

**RNDr. František Bergendi**  
znalec v odbore poľnohospodárstvo  
odvetvie: Odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy

**925 91 Kráľová nad Váhom č.d. 464**

**Zadávatel':** *auctio s.r.o*  
*IČO: 36 765 121*  
*Kmeťková 30*  
*949 01 Nitra*

Číslo spisu (objednávky): *obj. zo dňa 27.05.2019*

### **Znalecký posudok číslo: 9/2019**

**Vo veci:** *určenia všeobecnej hodnoty pozemkov, parciel vedených na liste vlastníctva č. 1340, v k.ú. Jelka ako parc. reg. "C" č. 1246/7 a 1246/8, ďalej parc. reg. "E" č. 1199/2, a 1374/103, druh pozemku orná pôda mimo zastavaného územia obce Jelka, ďalej parc. reg. "E" č. 1374/3, druh pozemku orná pôda zastavanom územia obce Jelka.*

**Počet strán:** *Tento znalecký posudok obsahuje 23 strán  
vrátane 12 strán príloh vo formáte A4*

**Počet vyhotovení:** *5 ks*  
**Počet odovzdaných vyhotovení:** *4 ks*  
**pre znalca:** *1 ks*

## **I. Úvodná časť**

**1. Úloha znalca:** Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov vyššie uvedené, ktoré tvoria predmet dražby pre výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR č. 577/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov

**2. Dátum vyžiadania posudku:** 27.05.2019

**3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:** 18.06.2019

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:** 18.06.2019

## **5. Podklady na vypracovanie posudku:**

### **5.1. Dodané zadávateľom:**

- Objednávka znaleckého posudku

### **5.2. Získané znalcom:**

- Výpis z katastra nehnuteľností – List vlastníctva č. 1340  
v k.ú. Jelka, vytvorené cez katastrálny portál dňa 01.07.2019  
platnosťou údajov k 28.06.2019

- Mapové poklady, kópia katastrálnej mapy, satelitná mapa a ortofotomapa  
vytvorený cez ZBGIS

- Miestne šetrenie dňa 18.06.2019 za účasti zadávateľa a vlastníka pozemkov

## **7. Použitý právny predpis:**

- Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 254/2010Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch tlmočníkoch a prekladateľoch, v znení neskorších zmien a doplnkov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 500/2005 Z.z., v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Zákona NR SR č. 582/2004 o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady
- Štatistický lexikón obcí v SR 2002, vydané Štatistickým úradom SR v spolupráci s Ministerstvom vnútra SR vo vydavateľstve Perfekt, Bratislava 2003, na základe územného a správneho usporiadania k 31.decembru 2002 a výsledkov sčítania obyvateľov, domov a bytov k 26.máju 2001

## **8. Osobitné požiadavky objednávateľa:**

Zistiť prípadné závady viaznuce na nehnuteľnosti, ktoré v dôsledku prechodu vlastníckeho alebo iného práva nezaniknú.

## **9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:**

Výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR č. 577/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov

## **II. Posudok:**

### ***II.1. Všeobecné údaje:***

***a./ Výber použitej metódy:*** E.3 Metóda polohovej diferenciácie

*E.3.1.2. Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu orná pôda alebo trvalý trávny porast.*

### ***Zdôvodnenie výberu použitej metódy:***

*Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a predpisov. Výpočet všeobecnej hodnoty je vykonaný metódou polohovej diferenciácie s použitím metódy výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti. Použitá je metóda polohovej diferenciácie, ktorá vychádza z úprav technickej hodnoty koeficientom polohovej diferenciácie, ktorý zohľadňuje vplyv trhu na všeobecnú hodnotu. Výsledná všeobecná hodnota sa vypočítava ako súčet všeobecných hodnôt jednotlivých zložiek majetku.*

