

**Znalec:**

Ing. Anna Žiaková, Lazany, Prielohy 481/26, PSČ 972 11  
tel.046/542 66 46, 0905 383 462, [azrealpd@gmail.com](mailto:azrealpd@gmail.com)  
prevádzka: Nová 470/4, Prievidza 971 01  
Evidenčné číslo znalca: 914712  
Znalec v odbore Stavebníctvo – Odhad hodnoty nehnuteľností

**Zadávateľ:** Trenčiansky samosprávny kraj , K dolnej stanici 7282/20A, 911 01 Trenčín

Číslo spisu (objednávky):117/2019, číslo objednávky: 1900432

## **ZNALECKÝ POSUDOK**

---

Číslo 117/2019

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a následných novelizácií:

**Pozemok v k.ú. Trečín registra KNC p.č. 145/4 o výmere 204 m<sup>2</sup>, ktorý vznikol oddelením od pozemku registra „C“, parc.č. 145/1 o výmere 307 m<sup>2</sup> zapísaný na LV č.2941 na základe geometrického plánu č. 45403066-163/2019 zo dňa 11.10.2019 vyhotovený spoločnosťou MAP GEO Trenčín s.r.o. v okrese Trenčín, posudok je vyhotovený za účelom stanovenia ceny pre odpredaj pozemku.**

Počet listov (z toho príloh):19 (6)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4 + 1 pre znalca + 1x CD

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti:

**Pozemok v k.ú. Trenčín registra KNC p.č. 145/4 o výmere 204 m<sup>2</sup>, ktorý vznikol oddelením od pozemku registra „C“, parc.č. 145/1 o výmere 307 m<sup>2</sup> zapísaný na LV č.2941 na základe geometrického plánu č. 45403066-163/2019 zo dňa 11.10.2019 vyhotovený spoločnosťou MAP GEO Trenčín s.r.o. v okrese Trenčín, posudok je vyhotovený za účelom stanovenia ceny pre odpredaja pozemku.**

**2. Dátum vyžiadania posudku:** 17.12.2019

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):**  
02.1.2020

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 02.1.2020

**5. Podklady na vypracovanie posudku :**

### 5.1 Dodané zadávateľom :

Objednávka zo dňa 17.12.2019 číslo 1900432

Geometrický plán č.45403066-163/2019 zo dňa 11.10.2019

### 5.2 Získané znalcom :

Výpis z listu vlastníctva č. 2941 k.ú. Trenčín zo dňa 17.12.2019

Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 17.12.2019 [www.katasterportal.sk](http://www.katasterportal.sk)

UPI Mesta Trenčín zo dňa 19.12.2019

Obhliadka nehnuteľnosti

Fotodokumentácia

## 6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č.

382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon

NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v

znení neskorších predpisov.

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a

stavebných prác výrobného povahy

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v

EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### a) Definície pojmov

#### Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností 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 neprímeranou pohádzkou.

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

#### Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

#### Technická hodnota stavieb (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

### 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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

### **8. Vlastnícke a evidenčné údaje :**

#### **podľa listu vlastníctva č. 2941 k.ú. Trenčín**

A. Majetková podstata:

#### **Parcely registra "C"**

parc.č. 145/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 307 m<sup>2</sup>, spôsob využ. p. 18, umiest. pozemku 1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

18 – pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

1 – pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. Vlastníci:

1. Trenčiansky samosprávny kraj Trenčín, K dolnej stanici 7282/20A, Trenčín, PSČ 911 01, SR spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia Z 371/2000 – listina o určení súp. č., geom.plán č.243-0853-035-92

Titul nadobudnutia Z 2242/2002 – osvedčenie vyhlásenia o vydržaní N 427/02, NZ 399/02

Titul nadobudnutia Z 2808/2002 – listina o určení súp.č.6432, geom.plán č.40190471-18-02

