

Znalec : Ing. Róbert G E R G I Ć, RSc. Hurbanova 49 LEOPOLDOV 920 41
Znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľnosti, 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. 256/2026, zo dňa 25.5.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo : 64 / 2026

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti : **Pozemku parcela registra "C" KN č. 1441/54** , podľa GP č. 154/2022, vypracoval L. Krajčovič-MERKL Leopoldov. Pozemok sa nachádza na ul. Hlohovská cesta v k.ú. Leopoldov a pôvodná parc.č. 1441/39 je zapísaná na LV č. 1200 Katastrálneho odboru OÚ v Hlohovci.

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

Počet listov / z toho príloh : 14 / 7

Počet odovzdaných vyhotovení : 3 ks

V Leopoldove dňa 26.5.2026

I. ÚVOD

1. Úloha znalca :

Podľa objednávky č. 256/2026, zo dňa 25.5.2026, je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností : **Pozemku parcela registra "C" KN č. 1441/54** , podľa GP č. 154/2022, vypracoval L. Krajčovič-MERKL Leopoldov. Pozemok sa nachádza na ul. Hlohovská cesta v k.ú. Leopoldov a pôvodná parc.č. 1441/39 je zapísaná na LV č. 1200 Katastrálneho odboru OÚ v Hlohovci.

2. Účel znaleckého posudku : K prevodu vlastníctva.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný :

(rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu) : 25.5.2026

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 26.5.2026

5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :

a) Dodané zadávateľom :

- Objednávka Mesta Leopoldov č. 256/2026, zo dňa 25.5.2026
- GP č. 154/2022

b) Obstarané znalcom :

- Výpis z KN, z listu vlastníctva č. 1200, k.ú. Leopoldov, zdroj katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Leopoldov, zdroj 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. 25/2025 Z.z. - Stavebný zákon
- Vyhláška ÚÚPaV č. 59/2025 Členenie stavieb
- Vyhláška č. 60/2025 Z.z. Úradu pre územné plánovanie a výstavbu
- Zákon č. 162/1995 o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych práv a iných práv k nehnuteľnostiam
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu, novelizovaná Vyhl. č. 34/2020 Z.z. zo dňa 1.3.2020
- 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 Štatistického úradu SR č. 128/2000 Z.z. - Klasifikácii stavieb
- 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
- Vyhláška č. 160/2023, ktorým bola novelizovaná Vyhláška č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 o Znalcoch a tlmočníkoch

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov :

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti (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 memú 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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa : Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy :

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb :

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

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie 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 redukovujúce faktory, ktoré zohľadňujú tvar pozemku, emisie, hluk, svahovitosť, zakladanie, možné vyššie využitie v budúcnosti a pod.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

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

List vlastníctva číslo : 1200 - Uvedený je len pozemok, ktorý je predmetom ohodnotenia!

A - Majetková podstata :

STAVBY :

PARCELY registra "C" : - parc.č. 1441/39 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 66 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 25.5.2026. 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 parc.č. 1441/54 nie je zapísaný na liste vlastníctva č. 1200, vznikol ako novovytvorená parcela podľa GP v prílohe.

f) Vymenovanie jednotlivých nehnuteľností pre ktoré bude stanovená všeobecná hodnota :

1) **POZEMKY :** Parcela registra "C" KN č. 1441/54

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

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemok

POPIS

Ohodnocovaný pozemok parcela č. 1441/54 vznikol odčlenením od pôvodnej parc.č. 1441/39, ktorá je zapísaná na liste vlastníctva č. 1200, vo vlastníctve Mesta Leopoldov. Pozemok je rovinatý, situovaný na juhovýchodnom okraji obce a tvorí priestor medzi bytovkami na Hlohovskej ceste. V okolí sa nachádzajú bytové domy na bývanie so štandardným vybavením, Leopoldov disponuje veľmi dobrou dopravnou sieťou a pozemky sú s možnosťou napojenia na všetky druhy sietí (verejný vodovod, kanalizácia, zemný plyn a optický internet). Koeficient funkčného využitia je stanovený vo výške 1,0.

Východiskovú hodnotu pozemkov som stanovil v zmysle oceňovacieho predpisu na 80 % z klasifikačnej hodnoty krajského mesta Trnava, ktoré ovplyvňuje ceny nehnuteľností v okolitých menších sídelných útvaroch (80 % z 26,56 €), medzi ktoré sa radí aj Leopoldov.