### ***Dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty:***

*Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov k výpočtu.*

### **b./ Vlastnícke a evidenčné údaje:**

*Prikladám výpis z katastra nehnuteľností LV č. 1340*

### **c./ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**

*Miestna obhliadka spojená miestnym šetrením vykonaná dňa 18.06.2019*

### **d./ Porovnanie súladu dokumentácie so zisteným skutočným stavom.**

*Pri miestnej obhliadke sa vychádzalo z dostupných dokumentov. Pozemky sa nachádzajú mimo zastavaného územia obce Jelka. ( 3906 obyvateľov v obci ). Bolo zistené, že pozemky v súčasnom období sa využívajú pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny zelenina a iné poľnohospodárske plodiny. Prístup k pozemkom je zabezpečený z poľných ciest. Pozemky nie sú zastavané žiadnou stavbou. Pozemky so svojou plochou spĺňajú podmienky dobrej obrábateľnosti. Využívanie pozemkov sa musí prispôbovať obmedzeniam vyplývajúce zo zákonných ustanovení zriadených chránených oblasti CHVO Žitného ostrova, vysoká hladina podzemnej vody. Pozemky sa nachádzajú do 100 m od hranice zastavaného územia obce. Pozemky sú rovinné. Pozemky majú len jedného vlastníka.*

*Lokalizácia pozemkov je klasifikovaná ako k.ú. obcí od 2000 do 5000 obyvateľov a k.ú. v kontakte s ním.*

*Štatisticky nevyplýva veľký záujem o kúpu nehnuteľnosti z okolitých väčších miest, čo by mal vplyv na východiskovú hodnotu ceny nehnuteľností. Porasty a iné súčasti pozemkov netvoria predmet znaleckého posudku.*

### **e./ vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom posúdenia**

*Pozemky parc. reg. "C" č. 1246/7 a 1246/8, ďalej parc. reg. "E" č. 1199/2, a 1374/103, druh pozemku orná pôda mimo zastavaného územia obce Jelka.*

## II.2. Stanovenie všeobecnej hodnoty:

### 2.1. orná pôda

Parcela	Druh pozemku	LV číslo	Spolu výmera v m <sup>2</sup>	Podiel	Výmera podielu v m <sup>2</sup>
1246/7 „C“	orná pôda	1340	8 7215	1/1	8 7215
1246/8 „C“	orná pôda	1340	4 3721	1/1	4 3721
1199/2 „E“	orná pôda	1340	5647	1/1	5647
1374/103 „E“	orná pôda	1340	1426	1/1	1426

#### 2.1.1. Metóda polohovej diferenciácie:

##### Popis

Predmetom ohodnotenia je pozemky registra „C“ parc.č. 1246/7, 1246/8 a je pozemky registra „E“ parc.č. 11199/2 a 1374/103 situované mimo zastavané územie obce Jelka, k.ú. Jelka. Pozemky po právnej stránke sú evidované na katastri nehnuteľností ako orná pôda. Pozemky sú rovinaté, kultivované. Prístup k pozemkom je z poľnej cesty. Pozemky sú bez tiarch.

Porasty a iné súčasťi pozemkov netvorí predmet znaleckého posudku.

Výber východiskovej hodnoty vychádza z prílohy č.1 k zákonu č. 582/2004 Z.z. v znení zákona č. 465/2008 Z.z - „Hodnota ornej pôdy a trvalých trávnych porastov“: pre okres 202 Galanta, kód k.ú. 822 663, k.ú. Jelka východisková hodnota 0,8228 €/m<sup>2</sup>.

Všeobecnú hodnotu pozemkov podľa E.3.1.2., druh pozemku orná pôda mimo zastavaného územia obce vypočítavam podľa základného vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M \cdot V\check{S}H_{MJ} \quad (\text{€})$$

Kde

$M$  - výmera pozemku v m<sup>2</sup>  
 $V\check{S}H_{MJ}$  - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/ m<sup>2</sup>  
Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} \cdot K_{PD} \quad (\text{€/ m}^2)$$

Kde

$VH_{MJ}$  - jednotková východisková hodnota pozemku sa stanoví podľa prílohy č.1 zákona č. 582/2004 Z.z:

$$VH_{MJ} = 0,8228 \text{ €/ m}^2$$

$K_{PD}$  -je koeficient polohovej diferenciácie, vypočítava sa podľa vzťahu

$$K_{PD} = K_S \cdot K_O \cdot K_V \cdot K_Z \cdot K_E$$

(-) **Kde**

$K_S$ - je koeficient všeobecnej situácie (0,6 – 4,60): Bod 6. katastrálne územie obcí od 2 000 do 5000 obyvateľov:  $K_S=0,90$

