

**Znalec :** Ing. Róbert G E R G I Č, 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. 4630/2024, zo dňa 29.11.2024

## ZNALECKÝ POSUDOK

---

číslo : 165 / 2024

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkovej nehnuteľnosti : **Pozemkov parcely registra "C" KN č. 1640/22**, podľa Geometrického plánu č. 36/2024, vypracoval Eduard Bednárík Leopoldov. Pozemok sa nachádza na Sládkovičovej ulici v k.ú. Leopoldov a pôvodný pozemok parcela registra "E" KN č. 469/2 je zapísaný na LV č. 1200 Katastrálneho odboru OÚ v Hlohovci.

Všeobecná hodnota bude stanovená 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 / 6

Počet odovzdaných vyhotovení : 3 ks

V Leopoldove dňa 10.12.2024

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca :

Podľa objednávky zo dňa 29.11.2024, je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností : **Pozemkov parcely registra "C" KN č. 1640/22**, podľa Geometrického plánu č. 36/2024, vypracoval Eduard Bednárík Leopoldov. Pozemok sa nachádza na Sládkovičovej ulici v k.ú. Leopoldov a pôvodný pozemok parcela registra "E" KN č. 469/2 je zapísaný na LV č. 1200 Katastrálneho odboru OÚ v Hlohovci.

## 2. Účel znaleckého posudku : Uzatvorenie kúpnej zmluvy.

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

(rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu) : 29.11.2024

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 10.12.2024

## 5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :

### a) Dodané zadávateľom :

- Objednávka Mesta Leopoldov č. 630 / 2024, zo dňa 29.11.2024
- Geometrický plán č. 36/2024

### b) Obstarané znalcom :

- Výpis z KN, z listu vlastníctva č. 1200, k.ú. Leopoldov, zo dňa 10.12.2024, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Leopoldov, zo dňa 10.12.2024, vytvorená cez katastrálny portál
- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľností

## 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 výrobné 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 neprimeranou 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 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

**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", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline.

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

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. 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 diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD})[€],$$

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 diferenciácie

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. 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 redukujúce 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 1951 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 6.12.2024. Fotodokumentácia nebola 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 :

Ohodnocovaný pozemok parcela registra "C" KN č. 1640/22, nie je zapísaný na liste vlastníctva č. 1200. Pozemok vznikol na základe Geometrického plánu č. 36/2024 oddelením od pôvodnej parcely registra "E" KN č. 469/2, ktorá je vo vlastníctve Mesta Leopoldov.

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

1) **POZEMKY** parc.č. 1640/22

**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 v okrajovej časti mesta Leopoldov, na Sládkovičovej ulici, pozemok parc.č. 1640/22 tvorí predzáhradku a vstup k rodinnému domu súp.č. 990, or.č. 38. Odčlenený ohodnocovaný pozemok je sprístupnený z miestnej asfaltovej komunikácie na Sládkovičovej ulici, cez pozemok je rodinný dom napojený na inžinierske siete.

**b) Analýza využiteľnosti nehnuteľnosti :** Využitie je dané jestvujúcou zástavbou, zmena využitia je nepravdepodobná.**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností :** Neboli zistené.

### 2.1 POZEMKY

#### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 2.1.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemok

**POPIS**

Pozemok, ktorý je predmetom ohodnotenia sa nachádza v okrajovej časti mesta Leopoldov, na Sládkovičovej ulici, pozemok parc.č. 1640/22 tvorí predzáhradku a vstup k rodinnému domu súp.č. 990, or.č. 38. Odčlenený ohodnocovaný pozemok je sprístupnený z miestnej asfaltovej komunikácie na Sládkovičovej ulici, cez pozemok je rodinný dom napojený na inžinierske siete.

