

Znalec: Ing. Elena Trnková, 916 41 Dolné Srnie s.č. 353, č.t. 0905 210 070

**Zadávateľ:** Západoslvenská distribučná a.s, Čulenova 6, 816 47 Bratislava, IČO: 36 361 518

**Objednávka :** písomná zo dňa 28.03.2025, Mgr. Milan Štefanovič

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 31/2025

## **Predmet znaleckého posudku:**

Stanovenie všeobecnej hodnoty

- novovytvorených pozemkov reg. KNC parc.č. 1155/8 a parc.č.1155/9, ktoré vznikli na základe Geometrického plánu číslo 5223742-40/2024 oddelením z pozemku reg. KNC parc.č. 1155/3 vedený na LV č. 971, kat. územie Horné Srnie, obec Horné Srnie , vlastník Trenčiansky samosprávny kraj Trenčín vyhotovený za účelom prevodu vo vyznačenom rozsahu v súlade so stavbou - "TN\_A1\_Horné Srnie, VNV 282, VVN, VNK, TS, NNK - letapa " ,

Účel posudku: prevod pozemkov

Počet listov: 45 , z toho príloh: 33  
Počet odovzdaných vyhotovení: 03

# I. ÚVOD

## I. ÚVOD POSUDKU

### 1. Úloha znalca a účel znaleckého posudku:

Úlohou znalca je na základe písomnej objednávky zo dňa 28.03.2025 stanoviť všeobecnú hodnotu novovytvorených pozemkov reg. KNC parc.č. 1155/8 a parc.č. 1155/9, ktoré vznikli na základe Geometrického plánu číslo 5223742-40/2024 oddelením z pozemku reg. KNC parc.č. 1155/3 vedený na LV č. 971, kat. územie Horné Srnie, obec Horné Srnie, vlastník Trenčiansky samosprávny kraj Trenčín vyhotovený za účelom prevodu vo vyznačenom rozsahu v súlade so stavbou - "TN\_A1\_Horné Srnie, VNV 282, VVN, VNK, TS, NNK - I.etapa".

Novovytvorené pozemky KNC parc.č. 1155/8, 1155/9 oddelené z pôvodného pozemku reg. KNC parc.č. 1155/3, zastavaná plocha a nádvorie, ktorý má polohu v zastavanom území, v areáli "Centra soc. služieb" zastavaný nadzemnou elektrickou stanicou - kiosková vnútorná TS s priľahlým pozemkom a oplotením, vybudovaná ako náhrada za pôvodnú stožiarovú trafostanicu. Stavba novej TS sa realizuje v rámci stavby: "TN\_A1\_Horné Srnie, VNV 282, VVN, VNK, TS, NNK - I.etapa".

Výmera nových oddelených pozemkov predstavuje plochu zastavanú stavbou TS - výmera pozemku parc.č. 1155/8 a plochu prísluší k TS - výmera parc.č. 1155/9, čo predstavuje umiestnenie stavby vrátane ochranného pásma v zmysle § 43 zákona, odst.9, písm.c/č.251/2012 Z.z. o energetike - "ochranné pásmo elektrickej stanice s vnútorným vyhotovením je vymedzené oplotením alebo obostavanou hranicou objektu elektrickej stanice, pričom musí byť zabezpečený prístup do elektrickej stanice na výmenu technologických zariadení."

Znalecký posudok je vypracovaný pre účel prevodu s vlastníkom novovytvorených pozemkov KNC parc.č. 1155/8, 1155/9 oddelených z parc.č. 1155/3 vedený na LV č. 971, vlastník TSK Trenčín.

### 2. Dátum vyžiadania posudku:

Písomná zo dňa 28.03.2025, Mgr. Milán Štefanovič

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

Znalecký posudok je vypracovaný ku dňu miestneho šetrenia a obhliadky, ku dňu 15.04.2025.

### 4. Dátum, ku ktorému sa stanovuje náhrada za zariadenia vecného bremena na pozemkoch:

Nehnuteľnosť je ohodnotená ku dňu 25.04.2025.