$K_O$ - je koeficient obrábatelnosti (0,3 – 1,6): Bod 1. splňajúce podmienky dobrej obrábatelnosti, ale na ktorom sa nachádzajú nad povrchové pevné prekážky:  $K_O=1,20$

$K_V$ - je koeficient využiteľnosti pozemku(0,3-4,6): Bod 2. Využívanie pozemku musí prispôbiť takým legislatívnym vplyvom z ktorých užívateľovi pozemku nevyplýva nárok na uplatnenie majetkovej ujmy, CHVO ŽO:  $K_V=0,90$

$K_Z$ - je koeficient zvyšujúcich a redukujúcich faktorov (0,233 – 4,40) vypočítaný ako vážený priemer jednotlivých faktorov: prístup, vzdialenosť k zast. úz. Obce, počet vlastníkov, trh s nehnuteľnosťami, vecné bremená  $K_Z=1,20$

$K_E$ - je koeficient ekologických faktorov (0,50 – 1,50): bez  $K_Z=0,99$

V tomto prípade použijem ako hodnotu:  $K_{PD} = 0,90 * 1,20 * 0,90 * 1,20 * 0,99$

$$K_{PD} = 1,1547$$

Jednotkovú všeobecnú hodnotu pozemkov stanovím podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot K_{PD} \quad (\text{€/m}^2)$$

Pre k.ú. Jelka: - orná pôda mimo zastavaného územia obce,

$$V\check{S}H_{MJ} = 0,8228 \text{ €} * 1,1547 \quad (\text{€/m}^2)$$

$$V\check{S}H_{MJ} = 0,9501 \quad (\text{€/m}^2)$$

#### II.2.1.1.1.

List vlastníctva č.: 1340

Katastrálne územie: Jelka

Číslo parcely: 1246/7 parc.reg. „C“

Výmera: 8 7215 m<sup>2</sup>

Druh pozemku: orná pôda

Celková hodnota pozemku:  $\frac{8\,7215\text{ m}^2 * 0,9501\text{ €/m}^2}{82\,862,9715\text{ €}}$

Všeobecná hodnota podielu pozemku: podľa B.1.,

B.4. BUILDHOUSE,s.r.o, Nová Dedinka 77 v podiele 1/1= 82 862,9715 €

Spolu v celosti = 82 862,9715 €

**II.2.1.2.2.**

<b>List vlastníctva č.:</b>	1340
<b>Katastrálne územie:</b>	Jelka
<b>Číslo parcely:</b>	1246/8 parc.reg. „C“
<b>Výmera:</b>	4 3721 m <sup>2</sup>
<b>Druh pozemku:</b>	orná pôda
<b>Celková hodnota pozemku:</b>	$\frac{4\,3721\text{ m}^2 * 0,9501\text{ €/m}^2}{41\,539,3221\text{ €}}$

Všeobecná hodnota podielu pozemku: podľa B.1.,

B.4. BUILDHOUSE,s.r.o, Nová Dedinka 77 v podiele 1/1= 41 539,3221 €

**Spolu v celosti = 41 539,3221 €**

**II.2.1.3.3.**

<b>List vlastníctva č.:</b>	1340
<b>Katastrálne územie:</b>	Jelka
<b>Číslo parcely:</b>	1199/2 parc.reg. „E“
<b>Výmera:</b>	5647 m <sup>2</sup>
<b>Druh pozemku:</b>	orná pôda
<b>Celková hodnota pozemku:</b>	$\frac{5647\text{ m}^2 * 0,9501\text{ €/m}^2}{5\,365,2147\text{ €}}$

Všeobecná hodnota podielu pozemku: podľa B.1.,

B.4. BUILDHOUSE,s.r.o, Nová Dedinka 77 v podiele 1/1= 12 916,3831 €

**Spolu v celosti = 12 916,3831 €**

**II.2.1.4.4.**

<b>List vlastníctva č.:</b>	1340
<b>Katastrálne územie:</b>	Jelka
<b>Číslo parcely:</b>	1374/103 parc.reg. „E“
<b>Výmera:</b>	1426 m <sup>2</sup>
<b>Druh pozemku:</b>	orná pôda
<b>Celková hodnota pozemku:</b>	$\frac{1426\text{ m}^2 * 0,9501\text{ €/m}^2}{1\,354,8426\text{ €}}$

Všeobecná hodnota podielu pozemku: podľa B.1.,

B.4. BUILDHOUSE,s.r.o, Nová Dedinka 77 v podiele 1/1= 1 354,8426 €

**Spolu v celosti = 1 354,8426 €**

## II.2. Všeobecné údaje:

### Výber použitej metódy:

E.3 Metóda polohovej diferenciacie

E.3.1.1. Pozemky v zastavanom území obcí druh pozemku orná pôda.

### Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom posúdenia

Pozemok parc. reg. "E" č. 1374/3, druh pozemku orná pôda v zastavanom území obce Jelka. Obec nemá schválený územný plán.

### b.1./Porovnanie právnej dokumentácie nehnuteľnosti so skutočným stavom:

Právny stav z listu vlastníctva súhlasí so stavom teréne. Pozemok sa využíva ako orná pôda, resp. záhrada.

Porasty a iné súčasť pozemkov netvoria predmet znaleckého posudku

Všeobecnú hodnotu pozemkov podľa E.3.1.1., druh pozemku orná pôda vypočítavam podľa základného vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M \cdot V\check{S}H_{MJ} \quad (\text{€})$$

Kde

$M$  - výmera pozemku v  $m^2$

$V\check{S}H_{MJ}$  - jednotková všeobecná hodnota pozemku v  $\text{€}/m^2$

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot K_{PD} \quad (\text{€}/m^2)$$

Kde

$V_{H_{MJ}}$  - jednotková východisková hodnota pozemku sa stanoví podľa Vyhlášky 254/2010 Z.z. Min. sprav. SR..... Na základe Čl. I Tabuľka 1, bod g) k.ú. Jelka)

východiskovú hodnotu pozemku, druh pozemku orná pôda v zast. území obce stanovím vo výške:

$$V_{H_{MJ}} = 3,32 \text{ €}/m^2$$

$K_{PD}$  - je koeficient polohovej diferenciacie, vypočítava sa podľa vzťahu

$$K_{PD} = K_S \cdot K_V \cdot K_D \cdot K_F \cdot K_I \cdot K_Z \cdot K_R \quad (-)$$

Kde

$K_S$  je koeficient všeobecnej situácie (lokalizácie) pozemku: - bod 2. ...stavebné územie obcí do 5000 obyvateľov.....  $K_S = 0,90$

$K_V$  je koeficient intenzity využitia: - bod 5. rodinné domy na bývanie so štandardným vybavením .....  $K_V = 1,00$

$K_D$  je koeficient dopravných vzťahov: - bod 4. Pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom HD alebo OMV do centra mesta do 15 min.....  $K_D = 1,00$

$K_F$  je koeficient funkčného využitia.: - bod 3. Obytná poloha .....  $K_F = 1,20$

$K_I$  je koeficient technickej infraštruktúry:- bod 3. dobrá vybavenosť.....  $K_I = 1,20$

$K_Z$  je koeficient povyšujúcich faktorov: nevyskytuje sa.....  $K_Z = 1,00$

$K_R$  je koeficient redukujúcich faktorov: nevyskytuje sa.....  $K_R = 1,00$

V tomto prípade použijem ako hodnotu:  $K_{PD} = 0,90 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,20 \cdot 1,20 \cdot 1,00 \cdot 1,00$

$$K_{PD} = 1,2960$$

Jednotkovú všeobecnú hodnotu pozemkov stanovím podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} \cdot K_{PD} \quad (\text{€/m}^2)$$

Pre k.ú. Jelka: -orná pôda v zastavanom území obce

$$V\check{S}H_{MJ} = 3,32 \text{ €} * 1,2960 \quad (\text{€/m}^2)$$

$$V\check{S}H_{MJ} = 4,3027 \quad (\text{€/m}^2)$$

#### II.2.2.5.1.

List vlastníctva č.: 1340

Katastrálne územie: Jelka

Číslo parcely: 1374/3 parc.reg. „E“

Výmera: 638 m<sup>2</sup>

Druh pozemku: orná pôda

Celková hodnota pozemku:  $\frac{638 \text{ m}^2 * 4,3027 \text{ €/m}^2}{3\,261,6898 \text{ €}}$

Všeobecná hodnota podielu pozemku: podľa B.1.,

B.4. BUILDHOUSE,s.r.o, Nová Dedinka 77 v podiele 1/1= 2 745,1226 €

**Spolu v celosti = 2 745,1226 €**

### III. Záver:

#### 1. Základne údaje:

**Nehnutelnosť:** Pozemky parc. reg. "C" č. 1246/7 a 1246/8, ďalej parc. reg. "E" č. 1199/2, a 1374/103, druh pozemku orná pôda mimo zastavaného územia obce Jelka.

