

**Znalec:** Ing. Adriana Melišková, evid. číslo znalca: 913954, Pod Sadom 770/39, 010 04 Žilina-Závodie, tel. 0903 55 44 41

**Zadávateľ:** LICITOR group, a.s.  
Sládkovičova 6, 010 01 Žilina

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka č. D500223 zo dňa 21.8.2023

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

**117/2023**

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov parc. KNE č. 4157, KNC č. 4157/1, 4157/2 k.ú. Kálnica, obec Kálnica, okres Nové Mesto nad Váhom pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Ing. Slavomír Hatina, nar. 8.10.1947, Strmý Vŕšok 8141/141, 841 06 Bratislava, zastúpený : Legalmile Holíková s.r.o., so sídlom Bajkalská 22, 821 09 Bratislava.

**Počet strán (z toho príloh):** 67(40)

**Počet vyhotovení:** 6+1 archívny

# I. ÚVOD

**1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:** Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov parc. KNE č. 4157, KNC č. 4157/1, 4157/2 k.ú. Kálnica, obec Kálnica, okres Nové Mesto nad Váhom pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Ing. Slavomír Hatina, nar. 8.10.1947, Strmý Vŕšok 8141/141, 841 06 Bratislava, zastúpený : Legalmile Holíková s.r.o., so sídlom Bajkalská 22, 821 09 Bratislava.

**2. Účel znaleckého posudku:** dražba podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Ing. Slavomír Hatina, nar. 8.10.1947, Strmý Vŕšok 8141/141, 841 06 Bratislava, zastúpený : Legalmile Holíková s.r.o., so sídlom Bajkalská 22, 821 09 Bratislava.

**3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):** 14.9.2023

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 26.9.2023

## 5. Podklady na vypracovanie posudku :

### a) Podklady dodané zadávateľom :

- Neboli dodané

### b) Podklady získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1238 k.ú. Kálnica, obec Kálnica, okres Nové Mesto nad Váhom, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1154 k.ú. Kálnica, obec Kálnica, okres Nové Mesto nad Váhom, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál
- Kópia z mapy určeného operátu vytvorená cez katastrálny portál
- Územnoplánovacia informácia vydaná obcou Kálnica pod číslom OcÚKál.2023/208/002, dňa 15.08.2023
- Obhliadka nehnuteľnosti
- Fotodokumentácia
- Ponuky z realitných portálov
- Kúpne zmluvy získané z portálu centrálného registra zmlúv ( [www.crz.sk](http://www.crz.sk) )
- Údaje z ÚPN obce Kálnica

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl. MS SR č.626/2007, 605/2008 Z.z., 47/2009 Z.z., 254/2010 Z.z. a 213/2017 Z.z.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., novelizovaná 160/2023, ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. O územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov v platnom znení, v zmysle vykonávacích predpisov
- Zákon NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 162/1995 o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

## 7. Definície dôležitých pojmov:

### **Všeobecná hodnota (VŠH) – definícia podľa ods. g § 2, vyhl. č. 492/2004 Z.z.:**

„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.

### **Všeobecná hodnota pozemkov**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos)
- Metóda polohovej diferenciácie

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
 VH<sub>MJ</sub> - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku  
 k<sub>PD</sub> - koeficient polohovej diferenciácie

Vo všeobecnej hodnote pozemkov sú vo všeobecnosti zohľadnené tieto základné faktory:

- možnosť využitia ohodnocovaných pozemkov v čase ohodnotenia
- poloha pozemku (ZUO alebo mimo ZUO) a jeho dostupnosť z existujúcich komunikácií (možnosť dopravného napojenia na infraštruktúru najbližšieho sídelného útvaru v čase ohodnotenia),
- okolitá zástavba a prírodné prekážky obmedzujúce využitie pozemkov (napr. blízkosť vodných tokov, terénne zlomy, ochranné pásma vedení, príp. železnice a existujúcich dopravných ťahov),
- možnosť napojenia na existujúce inžinierske siete v čase ohodnotenia (finančná náročnosť spojená s vybudovaním inžinierskych sietí),

### **METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

#### *E.3.1 Pozemky*

*Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciácie na účely tejto vyhlášky delia na skupiny, kde:*

*E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí,<sup>2)</sup> pozemky v zriadených záhradkových osadách,<sup>3)</sup> pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu,<sup>4)</sup> pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch<sup>4a)</sup>*

*Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu*

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} [€],$$

*kde*

*M* – výmera pozemku v m<sup>2</sup>,

*VŠH<sub>MJ</sub>* – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m<sup>2</sup>.

*Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.*

*Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu*

$$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} \cdot k_{PD} [€/m^2],$$

*kde*

*VH<sub>MJ</sub>* – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky:

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov	VH <sub>MJ</sub>
---	------------------

	€/m <sup>2</sup>
a) Bratislava	66,39
b) Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	26,56
c) Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	16,60
d) Ostatné okresné mestá so sídlom okresných úradov	9,96
e) Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	6,64
f) Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	4,98
g) Ostatné obce do 5 000 obyvateľov	3,32

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

$k_{PD}$  – koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R [-],$$

kde

$k_S$  – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00) sa určí takto:

Všeobecná situácia	$k_S$
1. oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou	0,70-0,80
2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80 – 0,90
3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	0,90 – 1,00
4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00 – 1,30
5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad	1,20 – 1,60

	100 000 obyvateľov	
6.	veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,50 – 1,80
7.	prednostné obchodné ulice a miesta v užšom centre miest nad 100 000 obyvateľov, najlepšie miesta pre obchod v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov	1,70 – 1,90
8.	najlepšie miesta pre obchod v mestách nad 100 000 obyvateľov	1,80 – 2,00

$k_v$  – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00) sa určí takto:

Intenzita využitia		$k_v$
1.	– záhradkové osady, – chatové osady, – hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov, – sídelná koncentrácia obydľí obývaných prevažne priestorovo alebo sociálne vylúčenými skupinami obyvateľstva	0,50-0,70
2.	– inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,70 – 0,90
3.	– nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, – poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia	0,90 – 0,95
4.	– rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, – nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, – nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	0,95 – 1,00
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 – 1,05
6.	– rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, – nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením – nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,05 – 1,10
7.	– exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením	1,10 – 1,15
8.	– nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nadštandardným vybavením, viacpodlažné budovy	1,15 – 1,30
9.	– využitie ako v položke 8, ale exkluzívne miesta v centrách miest	1,30 – 2,00

Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.

$k_D$  – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20) sa určí takto:

Dopravné vzťahy		$k_D$
1.	pozemky v odľahlých lokalitách bez možnosti využitia hromadnej dopravy, cesty bez	0,80

	<i>dokončovacích prác (nespevnené a pod.), cesta do obce alebo mesta v trvaní viac ako 30 min. pri bežnej premávke</i>	
2.	<i>obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca</i>	0,85
3.	<i>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</i>	0,90
4.	<i>pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy</i>	1,00
5.	<i>pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách obytných zón, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus, električka)</i>	1,05
6.	<i>pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou</i>	1,05 – 1,20

$k_F$  – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00) sa určí takto:

Funkčné využitie územia		$k_F$
1.	<i>plochy území občianskej vybavenosti s prevahou plôch pre obchod a služby (obchodná poloha)</i>	1,50-2,00
2.	<i>zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)</i>	1,20 – 1,50
3.	<i>plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)</i>	1,00 – 1,30
4.	<i>výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie</i>	0,90 – 1,10
5.	<i>výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha), osídlenia marginalizovaných skupín obyvateľstva</i>	0,80– 1,00

Uplatnenie hodnoty koeficientu funkčného využitia sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.

$k_I$  – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50) sa určí takto:

Technická infraštruktúra		$k_I$
1.	<i>bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)</i>	0,80-1,00
2.	<i>stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)</i>	1,00 – 1,20
3.	<i>dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)</i>	1,20 – 1,30
4.	<i>veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)</i>	1,30 – 1,50

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napríklad komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

$k_z$  – koeficient povyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00) sa určí takto:

Povyšujúce faktory	$k_z$
– nevyskytujú sa	1,00
– pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.), – obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente $k_s$ , – pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené vo zvýšenej východiskovej hodnote, – iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,01 - 3,00

Povyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

$k_R$  – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99) sa určí takto:

Redukujúce faktory	$k_R$
– nevyskytujú sa	1,00
– ak sa v najbližšom čase podľa platného územného plánu predpokladá nižší stupeň využitia ako doteraz, – spád emisií a vplyv zápachu z priemyselnej výroby, uskladnenia surovín, odpadov, z výroby potravín, z poľnohospodárskej výroby a pod., – rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach, – ekologické zaťaženie pozemku, – ak sa v blízkosti obytnej, administratívnej alebo rekreačnej zóny nachádzajú rušivo pôsobiace priemyselné zariadenia, – pri mimoriadnom zatížení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy, – ochranné pásma zo zákona, stavebná uzáva, – stavba pod povrchom pozemku, – závady viaznuce na pozemku (napríklad právo prechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.), – vplyv časového vývoja minulých období, – iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,20 - 0,99

Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Pri závädách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závady.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.).“

## **POROVNÁVACIA METÓDA**

Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku, pričom pri pozemkoch je to spravidla 1 m<sup>2</sup>.

Porovnanie treba vykonať s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných nehnuteľností a ohodnocovanej nehnuteľnosti.