Zástavba v najbližšom okolí je výhradne radovými aj samostatne stojacimi 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 zvyšujúcich 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 diferenciácie. 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

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

M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>,

VSHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m<sup>2</sup>.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

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

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 diferenciácie, 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 zvyšujúcich 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. 1640/22 | zastavaná plocha a nádvorie | 105,00                         | 1/1                    | 105,00                   |

**Obec:**

Leopoldov

**Východisková hodnota:**

$$VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 26,56 \text{ Eur/m}^2 = 21,25 \text{ Eur/m}^2$$

| Označenie a názov koeficientu                          | Hodnotenie                                                                                                                                                                                                                                   | Hodnota koeficientu |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| K <sub>S</sub><br>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 <sub>V</sub><br>koeficient intenzity využitia        | 5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,<br>- rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,<br>- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením   | 1,00                |
| K <sub>D</sub><br>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 <sub>P</sub><br>koeficient funkčného využitia územia | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)                                                                                                                                                                       | 1,20                |

|                                                          |                                                                                                        |      |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| $k_I$<br>koeficient technickej<br>infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)                    | 1,50 |
| $k_Z$<br>koeficient povyšujúcich<br>faktorov             | 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote | 1,50 |
| $k_R$<br>koeficient redukujúcich<br>faktorov             | 0. nevyskytuje sa                                                                                      | 1,00 |

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

| Názov                                | Výpočet                                                           | Hodnota                        |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie   | $k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,50 * 1,50 * 1,00$         | 2,1870                         |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 21,25 \text{ Eur/m}^2 * 2,1870$ | <b>46,47 Eur/m<sup>2</sup></b> |

**VYHODNOTENIE**

| Názov                      | Výpočet                                            | Všeobecná hodnota [Eur] |
|----------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------|
| parcela č. parc.č. 1640/22 | $105,00 \text{ m}^2 * 46,47 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$ | 4 879,35                |
| <b>Spolu</b>               |                                                    | <b>4 879,35</b>         |

**III. ZÁVER****REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY**

| Názov                                                            | Všeobecná hodnota [Eur] |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Pozemky</b>                                                   |                         |
| Pozemok - parc. č. parc.č. 1640/22 (105 m <sup>2</sup> )         | 4 879,35                |
| <b>Všeobecná hodnota celkom</b>                                  | <b>4 879,35</b>         |
| <b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>                             | <b>4 880,00</b>         |
| <b>Všeobecná hodnota slovom: Štyritisícosemstoosemdesiat Eur</b> |                         |

**MIMORIADNE RIZIKÁ**

Neboli zistené.

V Leopoldove, dňa 10.12.2024

Ing. Róbert GERGIČ, RSc.

## **IV. PRÍLOHY**

- Objednávka
- List vlastníctva č. 1200
- Kópia z katastrálnej mapy
- Geometrický plán

## 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 165 / 2024.

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

Ing. Róbert GERGIČ, RSc.

**Znalec :** Ing. Róbert G E R G I Č, 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. 4630/2024, zo dňa 29.11.2024

## ZNALECKÝ POSUDOK

---

číslo : 165 / 2024

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkovej nehnuteľnosti : **Pozemkov parcely registra "C" KN č. 1640/22**, podľa Geometrického plánu č. 36/2024, vypracoval Eduard Bednárík Leopoldov. Pozemok sa nachádza na Sládkovičovej ulici v k.ú. Leopoldov a pôvodný pozemok parcela registra "E" KN č. 469/2 je zapísaný na LV č. 1200 Katastrálneho odboru OÚ v Hlohovci.

Všeobecná hodnota bude stanovená 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 / 6

Počet odovzdaných vyhotovení : 3 ks

V Leopoldove dňa 10.12.2024

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca :

Podľa objednávky zo dňa 29.11.2024, je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností : **Pozemkov parcely registra "C" KN č. 1640/22**, podľa Geometrického plánu č. 36/2024, vypracoval Eduard Bednárík Leopoldov. Pozemok sa nachádza na Sládkovičovej ulici v k.ú. Leopoldov a pôvodný pozemok parcela registra "E" KN č. 469/2 je zapísaný na LV č. 1200 Katastrálneho odboru OÚ v Hlohovci.

