

**Znalec :** Evidenčné číslo 910840

Ing. Andrej GÁLIK, Priechodná 25A, 949 01 Nitra, znalec z odboru : 370000  
Stavebníctvo - odvetvie 370100 - Pozemné stavby, 370900 - Odhad hodnoty  
nehnuteľností

Tel.: 0905 644 919

E - mail : info@agmreality.sk

**Zadávateľ :** HeyPay, s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava

**Číslo spisu / objednávky/ :** HP034 /24/16A

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

číslo 58 / 2024

**Vo veci :** stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku, parcela registra "C" záhrada,  
parcelné číslo 1079/12, k. ú. Nižná, okres Piešťany pre účel dobrovoľnej dražby.

<b>Počet listov (z toho príloh):</b>	<b>18 (6)</b>
<b>Počet odovzdaných vyhotovení:</b>	<b>2</b>

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 11.06.2024 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku, parcela registra "C" záhrada, parcelné číslo 1079/12, k. ú. Nižná, okres Piešťany.

## 2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

## 3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

11.07.2024

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

19.07.2024

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 11.06.2024
- Odpoveď na žiadosť o zaslanie územnoplánovacej dokumentácie vydala Obec Nižná dňa 03.06.2024
- Mapa

### b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 120 k. ú. Nižná zo dňa 20.5.2024, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 1079/12 k. ú. Nižná zo dňa 4.7.2024, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 160/2023 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o 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 výrobnéj 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 obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

## 7. Definície dôležitých pojmov:

### a) Definície pojmov

#### **Všeobecná hodnota (VŠH)**

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

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

### b) Definície použitých postupov

#### **Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej 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:

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

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

Použitá je metóda polohovej diferenciacie, ktorá najviac vystihuje všeobecnú hodnotu pozemkov.

#### Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

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 diferenciacie

#### Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpno-predajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M . V\check{S}H_{MJ} [€]$$

kde

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

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

#### Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

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

$$V\check{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} [€]$$

kde

OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

## b) Vlastnícké a evidenčné údaje :

**VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 120**

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

**ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA**

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
<b>1079/12</b>	<b>698</b>	<b>Záhrada</b>	<b>4</b>		<b>1</b>	<b>1</b>	
Iné údaje: Bez zápisu							

**Legenda**

Spôsob využívania pozemku

- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**Vlastník**

Počet vlastníkov: 3

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

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
<b>1</b>	<b>Ferech Stanislav Ing., Nižná č.75, Dátum narodenia: 11.10.1951</b>	<b>1/2</b>
	Titul nadobudnutia: Z 586/04 -D 198/03 -22/04	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
<b>2</b>	<b>Uváčik Vladimír r. Uváčik, Nižná, č. 128, PSČ 922 06, SR, Dátum narodenia: 10.07.1965</b>	<b>4/10</b>
	Titul nadobudnutia: Z 648/05 -D 657/2004 -31/05	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P- 40/24 - Poznamenáva sa: DEDAK, reštrukturalizácie a konkurzy, správca JUDr. Nikoleta Zajko, konkurz vedený na majetok dlžníka vedený na Okresnom súde Trnava, pod sp.zn.36OdK/277/2022, zo dňa 31.01.2024 ( v KN 07.02.),č.z.16/24	-
<b>3</b>	<b>Uváčik Vladimír r. Uváčik, 922 06, Nižná, č. 128, SR, Dátum narodenia: 10.07.1965</b>	<b>1/10</b>
	Titul nadobudnutia: V-298/2019-Darovacia zmluva zo dňa 28. 02. 2019-35/19	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti

	P- 40/24 - Poznamenáva sa: DEDAK, reštrukturalizácie a konkurzy, správca JUDr. Nikoleta Zajko, konkurz vedený na majetok dlžníka vedený na Okresnom súde Trnava, pod sp.zn.36OdK/277/2022, zo dňa 31.01.2024 ( v KN 07.02.), č.z.16/24	-
--	--	---

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

## ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 11.7.2024  
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 11.7.2024

### d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom nebola poskytnutá projektová dokumentácia.

### e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra

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

**Pozemky:**

- parc. č.1079/12

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

Neboli zistené.

### h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

Obec nemá vypracovaný plán obce.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemok sa nachádza v obci Nižná, v lokalite vhodnej na bývanie v okrajovej časti obce. Pozemok je rovinatý s možnosťou napojenia na inžinierske siete. Od okresného mesta Piešťany je obec vzdialená cca 18 km a dopravné spojenie je autobusovou dopravou.

V obci je dobrá občianska vybavenosť, zodpovedajúca veľkosti obce. Lokalita sa zaraďuje do lokality vhodnej na bývanie.

Prístup z obecnej komunikácie.

### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok môže byť využitý bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

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

S nehnuteľnosťou je spojené konkurzné konanie vedené na majetok vlastníka.

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.1.1.1 LV 120

##### POPIS

Predmetom ohodnotenia je pozemok - záhrada v zastavanom území obce Nižná so zvýšeným, záujmom o kúpu z okresného kúpeľného mesta Piešťany. Pozemok má možnosť napojenia na verejné inžinierske siete. Negatívne účinky okolia na pozemky neboli zistené. Pozemok mimo centra s autobusovou a železničnou dopravou.

Východiskovú hodnotu pozemku stanovujem vo výške 70 % z východiskovej hodnoty blízkeho kúpeľného mesta Piešťany.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
1079/12	záhrada	698,00	5/10	349,00

Obec:

Nižná

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov	0,90
$k_V$ koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie 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
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20

$k_z$ koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,50
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,20 * 1,50 * 1,00$	1,7496
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 18,59 \text{ Eur/m}^2 * 1,7496$	<b>32,53 Eur/m<sup>2</sup></b>
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\check{S}H = \text{Podiel} * V\check{S}H_{POZ} = 5/10 * 22\,705,94 \text{ Eur}$	<b>11 352,97 Eur</b>

### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 1079/12	$698,00 \text{ m}^2 * 32,53 \text{ Eur/m}^2 * 5/10$	11 352,97
<b>Spolu</b>		<b>11 352,97</b>



### III. ZÁVER

#### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [Eur]
<b>Pozemky</b>		
LV 120 - parc. č. 1079/12 (349 m <sup>2</sup> )	5/10	11 352,97
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>		<b>11 352,97</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>		<b>11 400,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Jedenásťtisícštyristo Eur</b>		

V Nitre, dňa 19.07.2024

Ing. Andrej Gálik

## IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 11.06.2024
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 120 k. ú. Nižná zo dňa 20.5.2024, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 1079/12 k. ú. Nižná zo dňa 4.7.2024, vytvorená cez katastrálny portál
- Mapa
- Odpoveď na žiadosť o zaslanie územnoplánovacej dokumentácie vydala Obec Nižná dňa 03.06.2024
- Fotodokumentácia



Fotka č. 1



Fotka č. 2



Fotka č. 3

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetvie Pozemné stavby a Odhad nehnuteľností, pod evidenčným číslom 910840.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 58/2024.

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

**Podpis znalca**