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 obce. 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]
1441/54	zastavaná plocha a nádvorie	16,00	1/1	16,00

Obec:

Leopoldov

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 80,00% z 26,56 Eur/m² = 21,25 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, <i>Stavebné územie obcí do 5000 obyv.</i>	0,90
k _V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, <i>Rodinné a bytové domy na bývanie so štandardným vybavením</i>	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Pozemky v mestách s veľmi dobrou dopravnou sieťou</i>	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Plochy obytných území</i>	1,00
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Pozemky s možnosťou napojenia na všetky druhy sietí</i>	1,50
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Pozemok sa nachádza medzi bytovými domami (4.b.j), zvyšujúci faktor nebol zohľadnený vo východiskovej hodnote.</i>	1,75
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>Neboli zistené</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 1,75 * 1,00$	2,4806
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 21,25 \text{ Eur/m}^2 * 2,4806$	52,71 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parc. č. 1441/54	$16,00 \text{ m}^2 * 52,71 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	843,36
Spolu		843,36

III. ZÁVER**REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY**

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Pozemky	
Pozemok - parc. č. 1441/54 (16 m ²)	843,36
Všeobecná hodnota celkom	843,36
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	840,00
Všeobecná hodnota slovom: Osemstoštyridsať Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Neboli zistené.

V Leopoldove, dňa 26.05.2026

Ing. Róbert GERGIČ, RSc.

IV. PRÍLOHY

- Objednávka
- List vlastníctva č. 1200
- Kópia z katastrálnej mapy
- Mapa širších vzťahov
- GP

ZVEREJNENÉ

25-05-2026

Organizácia
Mesto Leopoldov
Hlohovská cesta 1818/2A, 920 41
LEOPOLDOV

Adresa dodávateľa

Gergič Róbert Ing.
Hurbanova 49
920 41 Leopoldov
35106484

Objednávka čis.: 256/2026

Predmet objednávky		Spolu
		Eur
Objednávame si u Vás znalecký posudok vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti: Pozemku parcela registra "C" KN č. 1441/54, podľa GP č. 154/2022, vypracovaného L. Krajčovič-MERKL Leopoldov. Pozemok sa nachádza na ul. Hlohovská cesta v k.ú. Leopoldov a pôvodná parc.č. 1441/39 je zapísaná na LV č. 1200 Katastrálneho odboru OÚ v Hlohovci.		
SPOLU		150.00
Presná adresa a PSČ odberateľa, ktorému má byť faktúra zaslaná	Mesto Leopoldov Hlohovská cesta 1818/2A, 920 41 LEOPOLDOV	
Bankové spojenie odberateľa	SK 15 0200 0000 0000 27223212	
IČO	00312703	
DIČ	2021268095	

Predmet objednávky je rozpočtovo krytý.

Dátum vystavenia: 25.05.2026

Vyhotovil: Ing, Adriana Urbanová

Schválil:

Základná finančná kontrola podľa zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov a Smernice č. 46/2019:

1. Zodpovedný zamestnanec	Rozp. položka	2. Prednosta
a) Finančnú operáciu alebo jej časť ²⁾ - je – nie je ¹⁾ možné vykonať		a) Finančnú operáciu alebo jej časť ²⁾ - je – nie je ¹⁾ možné vykonať
b) Vo finančnej operácii alebo jej časti ²⁾ - je – nie je ¹⁾ možné pokračovať		b) Vo finančnej operácii alebo jej časti ²⁾ - je – nie je ¹⁾ možné pokračovať
Nikola Bucková	Dátum 25.05.2026	Ing. Adriana Urbanová, MBA Dátum 25.05.2026

Vysvetlivky: 1) nehodiace sa prečiarknite; 2) vyberte len jedno vyjadrenie

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 203 Hlohovec Dátum vyhotovenia : 26.5.2026
 Obec : 507253 Leopoldov Čas vyhotovenia : 9:16:44
 Katastrálne územie : 831379 Leopoldov Údaje platné k : 25.5.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1200 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1441/39	66	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

STAVBY nevyžiadané.