### 5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

Dodané zadateľom:

- Písomná zo dňa 28.03.2025, Mgr. Milán Štefanovič
- Geometrický plán č. 52293742-40/2024, úradne overený dňa 02.10.2024, číslo: 1192/24
- List vlastníctva č. 971, kat. územie Horné Srnie
- Stavebné povolenie vydané Obcou Horné Srnie dňa 23.09.2022, číslo: 4524/2022 TS1
- Získané znalcom:
- Výsledky obhliadky, internetové podklady, stránky reálnych kancelárií, územný plán obce
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb s prílohami, vydala ÚSI ŽU Žilina, cenová úroveň 4Q/1996
- Základné údaje ŠÚ SR o sčítaní obyvateľov, domov a bytov k 31.12.2024

### 6. Použitý právny predpis:

K vypracovaniu znaleckého posudku je použitá vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku zo dňa 23.08.2004, v úplnom znení, Príloha č.3

### 7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- 7.1. Zákon č.50/1967 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov
- 7.2. Zákon NR SR č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov
- 7.3. Zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov



- 7.4. Vyhláška MS SR č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 Z.z.  
7.5. Vyhláška MS SR č.491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tímočníkov a prekladateľov  
7.6. Vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku zo dňa 23.08.2004  
7.7. Vyhláška MS SR č.605/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z.  
7.8. Vyhláška MS SR č. 565/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č.491/2004 Z.z.  
7.9. Vyhláška MS SR č.33/2009 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z.  
7.10. Zákon č.656/2004 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov  
7.11. Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb.z. v znení neskorších predpisov  
7.12. Vyhláška MS SR č.33/2009 Z.z., ktorou sa mení vyhl. MS SR č.382/2004 Z.z.  
7.13. Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č.461/2009 Z.z.  
7.14. Vyhláška MS SR č.254/2010 Z.z., ktorou sa mení vyhláška č.492/2004 Z.z.  
7.15. Zákon o energetike č.251/2012 Z.z. v úplnom znení  
7.16. Zborník prednášok zo seminára k vyhláške č. 492/2004 Z.z., ISBN 978-80-554-0285-7  
7.17. Vyhláška č.107/2016 Z.z., ktorou sa dopĺňa vyhláška č.490/2004 Z.z.  
7.18. Vyhláška č.256/2016 Z.z., ktorou sa dopĺňa vyhláška č.490/2004 Z.z.  
7.19. Vyhláška MS SR č. 213/2017 Z.z., ktorou sa mení Vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z.  
7.18. Vyhláška MS SR č.160/2023 Zb.z., ktorou sa mení Vyhl.č.228/2018 Z.z.

#### 8. Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku :

- Všeobecná hodnota pozemkov \_VŠH:  
Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaného územia obcí určených na stavbu územným plánom zóny alebo plánom sídelného útvaru, právoplatným územným rozhodnutím alebo stavebným povolením stanovená metódou polohovej diferenciácie sa vypočíta zo vzťahu:  
 $VŠH_{\text{poz}} = M \cdot VŠH_{\text{mj}} / \text{Eur}$   
Stanovenie VŠH pozemkov - používajú sa metódy:  
- metóda porovnávania  
- výnosová metóda  
- metóda polohovej diferenciácie

- Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku /VŠH/:

Výpočet sa vykoná podľa základného vzťahu:

$VŠH_{\text{poz}} = M \cdot VŠH_{\text{mj}}$

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 VŠH<sub>mj</sub> sa stanoví zo vzťahu:

$VŠH_{\text{mj}} = V_{\text{Hmj}} \cdot K_{\text{pd}} / \text{€/m}^2$

V<sub>Hmj</sub> - jednotková východisková hodnota pozemku sa stanoví podľa klasifikácie obce, počtu obyvateľov, charakteru obce, pre obec Trenčianske Jastrabie, obec s počtom obyvateľov do 5 tis. - V<sub>Hmj</sub> = 3,32 €/m<sup>2</sup>

