

**Znalec:** Ing. Slávka Burzalová, Pionierska 419/11, 018 41 Dubnica nad Váhom  
evidenčné číslo 910375, tel: 0903351770, mail: burzalova@mapgeo.sk

**Zadávateľ:** Mesto Trenčín, Mierové nám. č. 1/2, 911 64 Trenčín  
IČO: 00312037

**Číslo spisu /objednávky:** 20240264/2024 zo dňa 21.03.2024

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

## **číslo 29/2024**

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - spevnené plochy a pozemok reg. C KN parcelné č. 3316/9, 3316/29, 3316/108, 3316/109, 3316/116, 3316/117, 3316/118, 3316/119, 3316/208, 3316/209, 3316/210, 3316/211, 3316/228, 3316/229, 3316/235, 3316/236 a 3316/237, katastrálne územie Trenčín, obec Trenčín

**Počet strán posudku:** 28 (z toho príloh: 15)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 21.03.2024 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti - spevnené plochy a pozemok reg. C KN parcelné č. 3316/9, 3316/29, 3316/108, 3316/109, 3316/116, 3316/117, 3316/118, 3316/119, 3316/208, 3316/209, 3316/210, 3316/211, 3316/228, 3316/229, 3316/235, 3316/236 a 3316/237, katastrálne územie Trenčín, obec Trenčín

## 2. Účel znaleckého posudku:

Prevod nehnuteľnosti

## 3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 21.03.2024

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 21.03.2024

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka 20240264/2024 zo dňa 21.03.2024
- Územnoplánovacia informácia Kprim-UUP/2024/39312/14843 k pozemkom parc.č. 3316/9, 3316/29, 3316/108, 3316/109, 3316/116, 3316/117, 3316/118, 3316/119, 3316/208, 3316/209, 3316/210, 3316/211, 3316/228, 3316/229, 3316/235, 3316/236 a 3316/237- k.ú. Trenčín

### b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 60 k. ú. Trenčín zo dňa 20.03.2024, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy zo dňa 20.03.2024, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia

## 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)
- 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)
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická 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 dôležitých pojmov:

### 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 neprimeranou pohnútkou. 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 východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2023.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou / analytickou metódou.

#### Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

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

### 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### 1.1 Identifikácia použitej metodiky:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie.

Porovnávacía metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľností. Znalcovi nie je dostupný súbor realizovaných predajov porovnateľných nehnuteľností realizovaných v lokalite, ktoré by boli využiteľné pri aplikovaní porovnávacjej metódy.

#### 1.2 Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č.: 60 zo dňa 20.03.2024, katastrálne územie Trenčín  
Vytvorený cez katastrálny portál

#### Časť A. Majetková podstata:

Parcela reg. C KN:

- č. 3316/9 - zastavaná plocha o výmere 2068 m<sup>2</sup>
- č. 3316/29 - zastavaná plocha o výmere 4180 m<sup>2</sup>
- č. 3316/108 - zastavaná plocha o výmere 52 m<sup>2</sup>
- č. 3316/109 - zastavaná plocha o výmere 27 m<sup>2</sup>
- č. 3316/116 - zastavaná plocha o výmere 66 m<sup>2</sup>
- č. 3316/117 - zastavaná plocha o výmere 38 m<sup>2</sup>
- č. 3316/118 - zastavaná plocha o výmere 20 m<sup>2</sup>
- č. 3316/119 - zastavaná plocha o výmere 52 m<sup>2</sup>
- č. 3316/208 - zastavaná plocha o výmere 976 m<sup>2</sup>
- č. 3316/209 - zastavaná plocha o výmere 479 m<sup>2</sup>
- č. 3316/210 - zastavaná plocha o výmere 3748 m<sup>2</sup>
- č. 3316/211 - zastavaná plocha o výmere 15 m<sup>2</sup>
- č. 3316/228 - zastavaná plocha o výmere 878 m<sup>2</sup>
- č. 3316/229 - zastavaná plocha o výmere 314 m<sup>2</sup>
- č. 3316/235 - zastavaná plocha o výmere 212 m<sup>2</sup>
- č. 3316/236 - zastavaná plocha o výmere 42 m<sup>2</sup>
- č. 3316/237 - zastavaná plocha o výmere 1 m<sup>2</sup>