## 2. Účel znaleckého posudku : Uzatvorenie kúpnej zmluvy.

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

(rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu) : 29.11.2024

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 10.12.2024

## 5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :

### a) Dodané zadávateľom :

- Objednávka Mesta Leopoldov č. 630 / 2024, zo dňa 29.11.2024
- Geometrický plán č. 36/2024

### b) Obstarané znalcom :

- Výpis z KN, z listu vlastníctva č. 1200, k.ú. Leopoldov, zo dňa 10.12.2024, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Leopoldov, zo dňa 10.12.2024, vytvorená cez katastrálny portál
- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľností

## 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 výrobné 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 neprimeranou 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 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

**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", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline.

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

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. 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 diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD})[€],$$

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 diferenciácie

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. 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 redukujúce 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 1951 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 6.12.2024. Fotodokumentácia nebola 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 :

Ohodnocovaný pozemok parcela registra "C" KN č. 1640/22, nie je zapísaný na liste vlastníctva č. 1200. Pozemok vznikol na základe Geometrického plánu č. 36/2024 oddelením od pôvodnej parcely registra "E" KN č. 469/2, ktorá je vo vlastníctve Mesta Leopoldov.

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

1) POZEMKY parc.č. 1640/22

**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 v okrajovej časti mesta Leopoldov, na Sládkovičovej ulici, pozemok parc.č. 1640/22 tvorí predzáhradku a vstup k rodinnému domu súp.č. 990, or.č. 38. Odčlenený ohodnocovaný pozemok je sprístupnený z miestnej asfaltovej komunikácie na Sládkovičovej ulici, cez pozemok je rodinný dom napojený na inžinierske siete.

**b) Analýza využiteľnosti nehnuteľnosti :** Využitie je dané jestvujúcou zástavbou, zmena využitia je nepravdepodobná.**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností :** Neboli zistené.

### 2.1 POZEMKY

#### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 2.1.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemok

**POPIS**

Pozemok, ktorý je predmetom ohodnotenia sa nachádza v okrajovej časti mesta Leopoldov, na Sládkovičovej ulici, pozemok parc.č. 1640/22 tvorí predzáhradku a vstup k rodinnému domu súp.č. 990, or.č. 38. Odčlenený ohodnocovaný pozemok je sprístupnený z miestnej asfaltovej komunikácie na Sládkovičovej ulici, cez pozemok je rodinný dom napojený na inžinierske siete.

Zástavba v najbližšom okolí je výhradne radovými aj samostatne stojacimi 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 zvyšujúcich 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 diferenciácie. 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

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

M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>,

VSHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m<sup>2</sup>.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

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

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 diferenciácie, 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 zvyšujúcich 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. 1640/22 | zastavaná plocha a nádvorie | 105,00                         | 1/1                    | 105,00                   |

**Obec:**

Leopoldov

**Východisková hodnota:**

$$VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 26,56 \text{ Eur/m}^2 = 21,25 \text{ Eur/m}^2$$

| Označenie a názov koeficientu                          | Hodnotenie                                                                                                                                                                                                                                   | Hodnota koeficientu |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| K <sub>S</sub><br>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 <sub>V</sub><br>koeficient intenzity využitia        | 5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,<br>- rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,<br>- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením   | 1,00                |
| K <sub>D</sub><br>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 <sub>P</sub><br>koeficient funkčného využitia územia | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)                                                                                                                                                                       | 1,20                |

|                                                          |                                                                                                        |      |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| $k_I$<br>koeficient technickej<br>infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)                    | 1,50 |
| $k_Z$<br>koeficient povyšujúcich<br>faktorov             | 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote | 1,50 |
| $k_R$<br>koeficient redukujúcich<br>faktorov             | 0. nevyskytuje sa                                                                                      | 1,00 |

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

| Názov                                | Výpočet                                                           | Hodnota                        |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie   | $k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,50 * 1,50 * 1,00$         | 2,1870                         |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 21,25 \text{ Eur/m}^2 * 2,1870$ | <b>46,47 Eur/m<sup>2</sup></b> |