K<sub>pd</sub> - koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$K_{\text{pd}} = K_s \cdot K_v \cdot K_d \cdot K_p \cdot K_l \cdot K_z \cdot K_r$

K<sub>s</sub>, K<sub>v</sub>, K<sub>p</sub>, K<sub>l</sub>, K<sub>z</sub>, K<sub>r</sub> - objektivizujúce koeficienty

K<sub>s</sub> - koeficient všeobecnej situácie

K<sub>v</sub> - koeficient intenzity využitia

K<sub>d</sub> - koeficient dopravných vzťahov

K<sub>p</sub> - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy

K<sub>l</sub> - koeficient technickej infraštruktúry pozemku

K<sub>z</sub> - koeficient povyšujúcich faktorov

K<sub>r</sub> - koeficient redukujúcich faktorov

#### 9. Osobitné požiadavky zadavateľa:

neboli vznesené

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### 2.1. Všeobecné údaje:

##### a/ Výber použitej metódy

všeobecnú hodnotu novovytvorených pozemkov reg. KNC parc.č. 1155/8, parc.č.1155/9, kat. územie Horné Srnie , obec Horné Srnie, okres Trenčín stanovým metódou polohovej diferenciácie v zmysle vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku zo dňa 23.08.2004 v úplnom znení, príloha č.3.

Ako vhodná metóda výpočtu všeobecnej hodnoty zaťaženého pozemku je zvolená metóda polohovej diferenciácie. Metóda porovnávacia nie je využitá, nakoľko nie sú dostupné relevantné podklady k porovnaniu cien v predmetnej lokalite.

Východisková hodnota menej jednotky pozemku je stanovená podľa klasifikácie obce uvedenej v prílohe č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení vyhlášky MS SR č.605/2008 Z.z. a vyhlášky MS SR č.254/2010 Z.z. , ktorou sa mení vyhlášky č.492/2004 Z.z. pre obec Horné Srnie.

Jednotkovú všeobecnú hodnotu pozemku som stanovila upravením stanovenej východiskovej jednotkovej hodnoty pozemku v danej obci a to koeficientami zohľadňujúcimi všeobecnú situáciu, intenzitu využitia, dopravné spojenie s obcou, obchodnú a priemyselnú polohu, druh a vybavenie pozemku a zvyšujúce a redukujúce faktory vplývajúce na hodnotu pozemku.

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

#### 1. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.971

Okres: Trenčín

Obec: Horné Srnie

Katastrálne územie: Horné Srnie

Majetková podstata:

Parcely reg. "C" KN:

- parcela číslo 1155/3, výmera: 2277 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie, pozemok umiestnený v zastavanom území obce, SV 22

B Vlastníci a iné oprávnené osoby:

2 Trenčiansky samosprávny kraj Trenčín, ČO: 36 126 624

Spolu vlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia:

podľa LV

Správcovia:

3 Centrum sociálnych služieb - LIPOVEC, Školská 806/3, Horné Srnie

C Ťarchy:

- parc.č.1155/3 bez tiarch

2. Geometrický plán číslo 52293742-40/2024 úradne overený dňa 02.10.2024, číslo: 1192/24 vyhotovený za účelom zamerania stavby na parc.č. 1155/8 a oddelenie pozemku parc.č.1155/9, kat. územie Horné Srnie

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

Šetrenie posudzovaného územia, ktoré je predmetom riešenia - pozemok parc.č.1155/3, kat. územie Horné Srnie

Posudzovaný pozemok parc.č.1155/3 z ktorého bol oddelený pozemok parc.č.1155/8 zastavaný nadzemnou kioskovou TS a pozemok parc.č.1155/9 prístupný k stavbe TS, stavba sa realizovala v zmysle vydaného stavebného povolenia v súvislosti so stavbou : "TN\_A1\_Horné Srnie, VNV 282, VVN, VNK, TS, NNK - letapá".