#### Časť B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

4 SIRS - Development, a.s., Framborská 12, Žilina, PSČ: 010 01, SR, spoluvlastnícky podiel 1/1

#### Titul nadobudnutia:

- V 2821/11 - Kúpna zmluva, v.z.- 2082/11
- V 6091/11 - Kúpna zmluva a zmluva o zriadení vecného bremena č. 52/2010 - vz.277/12
- V 1809/12 - Kúpna zmluva - vz.1496/12
- V 2632/12 - Kúpna zmluva č. 14/2012. - V.z. 2333/12
- V 5744/13- Kúpna zmluva. V.z. 307/14
- V-5020/2022 Kúpna zmluva zo dňa 29.04.2022, zm.č.3733/22

Iné údaje: R 1022/13 - Zápis geometrického plánu č. 36335924-080-13 - vz.3998/13

#### Poznámky:

P-41/2018 - Návrh na začatie súdneho konania o určenie vlastníckeho práva s návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia na pozemky CKN parc. č. 3316/108, 3316/109, 3316/116, 3316/117, 3316/118, 3316/119, 3316/208, 3316/209, 3316/211, 3316/235, 3316/236, 3316/237; Okresný súd Trenčín spis. zn.: 17C/5/2018 - zm.č. 357/18

P-42/2018 - Návrh na začatie súdneho konania o určenie vlastníckeho práva s návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia na pozemky CKN parc. č. 3316/9, 3316/29, 3316/210, 3316/228, 3316/229; Okresný súd Trenčín spis. zn.: 21C/5/2018, zm.č. 361/18

**Časť C. Ľarchy:**

viď.príloha

**1.3 Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 21.03.2024

**1.4 Technická dokumentácia:**

K ohodnoteniu bola predložená dostupná dokumentácia písomného charakteru (prílohy posudku), podľa ktorej je možné určiť vlastníctvo k nehnuteľnosti.

**1.5 Údaje katastra nehnuteľností:**

Parcely sú evidované na liste vlastníctva č. 60 a sú zakreslené v katastrálnej mape.

**1.6 Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré sú hodnotené:**

Pozemok v k. ú. Trenčín

parcely reg C KN:

- č. 3316/9 - zastavaná plocha o výmere 2068 m<sup>2</sup>
- č. 3316/29 - zastavaná plocha o výmere 4180 m<sup>2</sup>
- č. 3316/108 - zastavaná plocha o výmere 52 m<sup>2</sup>
- č. 3316/109 - zastavaná plocha o výmere 27 m<sup>2</sup>
- č. 3316/116 - zastavaná plocha o výmere 66 m<sup>2</sup>
- č. 3316/117 - zastavaná plocha o výmere 38 m<sup>2</sup>
- č. 3316/118 - zastavaná plocha o výmere 20 m<sup>2</sup>
- č. 3316/119 - zastavaná plocha o výmere 52 m<sup>2</sup>
- č. 3316/208 - zastavaná plocha o výmere 976 m<sup>2</sup>
- č. 3316/209 - zastavaná plocha o výmere 479 m<sup>2</sup>
- č. 3316/210 - zastavaná plocha o výmere 3748 m<sup>2</sup>
- č. 3316/211 - zastavaná plocha o výmere 15 m<sup>2</sup>
- č. 3316/228 - zastavaná plocha o výmere 878 m<sup>2</sup>
- č. 3316/229 - zastavaná plocha o výmere 314 m<sup>2</sup>
- č. 3316/235 - zastavaná plocha o výmere 212 m<sup>2</sup>
- č. 3316/236 - zastavaná plocha o výmere 42 m<sup>2</sup>
- č. 3316/237 - zastavaná plocha o výmere 1 m<sup>2</sup>

**1.7 Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré nie sú hodnotené: Nie sú.**

**1.8. Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využitia pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):**

Územný plán mesta je uverejnený na internetovej stránke Mesta Trenčín. Územný plán mesta Trenčín bol schválený mestským zastupiteľstvom uznesením MsZ č.683 zo dňa 12.12.2012, zmeny a doplnky boli schválené uznesením č. 338 zo dňa 16.12.2015, č. 427 zo dňa 17.02.2016, č. 1537 zo dňa 26.09.2018, č. 328 zo dňa 26.09.2018, č. 575 zo dňa 27.05.2020, č. 846 zo dňa 7.04.2021, č. 1276 zo dňa 22.06.2022. Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v územnopriestorovom celku UD 01A "Zariadenia mestskej a prímestskej hromadnej dopravy (MHD, PHD)", UD 01C "Plochy, zariadenia a trate železničnej dopravy", ďalej "Mestská komunikácia triedy B1" a "Dôležitá mestská komunikácia".