Hlavné faktory porovnávania pre pozemky:

- a) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- b) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- c) 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 tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod). Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Základný vzťah na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti porovnaním je:

$$V\check{S}H = M \cdot V\check{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - počet merných jednotiek hodnotenej nehnuteľnosti,

V $\check{S}$ H<sub>MJ</sub> - všeobecná hodnota na mernú jednotku určená porovnávaním v €/MJ.

Všeobecnú hodnotu na mernú jednotku možno stanoviť aritmetickým alebo váženým aritmetickým priemerom všeobecných hodnôt určených porovnaním z porovnateľných nehnuteľností. Vážený aritmetický priemer sa využíva najmä pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov. Pri váhovom priemere sa používa ako váha výmera porovnávaných pozemkov. Výber vhodného postupu vykoná znalec.

### **Objektivizácia všeobecnej ceny porovnateľnej nehnuteľnosti**

V závislosti na zvolenom postupe zohľadnenia vplyvu porovnávacích faktorov sa na stanovenie čiastkových všeobecných hodnôt v znaleckej praxi používa jeden z nasledovných postupov:

- Objektivizácia percentuálnou prirážkou / zrážkou
- Objektivizácia na báze koeficientov

Porovnaním objektivizácie pomocou prirážky/zrážky a objektivizácie na báze koeficientov možno konštatovať, že objektivizácia na báze prirážka/zrážka je z odborného hľadiska objektívnejšia, pretože pri objektivizácii na báze koeficientov vzhľadom na ich rast v geometrickom rade, môže dochádzať k deformáciám výsledkov.

## **STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY VECNÉHO BREMENA - VŠEOBECNE**

VŠH vecného bremena je stanovená podľa časti F, prílohy č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vecnými bremenami sa rozumejú práva spojené s nehnuteľnosťou a závädy viaznuce na nehnuteľnosti. Závädy viaznuce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa **hospodárskej ujmy**, ktorá vyplýva zo závädy pre zaťaženého (vlastníka).

Stanovenie všeobecnej hodnoty závädy sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri stanovení odčerpateľných zdrojov sa postupuje obdobne ako pri stanovení výnosovej hodnoty, tzn. obdobný postup ako pri určovaní disponibilného výnosu z nájmu stavieb alebo pozemkov. Pri závädách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závädách presne obmedzeného trvania toto obdobie, avšak maximálne 20 rokov.



Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$VŠH_{VB} = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^t} \quad [€]$$

kde

- $OZ_t$  – trvalo odčerpateľný zdroj [€/rok], ktorý sa vypočíta ako rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom (napr. hodnota zvýšenia alebo zníženia ročnej nájomnej sadzby vyplývajúca z vecného bremena a pod.),  
 n – časové obdobie trvania vecného bremena, pri neobmedzenom trvaní platí: n = 20 rokov [rok],  
 k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100].

Ak vo výpočte uvažujeme s konštantnou hospodárskou ujmom a konštantnou úrokovou mierou počas ďalšieho trvania závary, potom možno použiť zjednodušený vzťah

$$VŠH_{VB} = OZ_{HU} \left[ \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n \cdot k} \right] \quad [€]$$

kde

- $OZ_{HU}$  – hospodárska ujma [€/rok], ktorá sa vypočíta ako rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom,  
 n – časové obdobie trvania vecného bremena, pri neobmedzenom trvaní platí: n = 20 rokov [rok],  
 k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100].

**Všeobecná hodnota závary je vypočítaná ako jednorazová odplata:**

***Jednorazová odplata slúži ako podklad k uzatvoreniu zmluvy o zriadení vecného bremena, pričom možno predpokladať neobmedzenú dobu jeho trvania. Jednorazová odplata je stanovená k rozhodnému dátumu v cenovej úrovni platnej k rozhodnému dátumu.***

### Hospodárska ujma

Hospodárska ujma sa vyjadruje v peniazoch, pričom pri použití predpísaného vzťahu sa určuje na obdobie jedného kalendárneho roku, v danom mieste a čase (k rozhodnému dátumu) na podklade poznania okrajových podmienok. Pri pozemkoch a stavbách sa spravidla určuje na báze disponibilného výnosu z nájmu, ktorý by bolo možné v danom mieste a k rozhodnému dátumu získať, respektíve, ktorý by bol platený za obdobný predmet nájmu. Výška nájmu je vstupnou veličinou na určenie hospodárskej ujmy, ktorá sa stanoví ako rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom.

**Bežný odčerpateľný zdroj** je peňažná suma, ktorú získa vlastník zaťaženej nehnuteľnosti pri riadnom hospodárení, keď závara neexistuje. Bežným odčerpateľným zdrojom sa spravidla rozumie disponibilný výnos z prenájmu pozemku alebo stavby bez zohľadnenia závary. Disponibilný výnos sa stanoví ako rozdiel príjmov (hrubého výnosu z nájmu) a nákladov, ktorý sa objektívizuje odhadom straty pri bežnom hospodárení.

Vzťah na výpočet:

$$OZ_{BE} = \text{hrubý výnos} - \text{náklady} - \text{strata} \quad [€/rok]$$

Zohľadnenie straty je nevyhnutnou podmienkou objektivizácie. Spravidla sa strata uvažuje v rozsahu od 0 % do 75 %, pričom 0 % sa používa ojedinele u stavieb a pozemkov s nadpriemerne vysokým záujmom o ich nájom. Hodnota 75 % sa používa v prípadoch, keď existuje predpoklad, že o prenájom v danom mieste je veľmi nízky záujem.

**Budúci znížený odčerpateľný zdroj** je peňažná suma, ktorú získa vlastník pri riadnom hospodárení v čase trvania závary (určitého obmedzenia užívania). Budúcim zníženým odčerpateľným zdrojom sa spravidla rozumie disponibilný výnos z prenájmu pozemku so zohľadnením závary. Na jednoznačnejšie oddelenie vplyvu závary na dosahovaní výnosu z prenájmu sa jej vplyv odhaduje oddelene od straty na nájomnom, aj keď obmedzenie ju svojim spôsobom zvyšuje, resp. zvyšuje riziko straty príjmu.

Vzťah na výpočet:

$$OZ_{BU} = \text{hrubý výnos} - \text{náklady} - \text{strata} - \text{obmedzenie} \quad [€/rok]$$

Rozdiel oproti výpočtu bežného odčerpateľného zdroja je v položke nákladov, ktorá môže byť zvýšená alebo znížená položkou zohľadnenia obmedzenia. Položka nákladov môže byť zvýšená v prípadoch, keď v súvislosti s existenciou závary vyplývajú pre zaťaženého ďalšie výdavky, ktoré bežne nevznikajú (napr. prevádzkovanie

strážnej služby, odpratávanie snehu a pod.). Naopak položka nákladov môže byť znížená v prípadoch, keď v súvislosti s existenciou závady niektoré výdavky hradí oprávnený.

#### **Obmedzenie z titulu závady:**

Výška obmedzenia v percentách sa stanovuje individuálne podľa druhu a rozsahu závady. Výška obmedzenia v percentách sa do výpočtu dosadzuje v kombinácii so stratou, kde je okrajová podmienka

$$(\text{strata} + \text{obmedzenie}) \leq 100 \%$$

Potom obmedzenie, ktoré dosadzujeme do výpočtu zistíme takto

$$\text{obmedzenie} = \text{odhadované obmedzenie zo } (100 - \text{strata}) [\%]$$

Maximálna hodnota odhadovaného obmedzenia, resp. totálne obmedzenie (100 %) nastáva najčastejšie v prípadoch, keď stavba je zaťažená bez možnosti jej ďalšieho využitia vlastníkom (zaťaženým, povinným z vecného bremena).

**Minimálna hodnota odhadovaného obmedzenia nastáva najčastejšie v prípadoch, keď stavba je naďalej využívaná vlastníkom na pôvodný účel** (napríklad ako prístupová komunikácia) s minimálnym zásahom do jeho užívacích práv. Ide spravidla o prípady práva umiestnenia podzemného alebo nadzemného vedenia inžinierskej siete, ktoré bolo zriadené za jednorazovú odplatu alebo bezodplatne.

#### **Hospodárska ujma**

Hospodárska ujma sa stanovuje ako ročná peňažná suma určená ako rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov a bežných odčerpateľných zdrojov.

$$OZ_{HU} = | OZ_{BU} - OZ_{BE} | \quad [€/rok]$$

V prípadoch odhadovaného obmedzenia vo výške 100 % povinný z vecného bremena nemôže očakávať žiadny budúci výnos z predmetu nájmu, ostáva mu však povinnosť hradiť náklady spojené s vlastníctvom stavby (napr. daň nehnuteľnosti, poistenie a pod.). V takýchto prípadoch bude hodnota budúceho zníženého odčerpateľného zdroja záporná (žiadne príjmy, len výdavky).

**VŠEOBECNÁ HODNOTA NÁJMU** za užívanie pozemkov je stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z.,

prílohy č. 3 odsek G - Výpočet VŠH nájmu za pozemok.

Podľa tohto ustanovenia je možné použiť jednu alebo obe z nasledovných metód:

- Stanovenie nájmu pozemku porovnávacou metódou
- Stanovenie nájmu výpočtom na báze všeobecnej hodnoty pozemku

#### **Porovnávací metóda:**

Vzhľadom k absencii relevantných dokladov o trhových cenách nájmov porovnateľných pozemkov v danom mieste a čase, porovnávaciu metódu výpočtu všeobecnej hodnoty nájmov pozemkov nebolo možné objektívne použiť.