Titul nadobudnutia Z1408/03 – delimitačný protokol T2003/004816 – VZ3111/03

Titul nadobudnutia V 4951/05 zámenná zmluva č.133/2005

Titul nadobudnutia Z 4401/08 Žiadosť o zápis vz. 294/09

Titul nadobudnutia Z-7009/16 zápis Gplč. 45477795-18-16, kolaudač.rozh. ÚSaŽP-2016/34836/86230/3/Mi zmč. 438/17

Titul nadobudnutia V-3689/2017 Zámenná zmluva Mesto Trenčín č.52/2017, TSK č.2017/0334, zápis geometrického plánu č.45477795-05-17, zm.č.2680/17

B.Správca

2.Gymnázium Ľudovíta Štúra. 1.mája 2, Trenčín, SR

spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia Z 4401/08 Žiadosť o zápis vz. 294/09

Tituly nadobudnutia LV:

V 444/93

Z 179/94

Z 1171/2000 – geom.plán č. 243-0853-036-92

**C. Ďarchy:**

Bez zápisu

**Iné údaje:**

1 V 1742/08 geometrický plán č. 31041833-013-08

1 Z 7197/12 – Pamiatkový úrad Slovenskej republiky v Bratislave, rozhodnutie číslo: PÚ-12/715-3/5070/BRO o vyhlásení za národnú kultúrnu pamiatku – vz. 153/13

### **9. Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 02.1.2020 za účasti vlastníka

Zameranie vykonané dňa 02.01.2020

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 02.01.2020

### **10. Osobitné požiadavky objednávateľa:**

Neboli vznesené.

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

Právny úkon – stanovenie ceny pre odpredaj pozemku.

## **II. POSUDOK**

### **1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE**

#### **a) Výber použitej metódy:**

**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:**

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

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 kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \text{ [€]}$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m<sup>2</sup>,  
 V\dot{S}H<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

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

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.

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

**Použitá je metóda polohovej diferenciacie pre výpočet V\dot{S}H pozemku**. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty bola použitá z podkladov pre okolité lokality pre overenie výpočtu polohovou diferenciacie.

**b) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom :**

Pozemky sa užívajú: pozemok p.č. 145/4 v k.ú. Trenčín ako trvalý trávny porast nie je v súlade s vlastníckym dokladmi, pozemok vznikol oddelením od pozemku registra „C“ parc.č.145/1 – zastavaná plocha a nádvorie na základe geometrického plánu č.45403066-163/2019 zo dňa 11.10.2019 ( vid' fotodokumentácia )

**c) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:**

podľa listu vlastníctva č. 2941 k.ú. Trenčín

Parcely registra "C"

parc.č. 145/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 307 m<sup>2</sup>

**d) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:**

Nie sú

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

podľa listu vlastníctva podľa geometrického plánu č.45403066-163/2019 k.ú. Trenčín

**parcely registra „C“**

parc.č. 145/4 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 204 m<sup>2</sup>

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

Ostatné stavby a pozemky zapísané na LV č. 2941 k.ú. Trenčín nie sú predmetom ohodnotenia .

**2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY****2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU****2.1.1.2 Pozemok Trenčín****a) Analýza polohy nehnuteľností**

**Veľkosť a význam sídla:** Trenčín sa nachádza v západnej časti Slovenska, je prirodzeným geografickým centrom stredného Považia. Hlavným tokom v meste je rieka Váh. Mesto je vzdialené približne 120 km severovýchodne od hlavného mesta Slovenska – [Bratislavy](#). Vďaka strategicky výhodnej polohe miesta tu bol vybudovaný [Trenčiansky hrad](#). Aj v súčasnosti je Trenčín významným centrom obchodu, hospodárstva, kultúry a športu. Svoje sídla a pobočky tu majú mnohé inštitúcie a spoločnosti. Dlhoročnú tradíciu v meste majú výstavy a veľtrhy, mesto je známe i ako mesto módy.

Podľa Štatistického úradu SR je Trenčín 8. najväčším slovenským mestom podľa počtu obyvateľov. Z hľadiska administratívneho členenia Slovenskej republiky je správnym centrom Trenčianskeho kraja, ktorý tvorí 9 okresov: Bánovce nad Bebravou, Ilava, Myjava, Nové Mesto nad Váhom, Partizánske, Považská Bystrica, Prievidza, Púchov a samotný Trenčín.