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

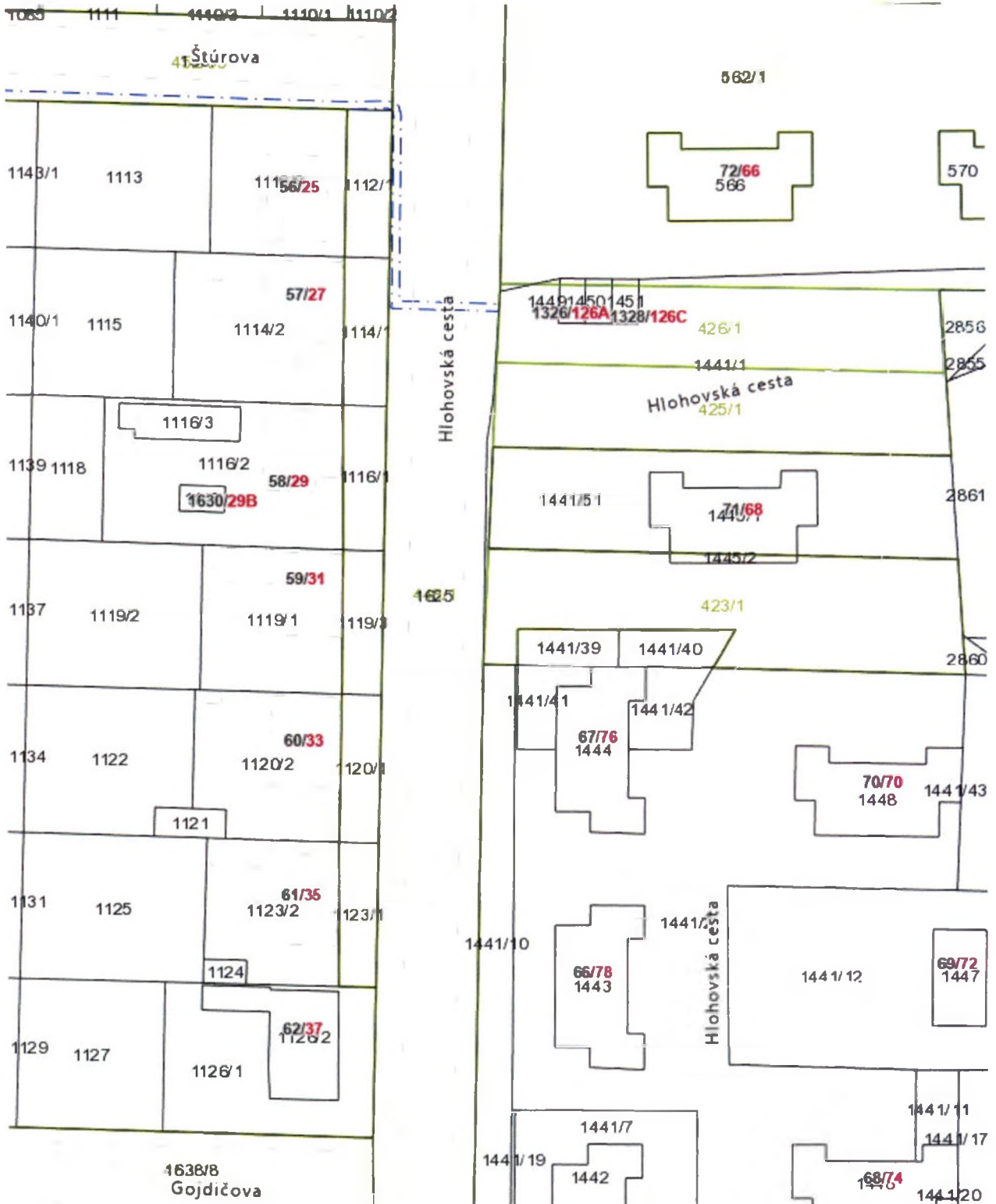
Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Mesto Leopoldov, Hlohovská cesta 1818/2A, Leopoldov, PSČ 920 41, SR, IČO: 312703	1/1