##### d/ Technická dokumentácia:

- Geometrický plán číslo 52293742-40/2024 úradne overený dňa 02.10.2024, číslo: 1192/24 , kat. územie Horné Srnie
- Stavebné povolenie vydané Obcou Horné Srnie dňa 23.09.2022, číslo: 4524/2022 TS1



e/ Údaje katastra nehnuteľnosti:

údaje katastra nehnuteľnosti porovnané so skutkovým stavom.

Zistené skutočnosti v popisných a geodetických údajoch KN - LV 971:

- novovytvorené pozemky KNC parc.č.1155/8, 1155/9, výmera, využitie pozemkov bude v popisných a geodetických údajoch KN v súlade po zápise GP č. 52293742-40/2024
- zápisom GP č.52293742-40/2024 budú v geodetických údajoch KN zakres hraníc pozemkov parc.č.1155/8, 1155/9

f/ Vymenovanie jednotlivých nehnuteľností, ktoré sú v súlade s dokladmi o vlastníctve:

Pozemky reg. KNC /novovytvorený na základe GP č. 52293742-40/2024/, kat. územie Horné Srnie:

- pozemok reg. KNC parc.č. 1155/8, zastavaná plocha a nádvorie, výmera: 9 m<sup>2</sup>
- pozemok reg. KNC parc.č.1155/9, zastavaná plocha a nádvorie, výmera: 19 m<sup>2</sup>

g/ Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

- neboli zistené

h/ Informácia z územného plánu o záväzných regulačných priestorového usporiadania a funkčného využitia pozemkov:

- pozemok reg. KNC parc.č. 1155/3 /pôvodný vedený na LV č.971/, druh pozemku orná pôda, v zastavanom území obce, v zmysle regulatív UPD obce je začlenená do plôch občianskeho vybavenia, plochy školského a športového areálu, plochy budov soc. služieb. Územný plán Obce Horné Srnie, schválený Obecným zastupiteľstvom obce Horné Srnie, číslo uznesenia 33/2015 zo dňa 9.4.2015, územný plán obce verejne prístupný na internetovej stránke obce

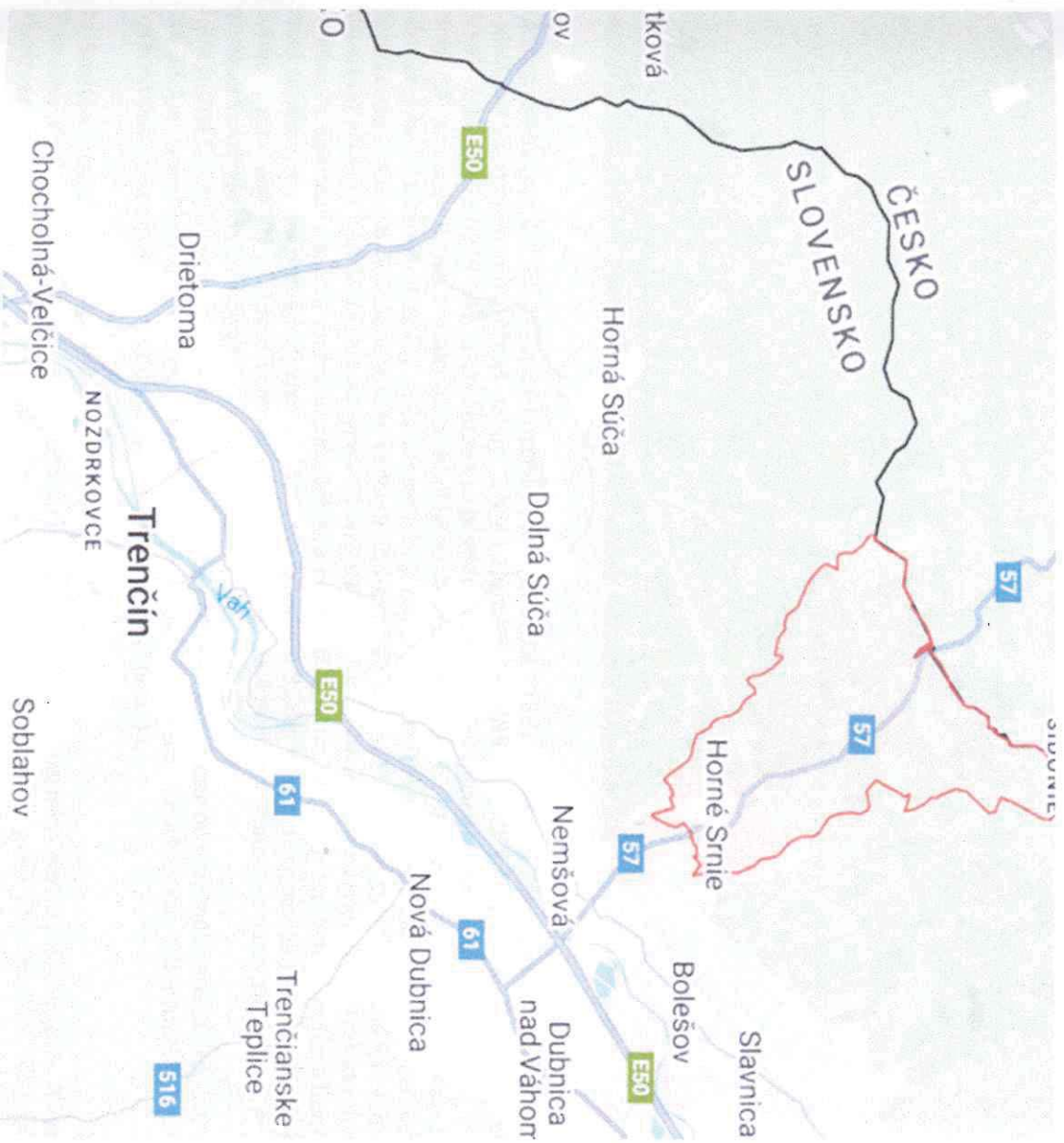
2. Stanovenie technickej hodnoty :