Pozemok parc. reg. "E" č. 1374/3, druh pozemku orná pôda v zastavanom území obce Jelka.

Adresa vlastníka: BUILDHOUSE,s.r.o, 900 29 Nová Dedinka, Hlavná 77

#### Pozemky:

LV č.	k.ú.	Parc. číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Jed.vš.h v €/m <sup>2</sup>	Cena poz. v €	Maj. podiel	Hodnota maj.p. v €
1340	Jelka	1246/7	8 7215	orná pôda.	0,9501	82 862,9715	B4 v 1/1	82 862,9715
1340	Jelka	1246/8	4 3721	orná pôda.	0,9501	41 539,3221	B4 v 1/1	41 539,3221
1340	Jelka	1199/2	5647	orná pôda.	0,9501	5 365,2147	B4 v 1/1	5 365,2147
1340	Jelka	1374/103	1426	orná pôda.	0,9501	1 354,8426	B4 v 1/1	1 354,8426
1340	Jelka	1374/3	638	orná pôda.	4.3027	2 745,1226	B4 v 1/1	2 745,1226
Spolu:						-	-	133 867,4735
Spolu zaokrúhlene:						-	-	133 867,50

Hodnota majetkových podielov spolu:..... 133 867,4735 €

Hodnota majetkových podielov spolu zaokrúhlene:.....133 867,50 €



## 2. Otázky a odpovede:

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov reg. „C“ parc.č. 1246/7, 1246/8 a pozemkov reg. „E“ parc.č. 1199/2, 1374/103 a 1374/3 vo výške spoluvlastníckeho podielu: B.4 v podiele 1/1 na LV 1340 , ktorý sa nachádza v obci Jelka, v k.ú. Jelka.

Všeobecná hodnota nehnuteľností bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších zmien a predpisov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pochútkou.

## 3. Všeobecná hodnota: Rekapitulácia: Pozemky

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie.  
Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie spoluvlastníckeho podielu:..... 133 867,50 €

## 4. Rekapitulácia Všeobecnej hodnoty:

Parc. číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Cena poz. v €	Maj. podiel	Hodnota maj.p. v €
1246/7	8 7215	Or.pôda.	82 862,9715	B4 v 1/1	82 862,9715
1246/8	4 3721	Or. pôda	41 539,3221	B4 v 1/1	41 539,3221
1199/2	5647	Or.pôda	5 365,2147	B4 v 1/1	5 365,2147
1374/103	1426	Or.pôda	1 354,8426	B4 v 1/1	1 354,8426
1374/3	638	Or.pôda	2 745,1226	B4 v 1/1	2 745,1226
Spolu:			-	-	133 867,4735
Spolu zaokrúhlene:			-	-	133 867,50

Slovom: -Stotridsaťtritisícosemstošesťdesiat'sedem =50/100=  
Eur

## 5. Mimoriadne riziká:

Neboli zistené

V Kráľovej nad Váhom  
dňa: 01.07.2019

RNDr. František Bergendi

#### **IV. Prílohy:**

- *Objednávka znaleckého posudku*
- *Výpis z katastra nehnuteľností – List vlastníctva č. 1340  
v k.ú. Jelka , vytvorené cez katastrálny portál dňa 01.07.2019  
platnosťou údajov k 28.06.2019*
- *Mapové poklady, kópia katastrálnej mapy, satelitná mapa a ortofotomapa  
vytvorený cez ZBGIS*

**V. Znalecká doložka:**

*Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod evidenčným číslom 910227 v odbore poľnohospodárstvo, odvetvie odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy.*

*Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod poradovým číslom 9/2019.*

***RNDr. František Bergendi***  
*znalec v odbore poľnohospodárstvo*  
*v odvetví odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy*