

**Znalec:** Ing. Pavol Rosival, Tichá 403/11, 911 01 Trenčín, evid. číslo znalca 912966  
Mobil: 0903 230 607, e-mail: pavol.rosival@t-zones.sk  
**Zadávatel:** Pavol Č Adamovské Kochanovce  
**Číslo objednávky:** ústna zo dna 15.09.2020

<b>Trenčiansky samosprávny kraj</b>	
Dátum: <p style="text-align: center;">24. 09. 2020</p>	
Rozhodové číslo: 2020/029361	Číslo spisu: TRK/2020/05784-5
Prílohy / listy:	Vybavuje: OPSMcwb

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo: 82/2020

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parcela registra "C" KN číslo 342/6, ktorý Úrad geodézie, kartografie a katastra SR eviduje v katastri nehnuteľnosti v katastrálnom území Adamovské Kochanovce na LV č. 269, obec Adamovské Kochanovce, okres Trenčín; účelom je prevod nehnuteľnosti.

**Počet strán (z toho príloh):** 15 (6)  
**Počet vyhotovení:** 4 (štyri)

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Podľa ústneho objednania zo dňa 15.09.2020 úlohou znalca je stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku parcely registra "C" KN číslo 3426/, ktorý ÚGKK eviduje v katastri nehnuteľnosti v katastrálnom území Adamovské Kochanovce na LV č. 269, obec Adamovské Kochanovce, okres Trenčín.

## 2. Účel znaleckého posudku:

Prevod nehnuteľnosti.

## 3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

18.09.2020

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

18.09.2020

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Žiadosť o doplnenie podania, ktorú vypracoval Trenčiansky samosprávny kraj, K dolnej stanici 7282/20A 1, 911 01 Trenčín dňa 04.09.202 pod značkou TSK/2020/05784-4.

### b) Podklady získané znalcom:

- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 269 v k. ú. Adamovské Kochanovce zo dňa 18.09.2020, vytvorený cez katastrálny portál,
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 414 v k. ú. Adamovské Kochanovce zo dňa 22.09.2020, vytvorený cez katastrálny portál,
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 342/6 v k. ú. Adamovské Kochanovce zo dňa 18.09.2020, vytvorená cez katastrálny portál.
- mapa ZBGIS z k. ú. Adamovské Kochanovce,

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty,
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení,
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), v platnom znení,
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona,
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie,
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon), v platnom znení,
- 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 pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

## b) Definície použitých postupov

### Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

### a) Výber použitej metódy:

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:

Hodnotený pozemok sa nachádza v areáli Domova sociálnych služieb Adamovské Kochanovce. Predmetný pozemok vzhľadom na svoju výmeru a tvar nie je prenajatelný, preto nedosahuje primeraný výnos formou prenájmu. Porovnávaciu metódu na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku nie je možné použiť pre nedostatok internetových ponúk na predaj porovnateľných nezastavaných pozemkov v obci Adamovské Kochanovce. Na základe uvedených skutočností bola všeobecná hodnota pozemkov stanovená metódou polohovej diferenciacie.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V_{\text{SHPOZ}} = M * (V_{\text{HMJ}} * k_{\text{PD}}) \quad [€],$$

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

### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosť je v katastri nehnuteľností evidovaná na liste vlastníctva č. 269 v k. ú. Adamovské Kochanovce. V popisných údajoch katastra je nehnuteľnosť evidovaná nasledovne:

#### A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo 342/6; Výmera v m<sup>2</sup> - 77; Druh pozemku - Záhrada; Spôsob využ.p. 4; Umiest. pozemku 1; Druh ch. n. 103, 201

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

**Druh chránenej nehnuteľnosti:**

201 - Nehnutel'ná kultúrna pamiatka (národná kultúrna pamiatka)  
103 - Chránený areál

**Umiestnenie pozemku:**

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**B: Vlastníci a iné oprávnené osoby:**

**Účastník právneho vzťahu: Vlastník**

2 Trenčiansky samosprávny kraj, K dolnej stanici 7282/20A, Trenčín, PSČ 911 01, SR

**IČO:**

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Tituly nadobudnutia sú uvedené na LV.

**Účastník právneho vzťahu: Správca**

3 Domov sociálnych služieb - Adamovské Kochanovce, 913 05, Adamovské Kochanovce, č. 122, SR

**IČO:**

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

K vlastníkovi č. 2 je pod por. č. 3 správa na všetky nehnuteľnosti tohoto listu vlastníctva.

**C: Ľarchy:**

Bez zápisu

**Iné údaje:**

Iné údaje sú uvedené na LV.

**Poznámka:**

Bez zápisu.

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

Miestna obhliadka bola vykonaná dňa 18.09.2020 za účasti zadávateľa znaleckého posudku.

Zameranie nebolo vykonané. Výmera pozemku je uvedená na liste vlastníctva.

**d) Technická dokumentácia:**

Predmetom stanovenia všeobecnej hodnoty je pozemok na ktorom sa nenachádzajú žiadne stavby. Na základe tejto skutočnosti je bezpredmetné porovnávanie technickej dokumentácie. Pozemok je zakreslený v informatívnej kópii z mapy v súlade so skutočnosťou.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Znalcom cez katastrálny portál získaný čiastočný LV č. 269 z katastrálneho územia Adamovské Kochanovce bol porovnaný so skutočným stavom. List vlastníctva v čase obhliadky súhlasí so skutočným stavom nakoľko hodnotený pozemok je evidovaný v liste vlastníctva.