Stanovenie technickej hodnoty sa pri ohodnocovaní pozemkov nevykonáva.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a/ Analýza polohy nehnuteľnosti:

Pozemok parc.č.1155/3 /pôvodný vedený na LV č.791/ má polohu v zastavanom území obce Horné Srnie, v západnej časti, je súčasťou areálu zariadenia - budovy "Centrum sociálnych služieb LIPOVEC" na Ul. Školskej, v zmysle ÚP zaradený ako plochy občianskej vybavenosti. Pozemok rovinný, prístupný k nádvoriu budovy, priamo prístupný z Ul.Potočnej a z Ul.Školskej. Lokality je z hľadiska využitia regulatív ÚP územím so zmliešanou zástavbou, rodinné domy zo severnej a južnej strany, z východnej strany plochy občianskej vybavenosti - budova ZŠ so športovým zázemím - ihrisko a so športovou multifunkčnou halou. Zo západnej strany je poľnohospod. územie v zmysle návrhu v územnom pláne riešené plochy navrhnuté na bývanie.







Časť pozemku parc.č. 1155/3 - nové pozemky parc.č.1155/8, 1155/9 zastavané nadzemnou elektrickou stavbou - kiosková TS, vybudovaná v rámci stavby "TN\_A1\_Horné Srnie, VNV, 282, VVN, VNK, NNK - I.etapa", stav. objekt SO 02 - náhrada TS 0019-001, ako náhrada za pôvodnú stožiarovú stanicu v areáli.

Nová TS kiosková EH6 s vnútornou technológiou, s transformátorom 400 kVA, umiestnená v krajnej rohovej západnej časti pozemku, tak aby mala zabezpečený prístup z verejného priestranstva. Stavba ako celok rieši kabelizáciu a rekonštrukciu kmeňového vedenia VN linky č.282, výmena VN vzdušného vedenia v pôvodnej trase, VN zemné vedenie vedené v káblovej rýhe - 22-NA2XS/F/2Y 3x1x240 mm<sup>2</sup> z novej kioskovej trafostanice vedené v súbahu s optickým areáli centra soc. služieb až k novým stožiarom Mr.č.1 VN vzdušného vedenia linky č.282. Nová trafostanica na pozemku parc.č.1155/8 s pôdorysom 3,20m x 2,72m, pozemok parc.č.1155/9, šírky cca 5,40m, zaťažený VN káblovou zemnou prípojkou a NN jestvujúcimi vývodmi, priamy prístup na pozemok z verejnej komunikácie Ul.Školská.