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 PRÍSLUŠENSTVO

#### 2.1.1 Spevnené plochy - asfaltové plochy ciest - vrchná stavba

Jedná sa o spevnené plochy nástupíšť mestskej hromadnej dopravy, prímestskej hromadnej dopravy s výnimkou trávnatých plochy pri chodníkoch.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

**Kód JKSO:** 822 2,5 Spevnené plochy  
**Kód KS:** 2112 Miestne komunikácie  
**Kód KS2:** 2111 Cestné komunikácie

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
**Bod:** 8.7. Dialnice, cesty, komunikácie  
**Položka:** 8.7.b-1) Cesty I triedy - vrchná stavba

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $580/30,1260 = 19,25 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $12965-970-320 = 11675 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,661$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,02$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy - asfaltové plochy ciest - 1975 vrchná stavba		49	1	50	98,00	2,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$11675 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 19,25 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,661 * 1,02$	839 242,61
Technická hodnota	$2,00 \% \text{ z } 839 242,61 \text{ €}$	16 784,85

#### 2.1.2 Spevnené plochy - asfaltové plochy ciest - spodná stavba

#### ZATRIEDENIE STAVBY

**Kód JKSO:** 822 2,5 Spevnené plochy  
**Kód KS:** 2112 Miestne komunikácie  
**Kód KS2:** 2111 Cestné komunikácie

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
**Bod:** 8.7. Dialnice, cesty, komunikácie  
**Položka:** 8.7.b-2) Cesty I triedy - zemné teleso

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $680/30,1260 = 22,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $12965-970-320 = 11675 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,661$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,02$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy - asfaltové plochy ciest - spodná stavba	1975	49	1	50	98,00	2,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	11675 m <sup>2</sup> ZP * 22,57 €/m <sup>2</sup> ZP * 3,661 * 1,02	983 984,71
Technická hodnota	2,00 % z 983 984,71 €	19 679,69

**2.2 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Spevnené plochy - asfaltové plochy ciest - vrchná stavba	839 242,61	16 784,85
Spevnené plochy - asfaltové plochy ciest - spodná stavba	983 984,71	19 679,69
Celkom:	1 823 227,32	36 464,54

**3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY****Analýza polohy nehnuteľností:**

Pozemok sa nachádza v časti mesta Trenčín, ktorú hodnotím ako širšie centrum mesta - centrum mesta dostupné do 5 min pešo. V tesnej blízkosti sa nachádzajú autobusové nástupištia, železničná stanica, ďalej sa nachádzajú úrady, obytné domy, rôzne obchodné prevádzky, reštaurácie, základné školy, materské školy a pod. V širšom okolí sa nachádza široká občianska vybavenosť - nákupné strediská, supermarkety, čerpacie stanice PHM, úrady, divadlo, kiná, mestská tržnica, materské školy, základné školy, City University, poliklinika, nemocnica, služby, plaváreň, detské ihriská a iné. Táto vybavenosť sa nachádza v okruhu 1,0 -5 km.

Mesto Trenčín je napojené na železničnú a cestnú dopravu, vrátane diaľnice. V meste Trenčín je kompletná občianska vybavenosť prirátajúca krajskému mestu, ktorú využívajú všetky obce v okolí.

**Analýza využitia nehnuteľností:**

Nehnuteľnosť je podľa územného plánu obce umiestnená v lokalite "Zariadenia mestskej a prímestskej hromadnej dopravy (MHD, PHD)", "Plochy, zariadenia a trate železničnej dopravy", ďalej "Mestská komunikácia triedy B1" a "Dôležitá mestská komunikácia".

Je možné využitie len na tento účel - v zmysle platného územného plánu mesta.

**Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**

Vzhľadom na druh nehnuteľnosti a lokalitu, v ktorej sa nachádza, neuvažuje sa s rizikom spojeným s využitím nehnuteľnosti. Využitie je dané platným územným plánom mesta. Prístup z verejných komunikácií.

**Výber použitej metodiky:**

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností je ako vhodná metóda použitá metóda polohovej diferenciacie.

Nie je použitá porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty z dôvodu, že znalcovi nie je známy súbor predajov porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite, ktorý by bolo možné využiť pri jej výpočte.