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

**Pozemky:**

- parc. č. 342/6 (77 m<sup>2</sup>)

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

**Stavby:** Nie sú.

**Pozemky:** Nie sú.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### 2.1 POZEMKY

#### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 2.1.1.1 Pozemok

###### a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Predmetom ohodnotenia je pozemok parcela registra "C" KN číslo 342/6. Pozemok podľa LV č. 269 sa nachádza v zastavanom území obce Adamovské Kochanovce s počtom 838 obyvateľov. Vzhľadom na zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností na bývanie, resp. pozemkov a na zohľadnenie skutočných trhových hodnôt pozemkov v obci zvyšujem jednotkovú východiskovú hodnotu pozemkov na 45% z východiskovej hodnoty mesta Trenčín. V takom prípade je koeficient všeobecnej situácie určuje podľa obce (mesta) z ktorej zvýšený záujem vyplýva. Prístup k pozemku je po spevnených obecných komunikáciách.

###### b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Pozemok v čase obhliadky sa nachádza v areáli Domova sociálnych služieb Adamovské Kochanovce. Jedná sa o pozemok, ktorý susedí s pozemkom parc. C KN čís. 342/3 v kat. území Adamovské Kochanovce. Podľa LV č. 414 z k. ú. Adamovské Kochanovce vlastníkom pozemku parc. C KN čís. 342/3 je Capák Pavol r. Capák a Oľga Capáková r. Masárová, bytom Adamovské Kochanovce, č. 121.

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

V lokalite v ktorej sa nachádza pozemok nie sú žiadne mimoriadne riziká, ktoré by vplývali na jeho všeobecnú hodnotu. Na hodnotenom pozemku neviaznu žiadne ťarchy, vecné bremená, práva užívania pre tretiu osobu, práva obmedzujúce nakladanie s pozemkom a ani záložné právo. Podľa LV č. 269 sa pozemok nachádza v chránenom areáli Domova sociálnych služieb Adamovské Kochanovce.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
342/6	záhrada	77,00	1/1	77,00

Obec: Adamovské Kochanovce  
 Východisková hodnota:  $VH_M = 45,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 11,95 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks koeficient všeobecnej situácie	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 <i>lokalita v ktorej sa pozemok nachádza je obytná zóna mesta nad 50 000 obyvateľov</i>	1,30
kv koeficient intenzity využitia	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 <i>na pozemku sa bude nachádzať rodinný dom so štandardným vybavením</i>	1,00

<p><math>k_D</math> koeficient dopravných vzťahov</p>	<p>3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy <i>pozemky sa nachádzajú v samostatnej obci, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 minút pri bežnej premávke</i></p>	0,90
<p><math>k_F</math> koeficient funkčného využitia územia</p>	<p>3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>jedná sa o plochy obytných území pôvodnej zástavby a novej zástavby rodinnými domami (obytná poloha)</i></p>	1,30
<p><math>k_I</math> koeficient technickej infraštruktúry pozemku</p>	<p>4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>hodnotený pozemok má možnosť veľmi dobrej vybavenosti (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí, t. j. na miestne rozvody vody, elektriny, kanalizácie a zemného plynu v existujúcej zástavbe rodinnými domami</i></p>	1,40
<p><math>k_Z</math> koeficient povyšujúcich faktorov</p>	<p>0. nevyskytuje sa <i>nie je možné použiť, nakoľko jednotková východisková hodnota pozemku bola upravená z východiskovej hodnoty mesta Trenčín</i></p>	1,00
<p><math>k_R</math> koeficient redukujúcich faktorov</p>	<p>11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>- iné faktory, t. j. tvar pozemku, výmera pozemku, nezabezpečený priami prístup z verejnej komunikácie a lokalita, t. j. chránený areál</i></p>	0,50

#### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,40 * 1,00 * 0,50$	1,0647
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 11,95 \text{ €/m}^2 * 1,0647$	12,72 €/m <sup>2</sup>

#### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 342/6	$77,00 \text{ m}^2 * 12,72 \text{ €/m}^2 * 1/1$	979,44
Spolu		979,44

## III. ZÁVER

### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

stanovenej podľa prílohy č. 3 vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášok č. 605/2008 Z. z., č. 626/2007 Z. z., č. 254/2010 Z.z. a č. 213/2017 v celosti, t. j. podiel 1/1.

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
Pozemok - parc. č. 342/6 (77 m <sup>2</sup> )	979,44
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>979,44</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>980,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Deväťstoosemdesiat Eur</b>	

## MIMORIADNE RIZIKÁ

V lokalite v ktorej sa nachádzajú pozemky nie sú žiadne mimoriadne riziká, ktoré by vplývali na hodnotu pozemkov.

Správnosť stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov podľa prílohy č. 3 vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášok č. 605/2008 Z. z., č. 626/2007 Z. z., č. 254/2010 Z. z. a č. 213/2017 je podmienená správnosťou, úplnosťou a presnosťou podkladov, ktoré boli dané k dispozícii ku dňu stanovenia všeobecnej hodnoty.

Trenčín, dňa 22.09.2020



Ing. Pavol Rosival