Obec Horné Srnie plošne a počtom obyvateľov 2,7 tis. väčšia obec, severne od okresného mesta Trenčín, v dosahu cca 23 km, spojenie cestnou dopravou. Obec vybavená občianskou a obchodnou vybavenosťou primeranou veľkosti obce, s kompletno vybudovanou technickou infraštruktúrou.

b/ Analýza využitia nehnuteľnosti:

Pozemok KNC parc.č.1155/3, z ktorého su oddelené riešené pozemky parc.č.1155/8, 1155/9 zastavané elektroenergetickými stavbami - nadzemnou stavbou TS a zemnými / nový VN,jestvujúce NN/ káblovými vedeniami v zmysle regulatív ÚP zaradené ako plochy občianskej vybavenosti, v zastavanom území obce.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Elektroenergetická stavba kiosková TS s vnútorným vyhotovením v zmysle §43 zákona o energetike má ochranné pásmo vymedzené obostavanou hranicou objektu, resp. jej optočením, bez negatívneho zaťaženia okolitého územia. V LV č.971 na pôvodnom pozemku KNC parc.č.1155/3 neviaznu žiadne ťarchy, vecné bremená.



## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFFERENCIÁCIE

#### POPIS

Pozemky reg. KNC parc.č.1155/8, 1155/9, kat. územie Horné Srnie - novovzniknuté na základe GP č. 52293742-40/2024, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, s polohou v zastavanom území obce, v zmysle platného územného plánu obce zaradený do plôch občianskej vybavenosti.

Jednotková všeobecná hodnota pozemku je stanovená metódou polohovej diferenciácie v zmysle Vyhlášky MS SR č.492/2004 Zb.z. v úplnom znení metódou polohovej diferenciácie.

Všeobecná jednotková hodnota pozemku metódou polohovej diferenciácie sa stanoví zo vzťahu:  
 $V\dot{H}mj = V\dot{H}mj \cdot Kpd$

Jednotková východisková hodnota pozemku obce Horné Srnie daná podľa počtu obyvateľov /obce do 5 tis. obyvateľov/ -  $V\dot{H}mj = 3,32 \text{ €/m}^2$

Kpd - koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta zo vzťahu:

$Kpd = Ks \cdot Kv \cdot Kd \cdot Kl \cdot Kz \cdot Kr$

- Ks - Všeobecná situácia - stavebné územie obcí do 5 tis. obyvateľov, západná časť zastavaného územia obce, areál "Centrum sociálnych služieb", pozemok súčasťou areálu, v tesnej nadväznosti na zastavané obytné územie - individuálna bytová výstavba a športový areál so školským zariadením, obec Horné Srnie s počtom obyvateľov cca 2,7 tis. s občianskou a obchodnou vybavenosťou primeranou veľkosti obce
- Kv - Intenzita využitia - súčasný stav - pozemky súčasťou areálu k budove sociálnych služieb, využitie pozemku a zaradenie do plôch občianskej vybavenosti v zmysle schváleného ÚP obce, ÚP schválený Obecným zastupiteľstvom obce Horné Srnie č. Uznesenia 33/2015, zo dňa 9.4.2015, neuvažuje sa z vyšším využitím pozemku v návrhu ÚP obce
- Kd - Dopravné vzťahy - ohodnocované pozemky prístupné miestnou komunikáciou z Ul.Školská a z Ul.Potočná, komunikácie v priamej nadväznosti na sieť komunikácií v obci
- Kp - koeficient polohy - pozemky v zastavanom území obce, súčasť plôch občianskej vybavenosti, dlhodobó zastavaný pôvodnou elektrickou stožiarovou TS, nahradená novou elektrickou stavbou - kiosková TS s technologickým zariadením a elektr. zemným káblovým VN,NN vedením
- Kl - koeficient vybavenia pozemku - v miestnej komunikácii a v dosahu areálu vybudovaná kompletná technická infraštruktúra obce vedená súbežne s komunikáciami- verejný vodovod, kanalizačná sieť, STL rozvody plynu, na pozemkoch nová TS s VN prípojkou a NN vývodmi
- Kz - povyšujúce faktory - neuvažujem
- Kr - reduktujúce faktory - neuvažujem