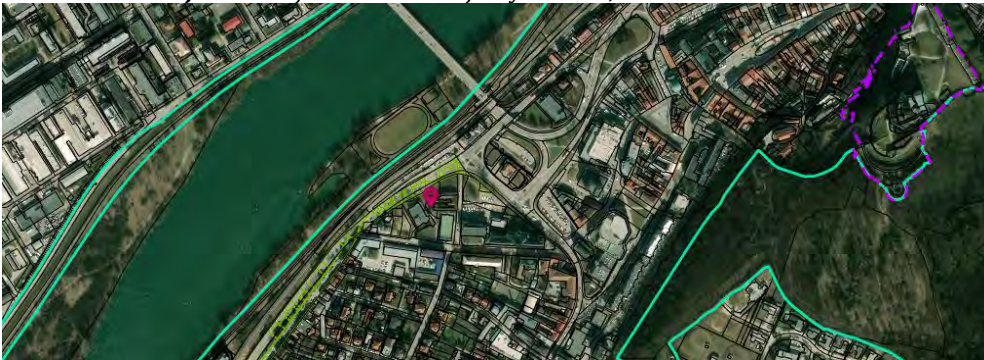
**Poloha vzhľadom k centru:** cca 5 minút do centra

**Dostupnosť:** po nespevnenom pozemku bez prístupu , pozemok rovinný

**Vybavenie infraštruktúrou:** voda, elektro, kanalizácia, plyn+ ostatné siete cez iné pozemky

**Tvar areálu:** pozemok pravidelný

**Možnosť rozvoja:** v danej lokalite sú objekty služieb, sídla firiem..

**b) Analýzy využitia nehnuteľnosti**

Podľa územno-plánovacej informácie vydané Mestom Trenčín :

- podľa platného ÚPN, schváleného uznesením MsZ č.683 zo dňa 12.12.2012, v znení Zmien a doplnkov č.2, schválených uznesením MsZ č.338 zo dňa 16.12.2015, Zmien a doplnkov č.1, schválených uznesením MsZ 427 zo dňa 17.2.2016, Zmien a doplnkov č.3, schválených uznesením MsZ č. 1537 zo dňa 26.9.2018, a Zmeny a doplnku č.5, schválenej uznesením MsZ č.328 zo dňa 25.9.2019, je predmetná lokalita súčasťou územia definovaného regulatívom **UO 01A – Nekomerčné vybavenie areálové – samostatné, s maximálnou výškou zástavby 4 NP + S**. Maximálna zastavanosť je pri tomto regulatíve určená na 40%, minimálny podiel zelene je stanovený na 40%. Tieto percentá je nutné rešpektovať.

- S pre potreby ÚPN mesta predstavuje strešné podlažie, pričom môže ísť o:

Strešné podlažie (S) znamená pre potreby ÚPN mesta Trenčín

a) podkrovný priestor

b) odsadené podlažie

Podkrovný priestor

Podkrovný priestor je vnútorný priestor domu prístupný z posledného nadzemného podlažia vymedzený krovom a ďalšími stavebnými konštrukciami. Za podkrovný priestor sa pritom považuje také podlažie, ktoré má aspoň nad tretinou podlahovej plochy šikmú konštrukciu krovu a ktorého zvislé obvodové steny nadväzujú na šikmú strešnú konštrukciu alebo stropnú konštrukciu a nie sú vyššie ako 2/3 výšky bežného nadzemného podlažia domu. V prípade ak má podkrovný priestor viac ako jednu využiteľnú úroveň zaráčujú sa tieto ďalšie úrovne do celkového počtu nadzemných podlaží.

### **Odsadené podlažie**

Odsadené podlažie je posledným podlažím budovy, ktorého zastavaná plocha je o odsadenie menšia ako plocha predchádzajúceho (predposledného) podlažia. Pri rodinných domoch, bytových domoch a polyfunkčných bytových domoch je minimálne požadované odsadenie podlažia zo strany ulice rovné výške typického podlažia objektu, pri ostatných objektoch 2/3 výšky typického podlažia objektu.