Názov

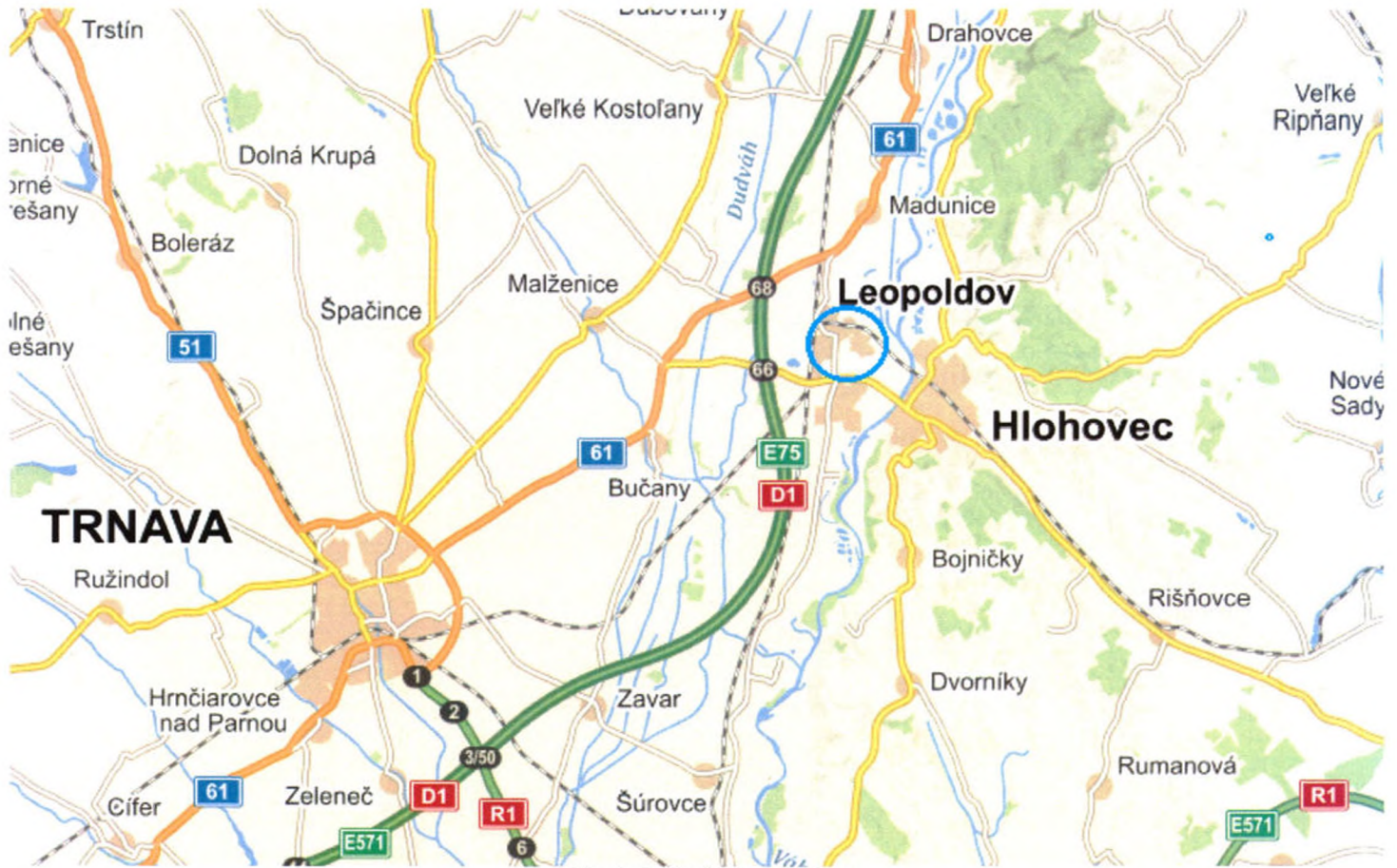
Trnavský > Hlohovec > Leopoldov > k.ú. Leopoldov



Vytlačené z aplikácie [MAPKA](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/1)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Situácia širších vzťahov