#### **Metóda na báze všeobecnej hodnoty pozemku:**

Vzhľadom na dostupné podklady je výpočet všeobecnej hodnoty nájmu pozemku v tomto znaleckom posudku vykonaný touto metódou. Všeobecná hodnota nájmu pozemkov na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup>) je stanovená v zmysle ustanovení vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z., prílohy č. 3 ods. G, o stanovení všeobecnej hodnoty majetku:

$$VŠH_{NPMJ} = VŠH_{POZMJ} \cdot \left[ \frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] k_N = \quad [€/m^2, rok]$$

kde:

- VŠH<sub>POZMJ</sub> – všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku, [€/m<sup>2</sup>, rok],
- k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100],
- k<sub>N</sub> – koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná (100+N)/100, kde N vyjadrujú náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách),
- n – obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla 15 až 40 rokov, v závislosti od ekonomických polohových a fyzických faktorov

**8. Osobitné požiadavky objednávateľa:** Neboli vznesené.

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

### a) Výber použitej metódy:

Pre výpočet všeobecnej hodnoty pozemku je použitá metóda polohovej diferenciacie v súlade s časťou E.3.1 prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl. MS SR č.626/2007, 605/2008 Z.z., 47/2009 Z.z., 254/2010 Z.z. a 213/2017 Z.z.. Porovnávacía hodnota nebola použitá vzhľadom na typ a špecifiká hodnotených pozemkov a obmedzené informácie v zistených podkladoch potrebné na objektívne porovnanie. Zistené podklady majú informatívny charakter. Výnosová metóda bola vylúčená z dôvodu absencie dokladov preukazujúcich výšku nájomnej sadzby za daný typ pozemkov (nájomné zmluvy neboli zadávateľom ani vlastníkom predložené, ani neboli zistené z verejne dostupných zdrojov).

Vo všeobecnej hodnote pozemkov sú vo všeobecnosti zohľadnené tieto základné faktory:

- možnosť využitia ohodnocovaných pozemkov v čase ohodnotenia
- poloha pozemku (ZUO alebo mimo ZUO) a jeho dostupnosť z existujúcich komunikácií (možnosť dopravného napojenia na infraštruktúru najbližšieho sídelného útvaru v čase ohodnotenia),
- okolitá zástavba a prírodné prekážky obmedzujúce využitie pozemkov (napr. blízkosť vodných tokov, terénne zlomy, ochranné pásma vedení sietí, líniových stavieb),
- možnosť napojenia na existujúce inžinierske siete v čase ohodnotenia (finančná náročnosť spojená s vybudovaním inžinierskych sietí),

Na pozemku parc. KN č. 4157/2 k.ú. Kálnica je vybudovaná poľnohospodárska budova č.s. 423 evidovaná ako maštal' na LV č. 1154 k.ú. Kálnica – iný vlastník ako vlastník hodnoteného pozemku (**právny vzťah medzi vlastníkom hodnoteného pozemku a vlastníkom stavby nebol dokladovaný**).

**Táto závrada je pri výpočte všeobecnej hodnoty predmetného pozemku zohľadnená v redukujúcich faktoroch tak, že je určená všeobecná hodnota predmetnej závrady a následne podľa všeobecnej hodnoty tejto závrady je určená hodnota redukujúceho koeficientu pre výpočet všeobecnej hodnoty pozemku parc. KN č. 4157/2 k.ú. Kálnica.**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena vyplývajúceho z obmedzenia výkonu vlastníckeho práva k parc. KN č. 4157/2 k.ú. Kálnica, obec Kálnica, okres Nové Mesto nad Váhom, sú použité vzťahy uvedené v časti F a G prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl. MS SR č.626/2007, 605/2008 Z.z., 47/2009 Z.z., 254/2010 Z.z. a 213/2017.

### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1238 k.ú. Kálnica, obec Kálnica, okres Nové Mesto nad Váhom, vytvorený cez katastrálny portál

#### Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Pozemok parc. KN č. 4157/1 k.ú. Kálnica, obec Kálnica, okres Nové Mesto nad Váhom, Trvalý trávnatý porast, výmera 19 385 m<sup>2</sup>, pozemok umiestnený mimo zastavaného územia obce

Pozemok parc. KN č. 4157/2 k.ú. Kálnica, obec Kálnica, okres Nové Mesto nad Váhom, Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 785 m<sup>2</sup>, pozemok umiestnený mimo zastavaného územia obce

#### Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Pozemok parc. EKN č. 4157 k.ú. Kálnica, obec Kálnica, okres Nové Mesto nad Váhom, Trvalý trávnatý porast, výmera 12 888 m<sup>2</sup>, pozemok umiestnený mimo zastavaného územia obce

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 423 evidovanej na pozemku parcelné číslo 4157/2 je evidovaný na liste vlastníctva c. 1154 (cudzí vlastník, právny vzťah medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemkov pod stavbou nebol z dostupných dokladov zistený ani dokladovaný ).

#### Vlastník:

Dobrovodský Peter r. Dobrovodský a Renáta Dobrovodská r. Šoltýsová, Mgr., Kríkova 3, Bratislava, PSC 821 07, SR, Dátum narodenia: 06.06.1967, Dátum narodenia: 06.02.1967,BSM, spoluvlastnícky podiel 1/1

## Ťarchy

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Vklad záložného práva v prospech Ing. Slavomíra Hatinu, nar. 8.10.1947, bytom Strmý Vŕšok 141, 841 06 Bratislava - na nehn pozemky reg. "C" p.č.4157/1, 4157/2, pozemok reg. "E" p.č.4157 - V 2673/2016 - zm.č.345/16
Vlastník poradové číslo 1	Zriadenie exekučného záložného práva na nehnut. - pozemky reg. C KN parc.č. 4157/1, 4157/2 a na pozemok reg. E KN parc.č. 4157 - EX 291EX 262/19 - Exekútorský úrad Bratislava, so sídlom Vinna 1, 831 02 Bratislava, JUDr. Ján Janec - Z-4002/2019, Z-3920/2019 - zm.č. 341/2019
Vlastník poradové číslo 1	Zriadenie exekučného záložného práva na nehnut. - pozemky reg. C KN parc.č. 4157/1, 4157/2 a na pozemok reg. E KN parc.č. 4157 - EX 291EX 118/21 - Exekútorský úrad Bratislava, so sídlom Vinna 1, 831 02 Bratislava, JUDr. Ján Janec - Z-1780/2021 - zm.č. 164/2021
Vlastník poradové číslo 1	Zriadenie exekučného záložného práva na nehnut. - pozemky reg. C KN parc.č. 4157/1, 4157/2 a na pozemok reg. E KN parc.č. 4157 - EX 291EX 286/20 - Exekútorský úrad Bratislava so sídlom Vinna 1, 831 02 Bratislava, JUDr. Ján Janec, súdny exekútor - Z-3008/2021 - zm.č. 225/2021
Vlastník poradové číslo 1	Zriadenie exekučného záložného práva na nehnut. - pozemky reg. C KN parc.č. 4157/1, 4157/2 a na pozemok reg. E KN parc.č. 4157 - EX 291EX 3/18 - Exekútorský úrad Bratislava, JUDr. Rudolf Krutý, PhD. ( pôvodne JUDr. Ján Janec, súdny exekútor ) - zmena exekútora - Z-3092/2021, Z-1701/2023 - zm.č. 231/2021, zm.č. 121/2023
Vlastník poradové číslo 1	Zriadenie exekučného záložného práva na nehn. pozemky reg. C KN p.č.4157/1, 4157/2, pozemok reg. E KN p.č.4157 - EX 291EX 148/21 - Exekútorský úrad Bratislava, JUDr. Ján Janec - Z-4796/2021 - zm.č.335/21
Vlastník poradové číslo 1	Zriadenie exekučného záložného práva na nehn. pozemky reg. C KN p.č.4157/1, 4157/2, pozemok reg. E KN p.č.4157 - EX 291EX 527/21 - Exekútorský úrad so sídlom Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava, JUDr. Rudolf Krutý, PhD. ( pôvodne JUDr. Ján Janec ) - Z-1991/2022, Z-3001/2022 - zm.č.114/22, zm.č. 175/2022
Vlastník poradové číslo 1	Zriadenie exekučného záložného práva na nehnut. - pozemky reg. C KN parc.č. 4157/1, 4157/2 a na pozemok reg. E KN parc.č. 4157 - 405EX 620/22 - Jaskový rad 79, 831 01 Bratislava, JUDr. Barbora Božíková Aghová, súdny exekútor - Z-732/2023 - zm.č. 57/2023

## c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 14.9.2023
- Dokumentácia vyhotovená dňa 14.9.2023

## d) Technická dokumentácia :

Technická dokumentácia potvrdená stavebným úradom prípadne prevádzkovateľmi jednotlivých sieťových odvetví nebola predložená, skutkový stav bol vizuálne zistený na miestnom šetrení dňa 14.9.2023 a na základe verejne dostupných informácií.

