registra "C" KN č. 1640/21 nie je zapísaný na liste vlastníctva č. 1200. Na oddelenie parcely a k určeni vlastníctva bol vypracovaný Geometrický plán č. 29/2023, ktorým bol predmetný pozemok odčlenené od pôvodných parciel registra "E" KN č. 469/2 a 468/2, ktorá je vo vlastníctve Mesta Leopoldov. Geometrický plán bude vložený do KN spolu s kúpnyimi zmluvami.

**f) Vymenovanie jednotlivých nehnuteľností pre ktoré bude stanovený výška nájmu:**

1) **POZEMOK** parc.č. 1640/21

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

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a) Analýza polohy nehnuteľností :**

Pozemok ktorý je predmetom ohodnotenia sa nachádza na južnom okraji mesta Leopoldov, na Sládkovičovej ulici, pozemok tvorí chodník povedľa domu súp.č. 997, or.č. 52 a je sprístupnený z miestnej asfaltovej komunikácie na Sládkovičovej ulici.

**b) Analýza využiteľnosti nehnuteľnosti :** Pozemok je oplotený, dlhodobo ho využívajú vlastníci domu súp.č. 997 ako vstup do dvora rodinného domu. Iné využitie v budúcnosti je málo pravdepodobné.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností :** Neboli zistené.

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.1.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemok

#### POPIS

Ohodnocované pozemky parcely registra "C" KN č. 1640/21 nie je zapísaný na liste vlastníctva č. 1200. Vznikol na základe Geometrického plánu č. 29/2023, ktorým bol predmetný pozemok odčlenené od pôvodných parciel registra "E" KN č. 469/2 a 468/2, ktoré sú vo vlastníctve Mesta Leopoldov.

Pozemok je oplotený a zaberá plochu vstupného chodníka pozdĺž rodinného domu súp.č. 997, or. č. 52 na Sládkovičovej ulici (viď. GP a katastrálna mapa). Zástavba v najbližšom okolí je výhradne radovými rodinnými domami so záhradami. V predmetnej lokalite je vybudovaná obecná infraštruktúra v rozsahu – asfaltová miestna komunikácie, vodovod, el. energia, telefón, plynovod a splašková kanalizácia. Východiskovú hodnotu pozemkov som stanovil v zmysle oceňovacieho predpisu z dôvodu vysokého záujmu na 80 % z klasifikačnej hodnoty krajského mesta Trnava (80 % z 26,56 €), z ktorého zvýšený záujem vyplýva a ktoré ovplyvňuje ceny nehnuteľností v okolitých menších sídelných útvaroch, medzi ktoré sa radí aj Leopoldov. Navyše bude zvýšený aj koeficient povyšujúcich faktorov, ktorý nebol zohľadnený vo východiskovej hodnote a zohľadňuje celoplošný nárast cien nehnuteľností v trnavskom kraji.

Všeobecná hodnota pozemkov podľa prílohy č. 3 k vyhláške MS SR č. 492/2004 Z.z., časti E.3.1.1 sa stanoví metódou polohovej diferenciacie. Jedná sa o pozemky v zastavanom území obcí. Pre pozemky v ZÚO, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo ZÚO, pozemky v zriadených záhradkových osadách a pozemky mimo ZÚO určené na stavbu sa VŠH vypočíta zo vzťahu

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} \quad (€)$$

M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>,

VŠH<sub>MJ</sub> - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m<sup>2</sup>.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$VŠH_{MJ} = VHMJ \cdot K_{PD} \quad [€/m^2],$$

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z.,

K<sub>PD</sub> - je koeficient polohovej diferenciacie, ktorý sa vypočíta podľa vzťahu:

$$K_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_P \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R \quad [-],$$

k<sub>S</sub> - koeficient všeobecnej situácie (0,70 - 2,00),

k<sub>V</sub> - koeficient intenzity využitia (0,50 - 2,00),

k<sub>D</sub> - koeficient dopravných vzťahov (0,80 - 1,20),

k<sub>P</sub> - koeficient funkčného využitia územia (0,80 - 2,00),

k<sub>I</sub> - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 - 1,50)

k<sub>Z</sub> - koeficient povyšujúcich faktorov (1,01 - 3,00)

k<sub>R</sub> - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99)

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
parc.č.1640/21	zastavaná plocha a nádvorie	30,00	1/1	30,00

Obec:

Leopoldov

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 80,00% z 26,56 Eur/m<sup>2</sup> = 21,25 Eur/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>S</sub> koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov,	0,90
k <sub>V</sub> koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,00
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,05
k <sub>P</sub> koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,10
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k <sub>Z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,25
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 1,05 * 1,10 * 1,50 * 1,25 * 1,00$	1,9491
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 21,25 \text{ Eur/m}^2 * 1,9491$	<b>41,42 Eur/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. parc.č.1640/21	$30,00 \text{ m}^2 * 41,42 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	1 242,60
<b>Spolu</b>		<b>1 242,60</b>

**III. ZÁVER****ZÁKLADNÉ ÚDAJE**

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m <sup>2</sup> )
Pozemok	parc.č.1640/21	30,00

**REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY**

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
<b>Pozemky</b>	
Pozemok - parc. č. parc.č.1640/21 (30 m <sup>2</sup> )	1 242,60
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>1 242,60</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>1 240,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Jedentisícdivestoštyridsať Eur</b>	

**MIMORIADNE RIZIKÁ**

Neboli zistené.

V Leopoldove, dňa 09.08.2023

Ing. Róbert GERGIČ, RSc.

## IV. PRÍLOHY

- Objednávka
- List vlastníctva č. 1200
- Kópia z katastrálnej mapy
- Situácia širších vzťahov
- Geometrický plán
- Fotodokumentácia

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom znalca 910900.  
Znalecký úkon je v denníku zapísaný pod číslom 89/2023.

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

Ing. Róbert GERGIČ, RSc.