

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 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich 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_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
 k_{PD} - 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 m²**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

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

M - výmera pozemku v m²,

VŠH_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

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_{PD} - 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_S - koeficient všeobecnej situácie (0,70 - 2,00),

K_V - koeficient intenzity využitia (0,50 - 2,00),

K_D - koeficient dopravných vzťahov (0,80 - 1,20),

K_P - koeficient funkčného využitia územia (0,80 - 2,00),

K_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 - 1,50)

K_Z - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,01 - 3,00)

K_R - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99)

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
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 _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	1,00
K _D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
K _P koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20

k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k_R koeficient redukujúcich 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	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 21,25 \text{ Eur/m}^2 * 2,1870$	46,47 Eur/m²

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
Spolu		4 879,35

III. ZÁVER**REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY**

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

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 G E R G I Č, 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 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 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 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich 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_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
 k_{PD} - 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 m²**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 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 m²,

VŠH_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

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_{PD} - 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_S - koeficient všeobecnej situácie (0,70 - 2,00),

K_V - koeficient intenzity využitia (0,50 - 2,00),

K_D - koeficient dopravných vzťahov (0,80 - 1,20),

K_P - koeficient funkčného využitia územia (0,80 - 2,00),

K_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 - 1,50)

K_Z - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,01 - 3,00)

K_R - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99)

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
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 _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	1,00
K _D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
K _P koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20

k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k_R koeficient redukujúcich 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	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 21,25 \text{ Eur/m}^2 * 2,1870$	46,47 Eur/m²

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
Spolu		4 879,35

III. ZÁVER**REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY**

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

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 G E R G I Č, 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 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 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 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich 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 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 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_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
 k_{PD} - 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 m²**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 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 m²,

VŠH_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

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_{PD} - 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_S - koeficient všeobecnej situácie (0,70 - 2,00),

K_V - koeficient intenzity využitia (0,50 - 2,00),

K_D - koeficient dopravných vzťahov (0,80 - 1,20),

K_P - koeficient funkčného využitia územia (0,80 - 2,00),

K_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 - 1,50)

K_Z - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,01 - 3,00)

K_R - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99)

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
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 _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	1,00
K _D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
K _P koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20

k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k_R koeficient redukujúcich 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	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 21,25 \text{ Eur/m}^2 * 2,1870$	46,47 Eur/m²

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
Spolu		4 879,35

III. ZÁVER**REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY**

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

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 G E R G I Č, RSc.