## e) Údaje katastra nehnuteľnosti :

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape:

- Pozemok parc. KN č. 4157/1 k.ú. Kálnica, obec Kálnica, okres Nové Mesto nad Váhom, Trvalý trávnatý porast, výmera 19 385 m<sup>2</sup>, pozemok umiestnený mimo zastavaného územia obce, kód využitia pozemku 7 - Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast
- Pozemok parc. KN č. 4157/2 k.ú. Kálnica, obec Kálnica, okres Nové Mesto nad Váhom, Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 785 m<sup>2</sup>, pozemok umiestnený mimo zastavaného územia obce, kód využitia pozemku 16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

**Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 423 evidovanej na pozemku parcelné číslo 4157/2 je evidovaný na liste vlastníctva c. 1154 (cudzí vlastník, právny vzťah medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemkov pod stavbou nebol z dostupných dokladov zistený ani zadávateľom dokladovaný).**

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu:

- Pozemok parc. EKN č. 4157 k.ú. Kálnica, obec Kálnica, okres Nové Mesto nad Váhom, Trvalý trávnatý porast, výmera 12 888 m<sup>2</sup>, pozemok umiestnený mimo zastavaného územia obce

V čase ohodnotenia sa na západnej časti parc. KN č.4157/1 (cca na 30-40 %) plochy nachádzal prevažne trávnatý porast, využívaný ako trávnaté plochy Farmy Medňanské lúky, na zvyšnej časti pozemku sa nachádzal prevažne

hustý kríkový a stromový porast, pozdĺž ktorého vedie miestny malý vodný tok s mokradami v okolí. Prístup k pozemku je po čiastočne spevnenej lesnej komunikácii vybudovanej na pozemku parc. KN č. 5184/2 evidovanej na LV č. 1620 k.ú. Kálnica, vo vlastníctve SR.

Na pozemku parc. KN č. 4157/2 k.ú. Kálnica je vybudovaná poľnohospodárska budova č.s. 423 evidovaná ako maštal' na LV č. 1154 k.ú. Kálnica, vo vlastníctve cudzieho vlastníka. Na pozemku parc. KNE č. 4157 k.ú. Kálnica (KNC parc. KN č. 4157/3) sa nachádzali trávnaté plochy využívané na drezúru koní v rámci farmy Medňanské lúky. Prístup k pozemkom je po spevnenej komunikácii vybudovanej na pozemku parc. KN č. 5184/2 evidovanej na LV č. 1620 k.ú. Kálnica, vo vlastníctve SR.

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

- Pozemok parc. KN č. 4157/1 k.ú. Kálnica, obec Kálnica, okres Nové Mesto nad Váhom
- Pozemok parc. KN č. 4157/2 k.ú. Kálnica, obec Kálnica, okres Nové Mesto nad Váhom
- Pozemok parc. EKN č. 4157 k.ú. Kálnica, obec Kálnica, okres Nové Mesto nad Váhom

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

- Stavby s príslušenstvom a prípadné vedenia inžinierskych sietí vybudované na hodnotených pozemkoch

**h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov :**

Obec Kálnica ma platnú uzemnoplanovaciu dokumentáciu. V roku 1998 bol firmou Stavoprojekta Trenčín vypracovaný Územný plán Sidelného útvaru Kálnica. Jeho záväznosť bola potvrdená uznesením OcZ č. 196-2005/Z zo dňa 25. 2. 2005 a 30. 3. 2005. Obec Kálnica, ako organ územného plánovania v roku 2008 preskumal aktuálny stav uzemno-planovacej dokumentácie a v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku a vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 55/2001 Z.z. o uzemnoplanovacích podkladoch a uzemnoplanovacej dokumentácii, na základe uznesenia OcZ Kálnica č. 114, zo dňa 30. 4. 2008 obstarala Zmeny a doplnky č. 1 UPN-SU Kálnica. Ďalší vývoj UPN obce Kálnica bol zohľadňoval Územný plán veľkeho územného celku Trenčianskeho kraja a všetkých ustanovení jeho Záväznej časti v zmysle Nariadenia vlády SR č. 149/1998 Z.z. zo 14.4.1998 ,v znení Všeobecne záväzného nariadenia Trenčianskeho samosprávneho kraja č.7/2004 z 23.6.2004 ,ktorym sa vyhlasujú zmeny a doplnkyč.1 záväznej časti územného plánu veľkeho územného celku Trenčianskeho kraja, v znení Všeobecne záväzného nariadenia Trenčianskeho samosprávneho kraja č.8/2011 z 26.10. 2011 ,ktorym sa vyhlasujú Zmeny a doplnky č.2 záväznej časti územného plánu veľkeho územného celku Trenčianskeho kraja , schválené Zastupiteľstvom TSK uznesením č 298/2011 dňa 26.10 2011. V zmysle uvedeného sa hodnotené pozemky nachádzajú vo funkčno-priestorovom bloku Medňanské Lúky, s funkčným využitím ako plochy rekreačných zariadení, so základnou charakteristikou - Intenzívne využívané rekreačné územie slúžiace ako zázemie golfu (viď vyjadrenie obce k uzemnoplánovacej dokumentácii).

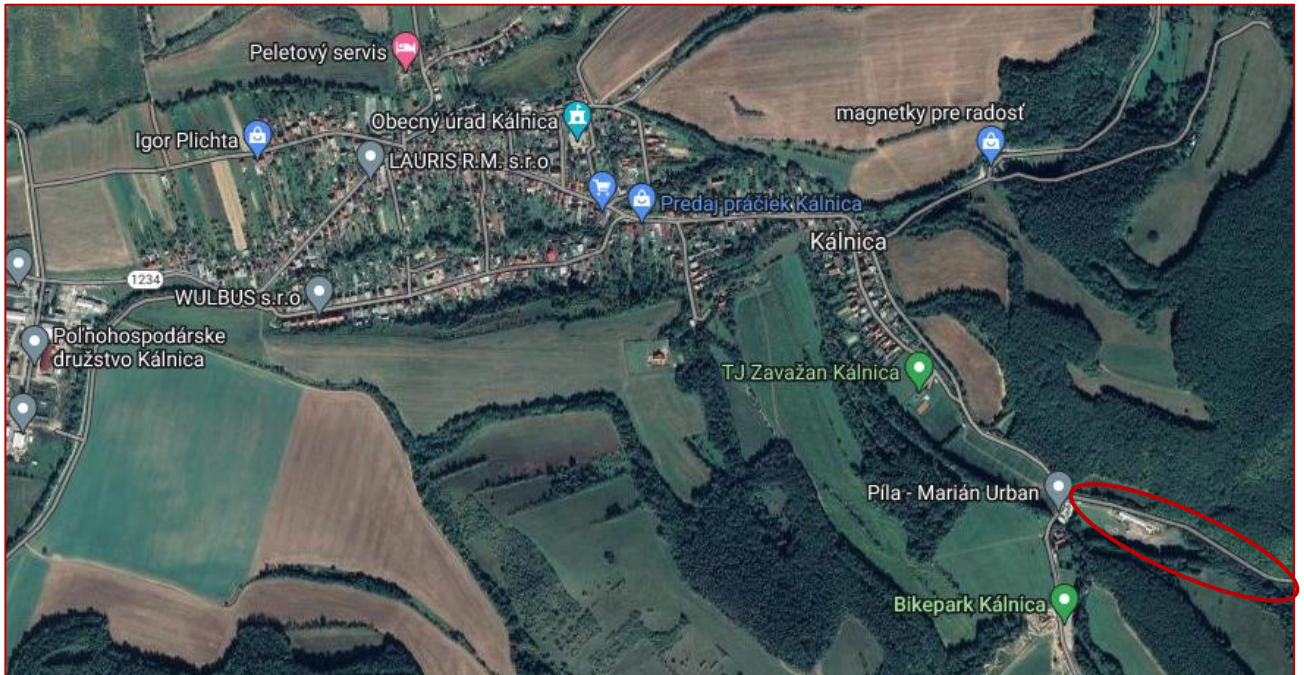
**i) Analýza polohy nehnuteľnosti:**

Predmetom ohodnotenia sú pozemky situované mimo zastavaného územia obce Kálnica, v jej juhovýchodnej časti, v rámci areálu zameraného na chov a drezúru koní – Medňanské Lúky. Obec Kálnica má približne 1000 obyvateľov, je situovaná východne od mesta Nové Mesto nad Váhom, s dostupnou vzdialenosťou do mesta cca 7 km, čím tvorí jeho obytný a rekreačný satelit. Občianska vybavenosť zahŕňa obecný úrad, škôlku, školu, poštu, lekára, obchodné prevádzky, základné služby, futbalové ihrisko. Vybavenosť lokality technickou infraštruktúrou zahŕňa verejný rozvod vody a elektrickej energie. Dopravná dostupnosť okolitých sídelných útvarov je autobusovou dopravou.