- funkčné využitie územia vyplýva z blízkosti areálu Gymnázia Ľ.Štúra a jedálne, pričom v tomto území sú pripravované aj ďalšie zámery rozvoja najmä na školské účely.
- požadované percentá zástavby a minimálne podiely zelene je nutné rešpektovať pre každú parcelu zvlášť, pokiaľ je na nej uvažované so samostatnou investíciou
- v prípade akýchkoľvek investičných zámerov na predmetnej parcele požadujeme spracovať architektonickú štúdiu, v kontexte a väzbe na blízkosť areálu gymnázia, a v rozpracovanosti konzultovať na našom útvare.
- toto stanovisko nenahrádza záväzné stanovisko podľa § 140b), vydávané Útvárom stavebným a životného prostredia, ako kompetentným konať v tejto veci.
- prílohu stanoviska tvoria výrezy grafickej časti ÚPN, a regulačný list UO 01A

### **UO 01 NEŠPECIFIKOVANÉ VEREJNÉ / NEKOMERČNÉ VYBAVENIE**

#### **ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:**

Územie mestského bloku slúži primárne na umiestňovanie plôch nekomerčného občianskeho vybavenia (najmä areálových školských, sociálnych, zdravotníckych, kultúrnych, správnych a cirkevných zariadení, zariadení vedy a výskumu, zariadení pre zaistenie obrany štátu, požiarnej bezpečnosti, polície a ďalších verejnoprospešných a nevyhnutných činností, ktoré zabezpečuje priamo obec, vyšší územný celok alebo štát.

### **UO 01 A Nekomerčné vybavenie samostatné (areálové)**

#### **FUNKČNÉ VYUŽITIE:**

#### **-PRÍPUSTNÉ FUNKCIE**

##### **Primárne (dominantné) funkcie**

- 1.predškolské a školské zariadenia (materské školy a im podobné zariadenia, základné školy, stredné školy, špecializované a osobitné školy, odborné učilištia, vysoké školy),
- 2.administratívne a správne budovy ( s prevahou zariadení v správe štátu, vyššieho územného celku a mesta),
- 3.ubytovacie a športové zariadenia, prednostne ako súčasť školských areálov,
- 4.veda a výskum s primárnou nadväznosťou na školské a zdravotnícke zariadenia,
- 5.zariadenia kultúry a osvetu, sociálnej a zdravotníckej starostlivosti (najmä nekomerčné),
- 6.sakrálna a cirkevné stavby,
- 7.areály a zariadenia ASR, CO a PO
- 8.byty pre pracovníkov a majiteľov zariadení,

##### **Vyhovujúce (konvenujúce) funkcie**

- 1.ďalšie byty nad podlažím určeným v zastavovacích podmienkach,
- 2.odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia,
- 3.príslušné pešie, cyklistické, obslužné komunikácie a trás a zastávok MHD,
- 4.nevyhnutné plochy technického vybavenia,
- 5.parkovo upravená líniová a plošná zeleň.

##### **Podmienečne vhodné (akceptovateľné) funkcie**

- 1.čerpacie stanice pohonných látok mestského typu, najmä ako súčasť parkovísk a garáží,
- 2.zariadenia na zber odpadov nenarušajúce charakter prostredia, slúžiace pre obsluhu mestského bloku, resp. príľahlého územia,
- 3.drobná výroba (remeselná výroba, pekárenská a cukrárenská výroba,...)

#### **-NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE**

- 1.výroba, skladovanie (mimo prípustných zariadení),
- 2.zariadenia pre nakladanie s odpadmi (mimo prípustných zariadení),
- 3.zariadenia dopravy a technického vybavenia (mimo prípustných zariadení) neslúžiace pre priamu obsluhu mestského bloku, resp. príslušného územia,
- 4.všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie územia mestského bloku a príslušných pozemkov na účely občianskeho vybavenia alebo bývania.

## DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

-parkovanie a odstavovanie vozidiel zamestnancov a užívateľov občianskeho vybavenia musí byť prednostne riešené v rámci príslušných objektov alebo areálov.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti**

Riziká vo využívaní územia sú známe, napojenie na vodu, kanalizáciu, plyn a elektrinu je možné cez iné pozemky, prístup nie je zo spevnenej komunikácie, pozemok je o menšej výmere. Nie sú známe inundačné územia vodných tokov, nie sú známe poddolované územia a chránené ložiskové územie, radónové riziko nebolo možné určiť, užívanie pozemku nie je v súlade s príslušnými zápsmi na LV pozemok využívaný ako trvalý trávny porast.

**Popis pozemku** - pozemok p.č. 145/4 je v súčasnej dobe využívaný ako trvalý trávny porast, pozemok bol odčlenený geometrickým plánom č. 45403066-163/2019 od p.č.145/1 druh pozemku zastavané plochy. Pôvodný pozemok je zapísaný na LV č. 2941 k.ú Trenčín nachádza sa v intraviláne obce Trenčín, napojenie na sieť je možné na vodu, elektriku, kanalizáciu, plyn a iné cez cudzie pozemky, prístup nie je z miestnej komunikácie ani zo štátnej cesty.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
145/4	zastavané plochy a nádvoria	201,00	1/1	201,00

Obec:

Trenčín

Východisková hodnota:

V<sub>H<sub>M</sub></sub> = 26,56 Eur/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> koeficient všeobecnej situácie	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	1,80
k <sub>v</sub> koeficient intenzity využitia	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
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách obytných zón, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus, električka)	1,05
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k <sub>Z</sub> koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,00
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,80 * 1,05 * 1,05 * 1,50 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	4,4651



Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ Eur/m}^2 * 4,4651$	<b>118,59 Eur/m<sup>2</sup></b>
--------------------------------------	--	---------------------------------

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 145/4	$201,00 \text{ m}^2 * 118,59 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	23 836,59
<b>Spolu</b>		<b>23 836,59</b>

**2.1.2 POROVNÁVACIA METÓDA**

**Popis pozemku** - pozemok p.č. 145/4 je v súčasnej dobe využívaný ako trvalý trávny porast , pozemok bol odčlenený geometrickým plánom č. 45403066-163/2019 od p.č.145/1 druh pozemku zastavané plochy. Pôvodný pozemok je zapísaný na LV č. 2941 k.ú Trenčín nachádza sa v intraviláne obce Trenčín , napojenie na sieť je možné na vodu , elektriku, kanalizáciu , plyn a iné cez cudzie pozemky , prístup nie je z miestnej komunikácie ani zo štátnej cesty .

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
145/4	zastavané plochy a nádvoria	201,00	1/1	201,00

**Počet MJ pozemku:** 201,00 m<sup>2</sup>

**Zoznam porovnávaných pozemkov v počte 3 ponuky****1) Pozemky Zlatovce**
**Stavebné pozemky v Trenčíne - Zlatovce s výstavbou rodinných domov**

Trenčín, okres Trenčín

**42 000 €**

Typ: Predaj Plocha pozemku: 400 m<sup>2</sup> Cena za m<sup>2</sup>: 105 €/m<sup>2</sup>  
 Druh: Pozemok pre rod. domy ID inzerátu: 3187392

Ponúkame Vám na predaj pozemky v Trenčíne - Zlatovce s výstavbou domov na holodom.

K dispozícii sú 3 pozemky

Pri vlastnom projekte sa môže cena navýšiť, podľa zložitosti projektu a ceny použitých materiálov.

Prístupová cesta je zámková dlažba.

Na pozemkoch sa nachádza vodovod, elektrická prípojka, dátová prípojka.