Pri stanovení  $V\dot{H}mj$  obce Horné Srnie vychádzam do výšky 60% z  $V\dot{H}mj$  okresného mesta Trenčín, ktoré je vo veľmi dobrom dopravnom dosahu a z ktorého záujem o kúpu pozemkov v obci vyplýva.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spolu podiel	Spolu lastnícky	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1155/8	zastavané plochy a nádvorie	9,00	1/1		9,00
1155/9	zastavané plochy a nádvorie	19,00	1/1		19,00
Spolu výmera					28,00

Obec:

Horné Srnie

Východisková hodnota:

$V\dot{H}mj = 60,00\% \text{ z } 26,56 \text{ Eur/m}^2 = 15,94 \text{ Eur/m}^2$

Označenie koeficientu	a názov	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
--------------------------	------------	------------	------------------------



ks	všeobecnej situácie	3. obytne časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytne zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytne zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
		stavebné územie obce do 5 tis. obyvateľov	
kv	koefficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu - nebytové budovy pre školstvo, šport, zdravotníctvo a budovy na individu. bývanie	1,00
ko	koefficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy pozemky v priamej dopravnej nadväznosti na miestne komunikácie	1,00
kf	koefficient využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti	1,50
kt	koefficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) veľmi dobrá vybavenosť technickou infraštruktúrou - voda, kanalizácia, STL, distr. rozvod, elektrina, optika	1,50
kz	koefficient 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.) neuvažujem	1,00
ka	koefficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa neuvažujem	1,00

## JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koefficient polohovej diferenciácie	$k_{pD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	2,2500
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{pD} = 15,94 \text{ Eur/m}^2 * 2,2500$	35,87 Eur/m <sup>2</sup>

## VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcely č. 1155/8	$9,00 \text{ m}^2 * 35,87 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	322,83
parcely č. 1155/9	$19,00 \text{ m}^2 * 35,87 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	681,53
<b>Spolu</b>		<b>1 004,36</b>

# III. ZÁVER

## ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Všeobecná hodnota pozemkov reg. KNC parc.č.1155/8, parc.č.1155/9, kat. územie Horné Srnie, obec Horné Srnie, okres Trenčín je stanovená metódou polohovej diferenciácie v zmysle vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku zo dňa 23.08.2004 v úplnom znení, Príloha č.3

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky reg. KNC parc.č.1155/8, parc.č.1155/9, kat. územie Horné Srnie	1155/8	9,00
Pozemky reg. KNC parc.č.1155/8, parc.č.1155/9, kat. územie Horné Srnie	1155/9	19,00

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Pozemky	
Pozemky reg. KNC parc.č.1155/8, parc.č.1155/9, kat. územie Horné Srnie - parc. č. 1155/8 (9 m <sup>2</sup> )	322,83
Pozemky reg. KNC parc.č.1155/8, parc.č.1155/9, kat. územie Horné Srnie - parc. č. 1155/9 (19 m <sup>2</sup> )	681,53
Všeobecná hodnota celkom	1 004,36
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	1 000,00

Slovom: Jedentisíc Eur

Všeobecná hodnota vecného bremena je vrátane dane z pridanej hodnoty.

## MEMORIADNE RIZIKÁ

Neboli zistené žiadne výrazné riziká spojené s ohodnocovanými pozemkami.

V Dolnom Srní dňa 25.04.2025



Ing. Elena Trnková