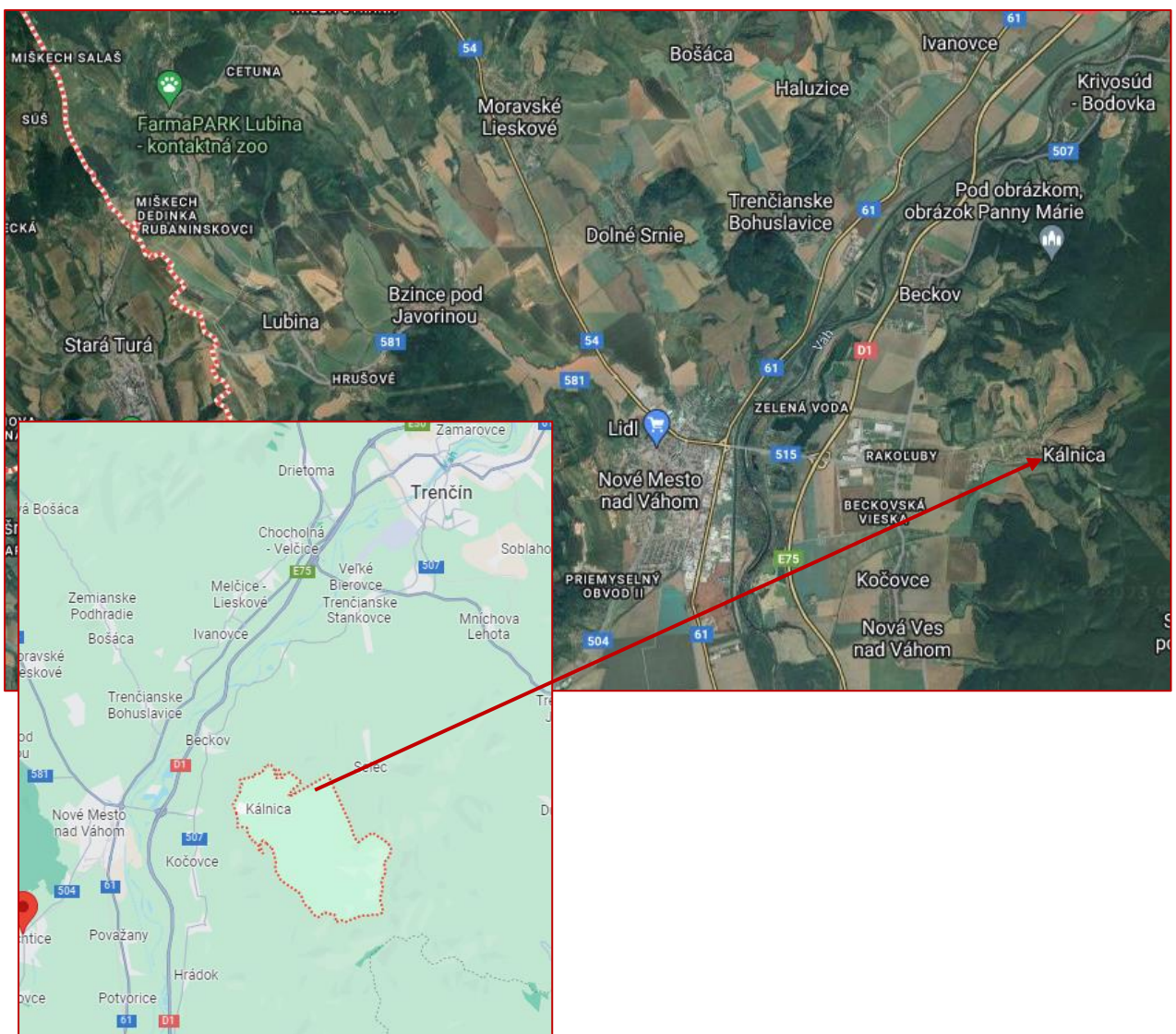
Vzhľadom na občiansku vybavenosť a pracovné príležitosti mesta Nové Mesto nad Váhom zodpovedajúce okresnému mestu a jeho rýchlu dostupnosť je predpoklad záujmu o kúpu nehnuteľností na bývanie a rekreáciu v predmetnej lokalite vyplývajúci z tohto sídelného útvaru, východisková hodnota bola stanovená vo výške 80% z východiskovej hodnoty mesta Nové Mesto nad Váhom.



Situovanie pozemkov v rámci obce Kálnica:



Situovanie obce Kálnica v rámci okolitých sídelných útvarov:





**j) Analýza využitia nehnuteľností:**

- Pozemok parc. KN č. 4157/1 k.ú. Kálnica, obec Kálnica, okres Nové Mesto nad Váhom, Trvalý trávnatý porast, výmera 19 385 m<sup>2</sup>, pozemok umiestnený mimo zastavaného územia obce, kód využitia pozemku 7 - Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast
- Pozemok parc. KN č. 4157/2 k.ú. Kálnica, obec Kálnica, okres Nové Mesto nad Váhom, Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 785 m<sup>2</sup>, pozemok umiestnený mimo zastavaného územia obce, kód využitia pozemku 16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- Pozemok parc. EKN č. 4157 k.ú. Kálnica, obec Kálnica, okres Nové Mesto nad Váhom, Trvalý trávnatý porast, výmera 12 888 m<sup>2</sup>, pozemok umiestnený mimo zastavaného územia obce

V čase ohodnotenia sa na západnej časti parc. KN č.4157/1 (cca na 30-40% %) plochy nachádzal prevažne trávnatý porast, využívaný ako trávnaté plochy Farmy Medňanské lúky, na zvyšnej časti pozemku sa nachádzal prevažne hustý kríkový a stromový porast, pozdĺž ktorého vedie miestny malý vodný tok s mokradami v okolí. Prístup k pozemku je po čiastočne spevnenej lesnej komunikácii vybudovanej na pozemku parc. KN č. 5184/2 evidovanej na LV č. 1620 k.ú. Kálnica, vo vlastníctve SR.

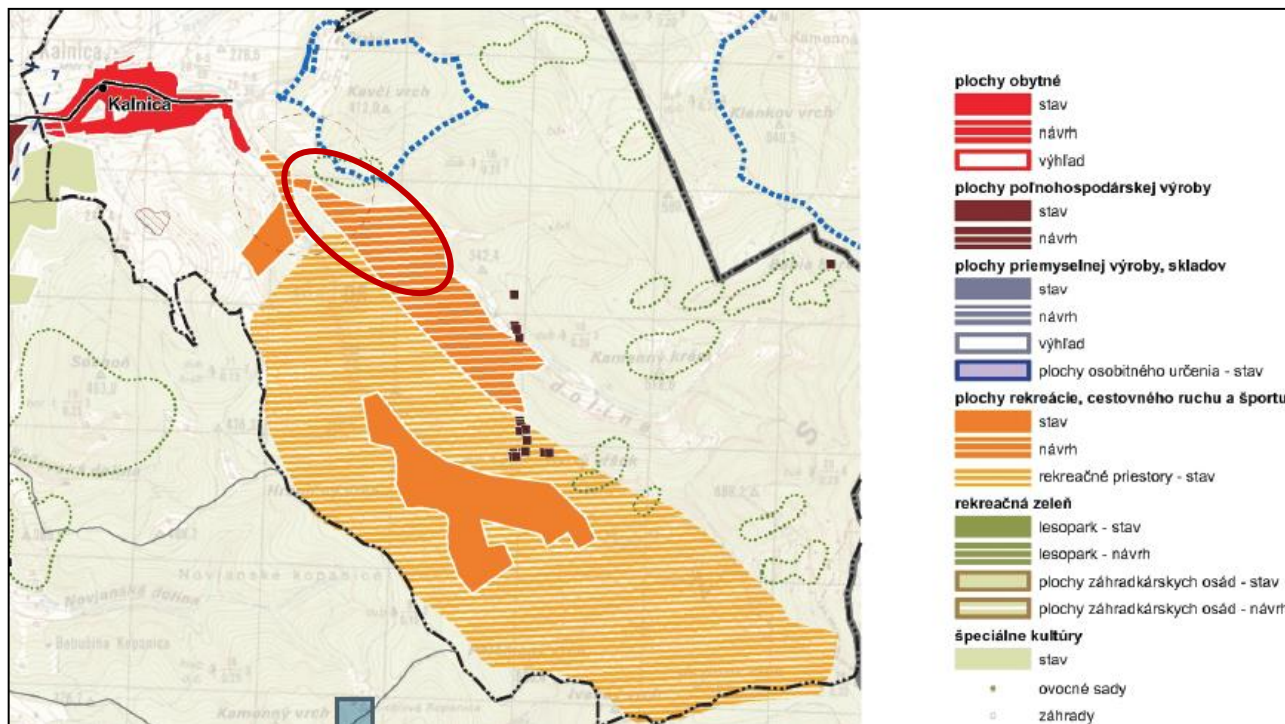
Na pozemku parc. KN č. 4157/2 k.ú. Kálnica je vybudovaná poľnohospodárska budova č.s. 423 evidovaná ako maštal' na LV č. 1154 k.ú. **(právny vzťah medzi vlastníkom hodnoteného pozemku a vlastníkom stavby nebol dokladovaný).**

Na pozemku parc. KNE č. 4157 k.ú. Kálnica (KNC parc. KN č. 4157/3) sa nachádzali trávnaté plochy využívané na drezúru koní v rámci farmy Medňanské lúky. Prístup k pozemkom je po spevnenej komunikácii vybudovanej na pozemku parc. KN č. 5184/2 evidovanej na LV č. 1620 k.ú. Kálnica, vo vlastníctve SR.

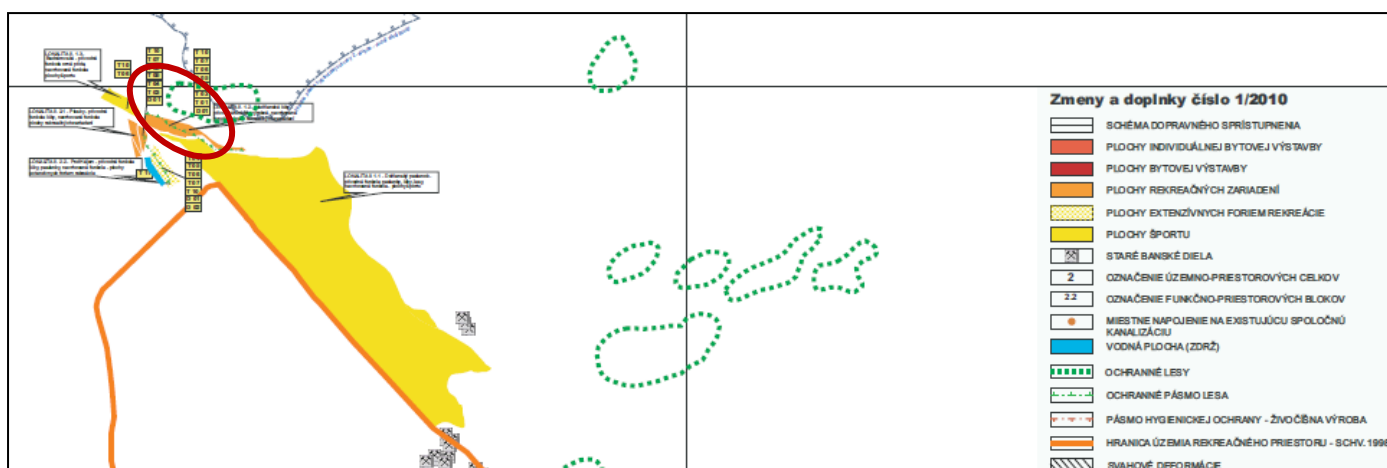
V zmysle územného plánu obce Kálnica a jej vyjadrenia zo dňa 15.08.2023 (vid' prílohy ZP) sa hodnotené pozemky nachádzajú vo funkčno-priestorovom bloku Medňanské Lúky, s funkčným využitím ako plochy rekreačných zariadení, so základnou charakteristikou - Intenzívne využívané rekreačné územie slúžiace ako zázemie golfu. Podrobné regulatívy sú uvedené nižšie.

**Využitie pozemkov v rámci ÚPN obce Kálnica:**

Výrez z grafickej časti ÚPN obce Kálnica



Výrez zo záväznej časti ÚPN – regulatívy – Blok R (väčší formát vid' prílohy ZP):



<b>I. Identifikačné číslo územno-priestorového celku/ 1.2 Medňanské lúky</b>		
<b>II. Funkčné využitie</b>	<b>Plochy rekreačných zariadení</b>	
<b>III. Základná charakteristika</b>	<b>Intenzívne využívané rekreačné územie slúžiace ako zázemie golfu</b>	
<b>IV. Funkčná regulácia</b>		
<b>Prípustná - prevládajúca funkcia</b>	<b>Doplnková funkcia</b>	<b>Nepripustná funkcia</b>
Bývanie v apartmánových domoch Bývanie v hoteli Obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca dopravu potreby rekreatantov (maloobchodné zariadenia a služby nerušiace bývanie, reštaurácie)	Základná vybavenosť, nerušiaci rekreáciu Športová a rekreačná vybavenosť (detské ihriská a malé športové plochy)  Zeleň všetkých foriem Komunikácie a chodníky slúžiace pre prístup do územia a pohyb v ňom Zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry	Obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca rekreáciu Obchodno-obslužná vybavenosť s náročnou  Poľnohospodárska výroba Priemyselná výroba Služby negatívne ovplyvňujúce rekreáciu
<b>V. Regulácia intenzity využitia pozemku</b> Hotel a apartmánové domy	<b>Maximálna zastaviteľnosť pozemku</b> 60%	<b>Podlažnosť</b> Hotel max. 4 podlažia, apartmánové domy max. 3 podlažia
<b>VI. Regulácia urbanistickej štruktúry</b>	Sústredená zástavba izolovaných objektov	
<b>VII. Regulácia intervenčných zásahov</b>	Nová zástavba na nových plochách	
<b>VIII. Regulácia zelene v území</b>	Prírodná stromová a okrasná, miestne biotopy	
<b>IX. Verejnoprospešné stavby</b>	D-01 - Prístupové komunikácie T-01 - Transformačné stanice T-03 - Rozšírenie rozvodov miestneho rozhlasu T-04 - Rozšírenie rozvodov kábelovej televízie T-05 - Rozšírenie rozvodov telefónnej siete T-06 - Rozšírenie vodovodu T-07 - Rozšírenie splaškovej kanalizácie T-10 - Rozšírenie rozvodov elektrickej energie	
<b>X. Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja</b>	Rešpektovať existujúce zariadenia a trasy technickej infraštruktúry, vrátane ich bezpečnostných a ochranných pásiem Rešpektovať ochranné pásmo potokov - Kálnický a potok v Prostrednej doline Rešpektovať lokálne biokoridory	

#### k) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

- Ťarchy evidované na LV č. 1238 k.ú. Kálnica
- Na pozemku parc. KN č. 4157/2 k.ú. Kálnica je vybudovaná poľnohospodárska budova č.s. 423 evidovaná ako maštal' na LV č. 1154 k.ú. (**právny vzťah medzi vlastníkom hodnoteného pozemku a vlastníkom stavby nebol zistený ani zadávateľom a vlastníkom dokladovaný!**).
- Prístup k pozemku parc. KN č. 4157/1 po čiastočne spevnenej lesnej komunikácii
- Výrazne znížená využiteľnosť pozemku parc. KN č.4157/1, na ktorom sa na cca 60-70% plochy nachádza rozsiahly hustý kríkový a stromový porast, pozdĺž ktorého vedie miestny malý vodný tok s mokrad'ami v okolí.
- Väčšie finančné náklady na dotiahnutie technickej infraštruktúry k jednotlivým častiam pozemku parc. KN č.4157/1 vzhľadom na jeho tvar (v dlhšom rozmere približne 2 600 m) a potenciálne body napojenia v okolí obce Kálnica.



## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Spracovateľ znaleckého posudku pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku vychádzal z miestnej obhliadky a z platných regulatívov v rámci ÚPN obce Kálnica. Všetky tieto faktory boli s odbornou starostlivosťou zohľadnené pri aplikácii metódy polohovej diferenciacie a porovnávacej metódy.

**Ohodnotenie je vykonané na základe vyjadrenia obce Kálnica zo dňa 15.08.2023 a zo zistení znalca na obhliadke a z verejne dostupných zdrojov. V prípade zdokladovania iných dokladov a skutočností majúcich vplyv na všeobecnú hodnotu hodnotených pozemkov, bude ich hodnota prepočítaná v rámci doplnenia ZP!**

### 2.1 Pozemky parc. KN č. 4157/2, KNE č. 4157 k.ú. Kálnica, obec Kálnica, okres Nové Mesto nad Váhom



Na pozemku **parc. KN č. 4157/2** k.ú. Kálnica je vybudovaná poľnohospodárska budova č.s. 423 evidovaná ako maštal' na LV č. 1154 k.ú. Kálnica. Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 423 evidovanej na pozemku parcelné číslo 4157/2 je evidovaný na liste vlastníctva c. 1154 (cudzí vlastník, právny vzťah medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemkov pod stavbou nebol z dostupných dokladov zistený ani zadávateľom dokladovaný )

Na pozemku **parc. KNE č. 4157 k.ú. Kálnica (KNC parc. KN č. 4157/3)** sa nachádzali trávnaté plochy využívané na drezúru koní v rámci farmy Medňanské lúky. Prístup k pozemkom je po spevnenej komunikácii vybudovanej na pozemku parc. KN č. 5184/2 evidovanej na LV č. 1620 k.ú. Kálnica, vo vlastníctve SR.

Pozemky sú prevažne rovinnaté, o celkovej výmere 13 673 m<sup>2</sup>, vhodného tvaru na plánovaný typ zástavby – rekreačné územie slúžiace ako zázemie golfu, s možnosťou napojenia na verejný rozvod vody a el. energie, s potrebou dobudovania väčšej dĺžky trás sietí.

Pozitívny vplyv na hodnotu pozemkov má predovšetkým ich situovanie v rámci sídelného útvaru, v pokojnej prírodnej lokalite, vhodný tvar a výmera na plánovaný typ zástavby.