**Druh dokladu:**

Ponuka z internetu

**Identifikácia dokladu:**

Ponuka realitnej kancelárie

**Dátum k dokladu:**

9. 1. 2020

**Počet MJ pozemkov:**400,00 m<sup>2</sup>**Cena pozemku podľa dokladu:**

42 000,00 Eur

**Cena pozemku na MJ:**105,00 Eur/m<sup>2</sup>**2) Pozemky Nové Zlatovce****Na predaj pozemok - pre rodinné domy Trenčín, Nové Zlatovce**

Nové Zlatovce, Trenčín, okres Trenčín

**142 500 €**

Typ: Predaj Plocha pozemku: 760 m<sup>2</sup> Cena za m<sup>2</sup>: 187,50 €/m<sup>2</sup>  
 Druh: Pozemok pre rod. domy ID inzerátu: 3850055

Ponúkame Vám na predaj exkluzívny rovinný stavebný pozemok s výmerou 760 m<sup>2</sup> v obci Trenčín časť Nové Zlatovce v tichej časti rodinných domov. Šírka: 18 m, dĺžka: 42 m. Všetky inžinierske siete sú vyvedené na pozemku (voda, elektrina, plyn, kanalizácia). K pozemku je asfaltová prístupová cesta. V okolí štandardná občianska vybavenosť. Len vážny záujemcovia, platba v hotovosti.

Záujemca neplatí Realitnej kancelárii už žiadne poplatky navyč, cena je konečná a zahŕňa províziu realitnej kancelárie, vypracovanie kúpno - predajných zmlúv, návrh na vklad , kolký na prevod vlastníckych práv do výšky 66 € a overenie podpisov predávajúcich na kúpnych zmluvách. Cena sa už nenavýšuje ako u konkurenčných realitných kancelárií !!! Ilustračné foto.



<b>Druh dokladu:</b>	Ponuka z internetu
<b>Identifikácia dokladu:</b>	Ponuka realitnej kancelárie
<b>Dátum k dokladu:</b>	9. 1. 2020
<b>Počet MJ pozemkov:</b>	760,00 m <sup>2</sup>
<b>Cena pozemku podľa dokladu:</b>	142 500,00 Eur
<b>Cena pozemku na MJ:</b>	187,50 Eur/m <sup>2</sup>

### 3) Pozemky Zlatovce 2

6 fotiek Mapa

**EXKLUZÍVNE ponúkame na predaj rovinatý pozemok v Trenčíne, Zlatovce, Kasárenská ulica.**

📍 Kasárenská, Trenčín, okres Trenčín

**542 700 €**

Typ: Predaj Plocha pozemku: 5357 m<sup>2</sup> Cena za m<sup>2</sup>: 101,31 €/m<sup>2</sup>  
 Druh: Pozemok pre rod. domy ID inzerátu: 3518473

EXKLUZÍVNE ponúkame na predaj rovinatý pozemok v Trenčíne, Zlatovce, Kasárenská ulica. Pozemok o výmere 5357 je situovaný v zastavanej časti obce, leží na parcele C-KN 1405/20 zastavaná plocha a nádvorie, katastrálne územie Zlatovce, obec Trenčín. List vlastníctva číslo 3814.

Inžinierske riadenie na obrázku pozemku

<b>Druh dokladu:</b>	Ponuka z internetu
<b>Identifikácia dokladu:</b>	Ponuka realitnej kancelárie
<b>Dátum k dokladu:</b>	9. 1. 2020
<b>Počet MJ pozemkov:</b>	5 357,00 m <sup>2</sup>
<b>Cena pozemku podľa dokladu:</b>	542 700,00 Eur
<b>Cena pozemku na MJ:</b>	101,31 Eur/m <sup>2</sup>

#### Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku

Názov	Pozemky Zlatovce	Pozemky Nové Zlatovce	Pozemky Zlatovce 2
Cena porovnateľného majetku [Eur]	42 000,00 (ponuková cena)	142 500,00 (ponuková cena)	542 700,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [Eur/m <sup>2</sup> ]	105,00	187,50	101,31
<b>Hodnotenie faktorov</b>			
Ekonomické faktory	- 10,00 % horšie	- 10,00 % horšie	- 10,00 % horšie
Polohové faktory - umiestnenie	+ 20,00 % lepšie	+ 20,00 % lepšie	+ 20,00 % lepšie
Fyzické faktory - Veľkosť	- 10,00 % horšie	- 15,00 % horšie	± 0,00 % zhoda
Fyzické faktory - prístup a siete	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie
Fyzické faktory - Možnosť zástavby	- 2,00 % horšie	- 2,00 % horšie	- 2,00 % horšie
<b>Spolu:</b>	<b>- 7,00 %</b>	<b>- 12,00 %</b>	<b>+ 3,00 %</b>
<b>Vyhodnotenie</b>			
Porovnateľná hodnota na MJ [Eur/m <sup>2</sup> ]	97,65	165,00	104,35
<b>Priemerná porovnateľná hodnota</b>			<b>122,33 Eur/m<sup>2</sup></b>

**Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [Eur/m<sup>2</sup>]:**

**Pozemky Zlatovce:**  $105,00 + 105,00 * (-0,1000 + 0,2000 - 0,1000 - 0,0500 - 0,0200) = 97,65 \text{ Eur/m}^2$

**Pozemky Nové Zlatovce:**  $187,50 + 187,50 * (-0,1000 + 0,2000 - 0,1500 - 0,0500 - 0,0200) = 165,00 \text{ Eur/m}^2$

**Pozemky Zlatovce 2:**  $101,31 + 101,31 * (-0,1000 + 0,2000 + 0,0000 - 0,0500 - 0,0200) = 104,35 \text{ Eur/m}^2$

**Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [Eur/m<sup>2</sup>]:**

$(97,65 + 165,00 + 104,35) / 3 = 122,33 \text{ Eur/m}^2$

#### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
-------	---------	---------

Všeobecná hodnota na mernú jednotku		122,33 Eur/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku stanovená metódou porovnávania	$V\dot{S}H_{poz} = 201 \text{ m}^2 * 122,33 \text{ Eur/m}^2$	<b>24 588,33 Eur</b>

### 2.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciacie	23 836,59
Porovnávací metóda	<b>24 588,33</b>

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá porovnávací metóda

**VŠH pozemkov = 24 588,33 Eur**

**VŠH na MJ = 122,33 Eur/m<sup>2</sup>**

## III. ZÁVER

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

**Pozemok v k.ú. Trečín registra KNC p.č. 145/4 o výmere 204 m<sup>2</sup>, ktorý vznikol oddelením od pozemku registra „C“, parc.č. 145/1 o výmere 307 m<sup>2</sup> zapísaný na LV č.2941 na základe geometrického plánu č. 45403066-163/2019 zo dňa 11.10.2019 vyhotovený spoločnosťou MAP GEO Trenčín s.r.o. v okrese Trenčín, posudok je vyhotovený za účelom stanovenia ceny pre odpredaj pozemku .**

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov, o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 02.01.2020, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

**Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavby aj pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie.**

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavba	0,00
<b>Pozemky</b>	
Pozemk podľa GP 45403066-163/2019 - parc. č. 145/4 (201 m <sup>2</sup> )	24 588,33
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>24 588,33</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>24 600,00</b>

**Slovom: Dvadsaťštyritisícšesťsto Eur**

**Záver : Pre výpočet VŠH posudku som použila metódu polohovej diferenciacie aj metódu porovnávaciu ako vhodnú pre výpočet som vybrala metódu porovnávaciu VŠH pozemkov = 24,600 Eur  
VŠH na MJ = 122,33 Eur/m<sup>2</sup>**

V Prievidzi 02. Januára 2020

Ing. Anna Žiaková

## IV. PRÍLOHY

Objednávka zo dňa 17.12.2019,č.1900432

Výpis z listu vlastníctva č. 2941 k.ú. Trenčín zo dňa 17.12.2019 [www.katasterportal.sk](http://www.katasterportal.sk)

Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 17.12.2019 [www.katasterportal.sk](http://www.katasterportal.sk)

UPI Mesta Trenčín zo dňa 19.12.2019 – 3 listy