**VYHODNOTENIE**

| Názov                      | Výpočet                                            | Všeobecná hodnota [Eur] |
|----------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------|
| parcela č. parc.č. 1640/22 | $105,00 \text{ m}^2 * 46,47 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$ | 4 879,35                |
| <b>Spolu</b>               |                                                    | <b>4 879,35</b>         |

**III. ZÁVER****REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY**

| Názov                                                            | Všeobecná hodnota [Eur] |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Pozemky</b>                                                   |                         |
| Pozemok - parc. č. parc.č. 1640/22 (105 m <sup>2</sup> )         | 4 879,35                |
| <b>Všeobecná hodnota celkom</b>                                  | <b>4 879,35</b>         |
| <b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>                             | <b>4 880,00</b>         |
| <b>Všeobecná hodnota slovom: Štyritisícosemstoosemdesiat Eur</b> |                         |

**MIMORIADNE RIZIKÁ**

Neboli zistené.

V Leopoldove, dňa 10.12.2024

Ing. Róbert GERGIČ, RSc.

## **IV. PRÍLOHY**

- Objednávka
- List vlastníctva č. 1200
- Kópia z katastrálnej mapy
- Geometrický plán

## 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 165 / 2024.

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

Ing. Róbert GERGIČ, RSc.

**Znalec :** Ing. Róbert G E R G I Č, 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. 4630/2024, zo dňa 29.11.2024

## ZNALECKÝ POSUDOK

číslo : 165 / 2024

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkovej nehnuteľnosti : **Pozemkov parcely registra "C" KN č. 1640/22**, podľa Geometrického plánu č. 36/2024, vypracoval Eduard Bednárík Leopoldov. Pozemok sa nachádza na Sládkovičovej ulici v k.ú. Leopoldov a pôvodný pozemok parcela registra "E" KN č. 469/2 je zapísaný na LV č. 1200 Katastrálneho odboru OÚ v Hlohovci.

Všeobecná hodnota bude stanovená 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 / 6

Počet odovzdaných vyhotovení : 3 ks

V Leopoldove dňa 10.12.2024

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca :

Podľa objednávky zo dňa 29.11.2024, je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností : **Pozemkov parcely registra "C" KN č. 1640/22**, podľa Geometrického plánu č. 36/2024, vypracoval Eduard Bednárík Leopoldov. Pozemok sa nachádza na Sládkovičovej ulici v k.ú. Leopoldov a pôvodný pozemok parcela registra "E" KN č. 469/2 je zapísaný na LV č. 1200 Katastrálneho odboru OÚ v Hlohovci.

## 2. Účel znaleckého posudku : Uzatvorenie kúpnej zmluvy.

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

(rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu) : 29.11.2024

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 10.12.2024

## 5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :

### a) Dodané zadávateľom :

- Objednávka Mesta Leopoldov č. 630 / 2024, zo dňa 29.11.2024
- Geometrický plán č. 36/2024

### b) Obstarané znalcom :

- Výpis z KN, z listu vlastníctva č. 1200, k.ú. Leopoldov, zo dňa 10.12.2024, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Leopoldov, zo dňa 10.12.2024, vytvorená cez katastrálny portál
- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľností

## 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 výrobné 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 neprimeranou 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 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

**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", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline.

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

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. 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 diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD})[€],$$

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 diferenciácie

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. 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 redukujúce 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 1951 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 6.12.2024. Fotodokumentácia nebola 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 :

Ohodnocovaný pozemok parcela registra "C" KN č. 1640/22, nie je zapísaný na liste vlastníctva č. 1200. Pozemok vznikol na základe Geometrického plánu č. 36/2024 oddelením od pôvodnej parcely registra "E" KN č. 469/2, ktorá je vo vlastníctve Mesta Leopoldov.