**Redukujúcim faktorom pre parc. KN č. 4157/2 je stavba č.s. 423 cudzieho vlastníka na ňom postavená. Všeobecná hodnota predmetnej závlady bola stanovená na základe výpočtu všeobecnej hodnoty vecného bremena práva stavby.**



vstup od hlavnej komunikácie



maštal' č.s. 423 evidovaná na LV č. 1154 k.ú. Kálnica



Plochy pre drezúru koní



pohľad k pozemku parc. KN č. 4157/1

### 2.1.1 Pozemok parc. KNE č. 4157 k.ú. Kálnica, obec Kálnica, okres Nové Mesto nad Váhom

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
4157	trvalý tráv. porast	12888,00	1/1	12888,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>12 888,00</b>

Obec:

Kálnica

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 80,00% z 9,96 Eur/m<sup>2</sup> = 7,97 Eur/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>S</sub> koeficient všeobecnej situácie	3. rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov - ekvivalent	1,00
k <sub>V</sub> koeficient intenzity využitia	4. - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu - chov koní	1,00
k <sub>D</sub> 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	0,90
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	3. plochy rekreačných území (rekreačná poloha)	1,30
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k <sub>Z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.) pozemky územným plánom určené na vyššie využitie	1,80
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k <sub>PD</sub> = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,20 * 1,80 * 1,00	2,5272
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	VŠ <sub>MJ</sub> = VH <sub>MJ</sub> * k <sub>PD</sub> = 7,97 Eur/m <sup>2</sup> * 2,5272	<b>20,14 Eur/m<sup>2</sup></b>

## VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 4157	12 888,00 m <sup>2</sup> * 20,14 Eur/m <sup>2</sup> * 1/1	259 564,32
<b>Spolu</b>		<b>259 564,32</b>

### 2.1.2 Pozemok parc. KN č. 4157/2 k.ú. Kálnica, obec Kálnica, okres Nové Mesto nad Váhom (pod stavbou maštale č.s. 423)

Na pozemku parc. KN č. 4157/2 k.ú. Kálnica je vybudovaná poľnohospodárska budova – maštal' č.s. 423 evidovaná na LV č. 1154 k.ú. Kálnica vo vlastníctve iného vlastníka ako je vlastník hodnoteného pozemku **(právny vzťah medzi vlastníkom hodnoteného pozemku a vlastníkom stavby nebol dokladovaný)**.

**Táto závada je pri výpočte všeobecnej hodnoty predmetného pozemku zohľadnená v redukujúcich faktoroch tak, že je určená všeobecná hodnota predmetnej závady a následne podľa všeobecnej hodnoty tejto záťaže je určená hodnota redukujúceho koeficientu pre výpočet všeobecnej hodnoty pozemku parc. KN č. 4157/2 k.ú. Kálnica.**

#### 2.1.2.1 Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena práva stavby

##### Nájom pozemku parc. KN č. 4157/2 k.ú. Kálnica

Všeobecná hodnota nájmu reprezentuje obvyklý úžitok z užívania predmetu nájmu v prospech jeho vlastníka. Všeobecná hodnota nájmu a dĺžka nájmu je stanovená na obdobie jedného kalendárneho roku s predpokladom platenia nájmu za každý rok osobitne. Výpočet uvažuje so 100 % - celoročnou využitelnosťou. Tento nájom reprezentuje celoročné užívanie bez uvažovania straty na nájomnom v dôsledku obvyklého výpadku prenájmu (napr. v dôsledku sezónnosti, zmeny nájomcu a pod.).

##### Vstupné údaje:

- **Všeobecná hodnota pozemku parc. KN č. 4157/2 k.ú. Kálnica (stanovená podľa časti 2.1, hodnota bez zohľadnenia záťaže): 15 809,90 Eur**
- **Úroková miera a jej prepočet** : Na výpočet jednotkovej všeobecnej hodnoty nájmu pozemku sú použité úrokové miery na úrovni priemerných úrokových mier dosahovaných na vkladoch s výpovednou lehotou 1 rok v sledovanom období. Podľa štatistických údajov zverejnených Národnou bankou Slovenska, bola priemerná úroková sadzba z nových vkladov za posledných 12 mesiacov na území SR vo výške 4,12 % (zdroj:www.nbs.sk):

Slovensko				
Úrokové miery z vkladov (nové obchody) - EUR v [% p.a.]				
Vklady domácností (S.14+S.15)				
Obdobie	Vklady splatné na požiadanie	Vklady s dohodnutou splatnosťou		
		do 1 roka	nad 1 rok a do 2 rokov	nad 2 roky
2022-03	0,01	0,24	0,87	0,79
2022-04	0,01	0,24	0,89	0,78
2022-05	0,01	0,21	0,85	0,82
2022-06	0,01	0,18	1,20	1,00
2022-07	0,01	0,21	1,27	1,00
2022-08	0,01	0,48	1,40	1,18
2022-09	0,01	0,77	1,38	1,34
2022-10	0,01	1,07	1,38	1,98
2022-11	0,01	1,45	1,39	1,89
2022-12	0,01	1,74	1,50	2,09
2023-01	0,01	2,13	1,81	2,22
2023-02	0,02	2,22	1,64	2,01
2023-03	0,02	2,50	1,82	2,13
2023-04	0,02	2,63	1,82	2,31
2023-05	0,02	2,84	1,99	2,16
2023-06	0,02	2,97	2,03	2,11
2023-07	0,02	3,16	2,14	2,42
2023-08	0,03	3,30	2,44	2,58

- **Obdobie návratnosti investície**

Obdobie návratnosti investície je stanovené na 25 rokov. Obdobie návratnosti je stanovené odborným odhadom na základe skúseností znalca, s ohľadom na typ hodnotených pozemkov a predpoklad prenájmu (bežný nájomný vzťah).

- **Daň z príjmu** je uvažovaná vo výške 19 % vzhľadom na typ vlastníctva

<b>VŠH m<sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou:</b>	20,140 Eur
<b>Obdobie predpokladanej návratnosti investície:</b>	25 rokov
<b>Úroková miera:</b>	4,12 %
<b>Daň z príjmu:</b>	19 %
<b>Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:</b>	1,19
<b>Počet MJ pozemku:</b>	785,00 m <sup>2</sup>

$$\text{Nájom za rok na m}^2: \quad V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{POZMJ} * \left[ \frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$$

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 20,140 * \left[ \frac{(1+0,0412)^{25} * 0,0412}{(1+0,0412)^{25} - 1} \right] * 1,19 = 1,554 \text{ Eur/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 785,00 \text{ m}^2 * 1,554 \text{ Eur/m}^2/\text{rok} = \mathbf{1\ 219,89 \text{ Eur/rok}}$$

### 2.1.1.2 Vecné bremeno práva stavby

<b>Zadelenie vecného bremena:</b>	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
<b>Obdobie:</b>	Časovo neobmedzené
<b>Doba trvania:</b>	20 r.
<b>Úroková miera:</b>	4,12 %

### Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [Eur/rok]	Hrubý príjem spolu [Eur/rok]
nájom	785	m <sup>2</sup>	785,00	1,554	1 219,89

### Bežný odčerpateľný zdroj

#### Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [Eur/rok]	Náklady spolu [Eur/rok]
daň z nehnuteľností (podľa VZN)	785*1,85/100*0,6	8,71
<b>Predpokladané bežné náklady spolu:</b>		<b>8,71</b>

**Odhadovaná strata:** 20 % (výmena nájomcu a pod, zodpovedá cca 2,5 mesiaca)

#### Bežný odčerpateľný zdroj (OZ<sub>BE</sub>):

OZ<sub>BE</sub> = 1 219,89 - 8,71 - 243,98 (20% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 967,20 Eur/rok

### Budúci znížený odčerpateľný zdroj

#### Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [Eur/rok]	Náklady spolu [Eur/rok]
daň z nehnuteľností (podľa VZN)	785*1,85/100*0,6	8,71
<b>Predpokladané budúce náklady spolu:</b>		<b>8,71</b>

**Odhadovaná strata:** 20 %

**Obmedzenie z titulu závady:** 100%(pozemok zastavaný cudzou stavbou, obmedzenie vlastníctva 100%)

**skutočné:**

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty  
 $100 * (100 - 20) / 100 = 80,00 \%$

**Budúci odčerpateľný zdroj (OZ<sub>BU</sub>):**

$OZ_{BU} = 1\,219,89 - 8,71 - 243,98$  (20% strata) -  $975,91$  (80% skutočné obmedzenie) = - 8,71 Eur/rok

**Hospodárska ujma**

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |- 8,71 - 967,20| = 975,91$  Eur/rok

**Všeobecná hodnota práva a závädy****Úroková miera:**

$$k = 4,12 / 100 = 0,0412$$

**Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena**

$$V\dot{S}H_{VB} = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 975,91 * \frac{(1+0,0412)^1 - 1}{(1+0,0412)^1 * 0,0412}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 937,29 \text{ Eur}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 937,29 / 785 = 1,19 \text{ Eur/m}^2$$

**Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena**

$$V\dot{S}H_{VB} = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 975,91 * \frac{(1+0,0412)^{20} - 1}{(1+0,0412)^{20} * 0,0412}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 13\,123,11 \text{ Eur}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 13\,123,11 / 785 = 16,72 \text{ Eur/m}^2$$

**2.1.2.2 Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku parc. KN č. 4157/2 k.ú. Kálnica**

Hodnota vplyvu predpokladaného obmedzenia vlastníckych práv z titulu cudzej stavby – maštal' č.s. 423 evidovaná na LV č. 1154 k.ú. Kálnica, na hodnotenom pozemku, je zohľadnená v redukovujúcom koeficiente na základe stanovenej **všeobecnej hodnoty vecného bremena práva stavby nasledovne:**

Pomer všeobecnej hodnoty vecného bremena k všeobecnej hodnote pozemkov bez záťaže:  
 $(13\,123,11 / 15\,809,90) * 100 = 0,1699 \%$ , **zaokrúhlene 0,17%**

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
4157/2	zastavaná plocha a nádvorie	785,00	1/1	785,00

**Obec:**

Kálnica

**Východisková hodnota:** $VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 9,96 \text{ Eur/m}^2 = 7,97 \text{ Eur/m}^2$ 