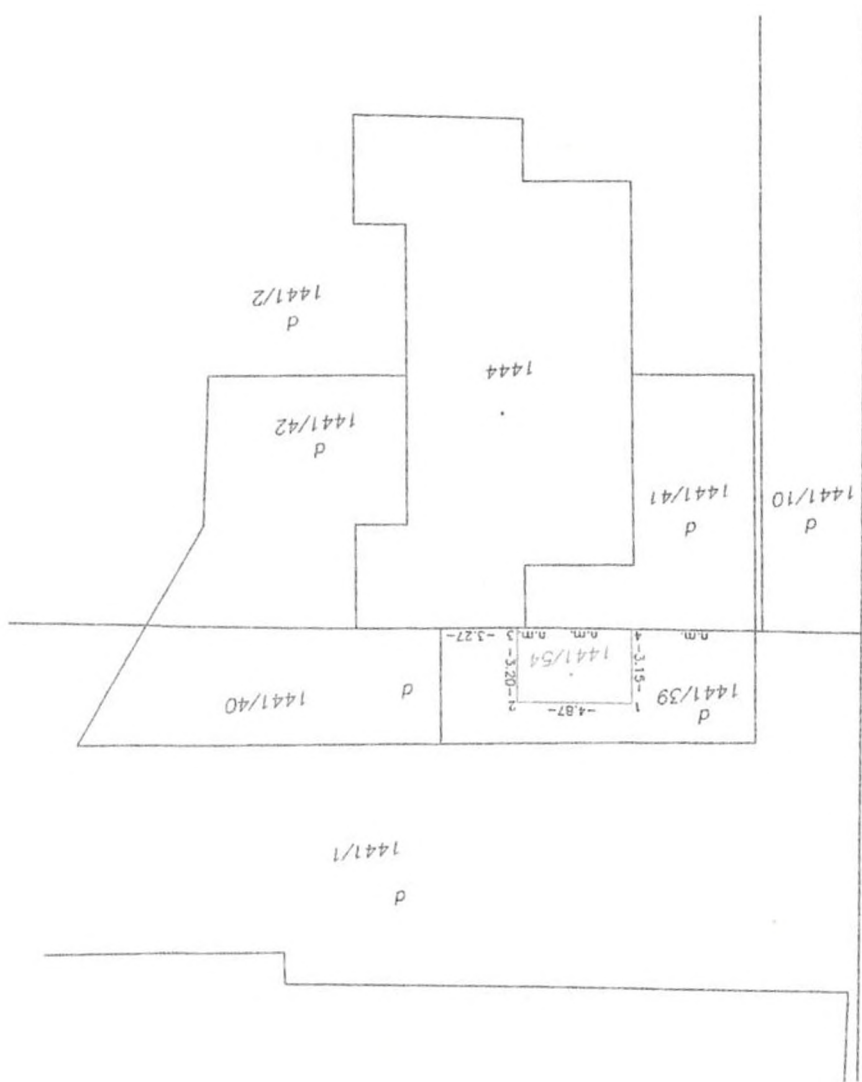


Osadenie nehnuteľnosti v rámci mesta

SPLOPLATNENÉ
 PODĽA Zák. č.
 145/1995 Z. z.

Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľnosti

Vyhotovitel Lubomír Krajčovič – Merkl Hlohovská cesta 65/80 920 41 Leopoldov krajcovic.lubomir@gmail.com IČO: 45320187		Kraj <i>Trnavský</i>	Okres <i>Hlohovec</i>	Obec <i>Leopoldov</i>
		Kat. územie <i>Leopoldov</i>	Číslo plánu <i>154/2022</i>	Mapový list č. <i>Hlohovec B-6/14</i>
		GEOMETRICKÝ PLÁN		
		<i>na zameranie stavby p.č. 1441/54</i>		
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil Meno: <i>Ing. Mária Minarechová</i>
Dňa: <i>28.11.2022</i>	Meno: <i>Lubomír Krajčovič</i>	Dňa: <i>29.11.2022</i>	Meno: <i>Ing. Jaroslav Režnák</i>	Dát: <i>6-12-2022</i>
Navé hranice boli v prírode označené <i>múrom</i>		Náležitostami a prístupovými podmienkami podľa predpisov		Číslo: <i>B1 546/2022</i>
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. <i>1776</i>		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii		Pečiatka a podpis
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii				



VÝKAZ VÝMER

str. 1

Starší stav			Zmeny						Nový stav				
Parcela	Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
	KN-C	ha								m ²	ha		
1441/39		66	zast.pl.						1441/39		50	zast.pl. 18	Doterajší
									1441/54		16	zast.pl. 17 20	detto
		66									66		
spôsobu využívania 18 Pozemok, na ktorom je dvor ruhu stavby 17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom 20 Iná budova													

Stav právny je totožný s registrom C KN

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 64 / 2026.

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

Ing. Róbert GERGIČ, RSc.