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

1) POZEMKY parc.č. 1640/22

**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 v okrajovej časti mesta Leopoldov, na Sládkovičovej ulici, pozemok parc.č. 1640/22 tvorí predzáhradku a vstup k rodinnému domu súp.č. 990, or.č. 38. Odčlenený ohodnocovaný pozemok je sprístupnený z miestnej asfaltovej komunikácie na Sládkovičovej ulici, cez pozemok je rodinný dom napojený na inžinierske siete.

**b) Analýza využiteľnosti nehnuteľnosti :** Využitie je dané jestvujúcou zástavbou, zmena využitia je nepravdepodobná.**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností :** Neboli zistené.

### 2.1 POZEMKY

#### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 2.1.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemok

**POPIS**

Pozemok, ktorý je predmetom ohodnotenia sa nachádza v okrajovej časti mesta Leopoldov, na Sládkovičovej ulici, pozemok parc.č. 1640/22 tvorí predzáhradku a vstup k rodinnému domu súp.č. 990, or.č. 38. Odčlenený ohodnocovaný pozemok je sprístupnený z miestnej asfaltovej komunikácie na Sládkovičovej ulici, cez pozemok je rodinný dom napojený na inžinierske siete.

Zástavba v najbližšom okolí je výhradne radovými aj samostatne stojacimi 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 zvyšujúcich 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 diferenciácie. 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

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

M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>,

VSHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m<sup>2</sup>.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

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

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 diferenciácie, 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 zvyšujúcich 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. 1640/22 | zastavaná plocha a nádvorie | 105,00                         | 1/1                    | 105,00                   |

**Obec:**

Leopoldov

**Východisková hodnota:**

$$VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 26,56 \text{ Eur/m}^2 = 21,25 \text{ Eur/m}^2$$

| Označenie a názov koeficientu                          | Hodnotenie                                                                                                                                                                                                                                   | Hodnota koeficientu |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| K <sub>S</sub><br>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 <sub>V</sub><br>koeficient intenzity využitia        | 5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,<br>- rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,<br>- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením   | 1,00                |
| K <sub>D</sub><br>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 <sub>P</sub><br>koeficient funkčného využitia územia | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)                                                                                                                                                                       | 1,20                |

|                                                          |                                                                                                        |      |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| $k_I$<br>koeficient technickej<br>infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)                    | 1,50 |
| $k_Z$<br>koeficient povyšujúcich<br>faktorov             | 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote | 1,50 |
| $k_R$<br>koeficient redukujúcich<br>faktorov             | 0. nevyskytuje sa                                                                                      | 1,00 |

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

| Názov                                | Výpočet                                                           | Hodnota                        |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie   | $k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,50 * 1,50 * 1,00$         | 2,1870                         |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 21,25 \text{ Eur/m}^2 * 2,1870$ | <b>46,47 Eur/m<sup>2</sup></b> |

**VYHODNOTENIE**

| Názov                      | Výpočet                                            | Všeobecná hodnota [Eur] |
|----------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------|
| parcela č. parc.č. 1640/22 | $105,00 \text{ m}^2 * 46,47 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$ | 4 879,35                |
| <b>Spolu</b>               |                                                    | <b>4 879,35</b>         |

**III. ZÁVER****REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY**

| Názov                                                            | Všeobecná hodnota [Eur] |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Pozemky</b>                                                   |                         |
| Pozemok - parc. č. parc.č. 1640/22 (105 m <sup>2</sup> )         | 4 879,35                |
| <b>Všeobecná hodnota celkom</b>                                  | <b>4 879,35</b>         |
| <b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>                             | <b>4 880,00</b>         |
| <b>Všeobecná hodnota slovom: Štyritisícosemstoosemdesiat Eur</b> |                         |

**MIMORIADNE RIZIKÁ**

Neboli zistené.

V Leopoldove, dňa 10.12.2024

Ing. Róbert GERGIČ, RSc.

## **IV. PRÍLOHY**

- Objednávka
- List vlastníctva č. 1200
- Kópia z katastrálnej mapy
- Geometrický plán

## 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 165 / 2024.

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

Ing. Róbert GERGIČ, RSc.