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	3. rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov - <i>ekvivalent</i>	1,00
$k_v$ koeficient intenzity využitia	4. - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu - chov koní	1,00
$k_D$ koeficient dopravných	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do	0,90



vzt'ahov	15 min. pri bežnej premávke	
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy rekreačných území (rekreačná poloha)	1,30
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.) <i>pozemky územným plánom určené na vyššie využitie</i>	1,80
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	9. závady viaznuce na pozemku (napríklad: právo stavby, priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.) <i>cudzí stavba na pozemku</i> <i>Výsledná hodnota faktora je určená na základe pomeru všeobecnej hodnoty vecného bremena k všeobecnej hodnote pozemku bez záťaže nasledovne: <math>k_R = 1,0 - (83,001\% / 100) = 0,1699</math>, zaokrúhlene 0,17, vzhľadom na metodický interval je použitá najnižšia možná hodnota intervalu</i>	0,20

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,20 * 1,80 * 0,20$	0,5054
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 7,97 \text{ Eur/m}^2 * 0,5054$	<b>4,03 Eur/m<sup>2</sup></b>

### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parc. č. 4157/2	$785,00 \text{ m}^2 * 4,03 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	3 163,55
<b>Spolu</b>		<b>3 163,55</b>

### 2.2 Pozemok parc. KN č. 4157/1 k.ú. Kálnica, obec Kálnica, okres Nové Mesto nad Váhom



V čase ohodnotenia sa na západnej časti parc. KN č.4157/1 (cca na 30-40 %) plochy nachádzal prevažne trávnatý porast, využívaný ako trávnaté plochy Farmy Medňanské lúky, na zvyšnej časti pozemku sa nachádzal prevažne hustý kríkový a stromový porast, pozdĺž ktorého vedie miestny malý vodný tok s mokraďami v okolí. Prístup k pozemku je po čiastočne spevnenej lesnej komunikácii vybudovanej na pozemku parc. KN č. 5184/2 evidovanej na LV č. 1620 k.ú. Kálnica, vo vlastníctve SR. Pozemok je prevažne rovinný, o výmere 19 385 m<sup>2</sup>. Pozitívny vplyv na hodnotu pozemkov má predovšetkým ich situovanie v rámci sídelného útvaru, v pokojnej prírodnej lokalite. Redukujúce faktory:

- Prístup k pozemku parc. KN č. 4157/1 po čiastočne spevnenej komunikácii

- Výrazne znížená využiteľnosť pozemku parc. KN č.4157/1, na ktorom sa na cca 60-70% plochy nachádza rozsiahly hustý kríkový a stromový porast, pozdĺž ktorého vedie miestny malý vodný tok s mokradami v okolí.
- Väčšie finančné náklady na dotiahnutie technickej infraštruktúry k jednotlivým častiam pozemku parc. KN č.4157/1 vzhľadom na jeho tvar (v dlhšom rozmere približne 2 600 m) a potenciálne body napojenia v okolí obce Kálnica.



častočne spevnená prístupová komunikácia

rovinatá časť pozemku

vodný tok, mokrade

Prevažná časť pozemku - hustý kríkový a stromový porast, mokrade

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
4157/1	trvalý tráv. porast	19385,00	1/1	19385,00

Obec:

Kálnica

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 80,00% z 9,96 Eur/m<sup>2</sup> = 7,97 Eur/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>KS</sub> koeficient všeobecnej situácie	3. rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k <sub>KV</sub> koeficient intenzity využitia	1. - záhradkové osady, - chatové osady, - hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov, <b>ekvivalent</b> <i>pozemky čiastočne využívané ako trávnaté plochy v rámci areálu farmy Medňanské lúky (západná tretina pozemku), cca 60-70% tvorí hustý kríkový a stromový porast</i>	0,70
k <sub>KD</sub> 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	0,90
k <sub>KF</sub> koeficient funkčného využitia územia	3. plochy rekreačných území (rekreačná poloha) <i>v rámci ÚPN obce Kálnica - plochy rekreačných zariadení</i>	1,30
k <sub>KI</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete) <i>bez infraštruktúry, s predpokladom vysokých finančných nákladov na vybudovanie infraštruktúry vzhľadom na dĺžku a výmeru pozemku</i>	0,80
k <sub>KZ</sub> koeficient zvyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.) <i>pozemky územným plánom určené na vyššie využitie</i>	1,80
k <sub>KR</sub>	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh močnej)	0,60

koeficient redukujúcich faktorov	zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	
	<i>Prístup k pozemku parc. KN č. 4157/1 po čiastočne spevnenej lesnej komunikácii, výrazne znížená využiteľnosť pozemku parc. KN č.4157/1, na ktorom sa na cca 60-70% plochy nachádza rozsiahly hustý kríkový a stromový porast, pozdĺž ktorého vedie miestny malý vodný tok s mokradami v okolí (náklady na prípadnú melioráciu a odstránenie drevín.</i>	

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,00 * 0,65 * 0,90 * 1,30 * 0,80 * 1,80 * 0,60$	0,6571
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}_{MJ} = V_{MJ} * k_{PD} = 7,97 \text{ Eur/m}^2 * 0,6571$	<b>5,24 Eur/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parc. č. 4157/1	$19\ 385,00 \text{ m}^2 * 5,24 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	101 577,40
<b>Spolu</b>		<b>101 577,40</b>



## III. ZÁVER

**Úloha znalca:** Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov parc. KNE č. 4157, KNC č. 4157/1, 4157/2 k.ú. Kálnica, obec Kálnica, okres Nové Mesto nad Váhom pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Ing. Slavomír Hatina, nar. 8.10.1947, Strmý Vŕšok 8141/141, 841 06 Bratislava, zastúpený : Legalmile Holíková s.r.o., so sídlom Bajkalská 22, 821 09 Bratislava.

**Odpoď:** Všeobecná hodnota pozemkov parc. KNE č. 4157, KNC č. 4157/1, 4157/2 k.ú. Kálnica, obec Kálnica, okres Nové Mesto nad Váhom pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Ing. Slavomír Hatina, nar. 8.10.1947, Strmý Vŕšok 8141/141, 841 06 Bratislava, zastúpený : Legalmile Holíková s.r.o., so sídlom Bajkalská 22, 821 09 Bratislava, je:

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
<b>Pozemky</b>	
pozemok - parc. č. 4157 (12 888 m <sup>2</sup> ) k.ú. Kálnica, obec Kálnica, okres Nové Mesto nad Váhom	259 564,32
pozemok - parc. č. 4157/2 (785 m <sup>2</sup> ) k.ú. Kálnica, obec Kálnica, okres Nové Mesto nad Váhom (hodnota so zohľadnením závady – cudzia stavba na pozemku)	3 163,55
pozemok - parc. č. 4157/1 (19 385 m <sup>2</sup> ) k.ú. Kálnica, obec Kálnica, okres Nové Mesto nad Váhom	101 577,40
<b>Spolu pozemky (33 058,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>364 305,27</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>364 305,27</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>364 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Tristošesťdesiatštyritisíc Eur</b>	

### Riziká:

- Na pozemku parc. KN č. 4157/2 k.ú. Kálnica je vybudovaná poľnohospodárska budova – maštal' č.s. 423 evidovaná na LV č. 1154 k.ú. Kálnica vo vlastníctve iného vlastníka ako je vlastník hodnoteného pozemku (**právny vzťah medzi vlastníkom hodnoteného pozemku a vlastníkom stavby nebol dokladovaný**).  
Táto závada je pri výpočte všeobecnej hodnoty predmetného pozemku zohľadnená v redukujúcich faktoroch tak, že je určená všeobecná hodnota predmetnej závady a následne podľa všeobecnej hodnoty tejto záťaže je určená hodnota redukujúceho koeficientu pre výpočet všeobecnej hodnoty pozemku parc. KN č. 4157/2 k.ú. Kálnica.
- Prístup k pozemku parc. KN č. 4157/1 po čiastočne spevnenej komunikácii
- Výrazne znížená využiteľnosť pozemku parc. KN č.4157/1, na ktorom sa na cca 60-70% plochy nachádza rozsiahly hustý kríkový a stromový porast, pozdĺž ktorého vedie miestny malý vodný tok s mokradami v okolí.
- Väčšie finančné náklady na dotiahnutie technickej infraštruktúry k jednotlivým častiam pozemku parc. KN č.4157/1 vzhľadom na jeho tvar (v dlhšom rozmere približne 2 600 m) a potenciálne body napojenia v okolí obce Kálnica.

**Ohodnotenie je vykonané na základe územnoplánovacej informácie obce Kálnica zo dňa 15.08.2023, zo zistení znalca na obhliadke a z verejne dostupných zdrojov. V prípade zdokladovania iných dokladov a skutočností majúciich vplyv na všeobecnú hodnotu hodnotených pozemkov, bude ich hodnota prepočítaná v rámci doplnenia ZP!**

## IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. D500223 zo dňa 21.8.2023
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1238 k.ú. Kálnica, obec Kálnica, okres Nové Mesto nad Váhom, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1154 k.ú. Kálnica, obec Kálnica, okres Nové Mesto nad Váhom, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál
- Kópia z mapy určeného operátu vytvorená cez katastrálny portál
- Územnoplánovacia informácia vydaná obcou Kálnica pod číslom OcÚKál.2023/208/002, dňa 15.08.2023
- Údaje z ÚPN obce Kálnica
- Ponuky z realitných portálov
- Kúpne zmluvy získané z portálu centrálného registra zmlúv ( [www.crz.sk](http://www.crz.sk) )

# V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 913954

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 117/2023 znaleckého denníka.  
Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.