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>I</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *v <sub>I</sub>
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,500	13	6,50
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská	I.	1,500	30	45,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,000	8	8,00
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	1,000	7	7,00
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	1,000	6	6,00
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	1,000	10	10,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,500	9	13,50
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,000	6	6,00
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,500	5	2,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,500	6	9,00
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, káblová televízia	I.	1,500	7	10,50
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,000	7	7,00
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,500	10	15,00



14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,500	8	4,00
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,500	9	4,50
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,500	8	4,00
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,050	7	0,35
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,050	4	0,20
19	Názor znalca dobrá nehnuteľnosť	II.	1,000	20	20,00
	Spolu			180	179,05

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 179,05 / 180$	0,995
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 36\,464,54 \text{ €} * 0,995$	36 282,22 €

**3.2 POZEMKY****3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Pozemok****POPIS**

Pozemok tvoria parcely reg. C KN č. 3316/9, 3316/29, 3316/108, 3316/109, 3316/116, 3316/117, 3316/118, 3316/119, 3316/208, 3316/209, 3316/210, 3316/211, 3316/228, 3316/229, 3316/235, 3316/236 a 3316/237. Parcely sú evidované ako zastavané plochy a nádvorcia, prevažne sú zastavané komunikáciami. Parcely sa nachádzajú v intraviláne mesta. Pozemok je mierne rovinatý, prístupný z verejnej komunikácie. V tesnej blízkosti sa nachádzajú autobusové nástupištia mestskej hromadnej dopravy, prímestskej hromadnej dopravy ako aj diaľkových autobusových liniek a železničná stanica.

Pozemok môže byť napojený na miestne rozvody vodovodu, plynu, kanalizácie a elektriny. V krajskom meste je autobusová, železničná a miestna doprava. Centrum krajského mesta je vzdialené do 5 minút pešo. Vybavenosť infraštruktúrou je veľmi dobrá. Využitie pozemku je vyšpecifikované podľa ÚPN mesta ako "Zariadenia mestskej a prímestskej hromadnej dopravy (MHD, PHD)", "Plochy, zariadenia a trate železničnej dopravy", ďalej "Mestská komunikácia triedy B1" a "Dôležitá mestská komunikácia".

Je použitý koeficient povyšujúcich faktorov 1,25 vzhľadom na skutočnosť, že sa jedná o mesto so zvýšeným záujmom kúpu nehnuteľností.

Z dôvodu obmedzenia spôsobu využitia je použitý koeficient redukujúcich faktorov 0,95.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
3316/9	zastavaná plocha a nádvorie	2068,00	1/1	2068,00
3316/29	zastavaná plocha a nádvorie	4180,00	1/1	4180,00
3316/108	zastavaná plocha a nádvorie	52,00	1/1	52,00
3316/109	zastavaná plocha a nádvorie	27,00	1/1	27,00
3316/116	zastavaná plocha a nádvorie	66,00	1/1	66,00
3316/117	zastavaná plocha a nádvorie	38,00	1/1	38,00
3316/118	zastavaná plocha a nádvorie	20,00	1/1	20,00

3316/119	zastavaná plocha a nádvorie	52,00	1/1	52,00
3316/208	zastavaná plocha a nádvorie	976,00	1/1	976,00
3316/209	zastavaná plocha a nádvorie	479,00	1/1	479,00
3316/210	zastavaná plocha a nádvorie	3748,00	1/1	3748,00
3316/211	zastavaná plocha a nádvorie	15,00	1/1	15,00
3316/228	zastavaná plocha a nádvorie	878,00	1/1	878,00
3316/229	zastavaná plocha a nádvorie	314,00	1/1	314,00
3316/235	zastavaná plocha a nádvorie	212,00	1/1	212,00
3316/236	zastavaná plocha a nádvorie	42,00	1/1	42,00
3316/237	zastavaná plocha a nádvorie	1,00	1/1	1,00
Spolu výmera				13 168,00

Obec:

Trenčín

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 26,56 €/m<sup>2</sup>

Označenie koeficientu	a názov	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> koeficient situácie	všeobecnej	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov	1,75
k <sub>v</sub> koeficient využitia	intenzity	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - <b>nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport</b> so štandardným vybavením	1,05
k <sub>D</sub> koeficient vzťahov	dopravných	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách obytných zón, intenzívny peší ruch, <b>centrum hromadnej dopravy</b> (autobus, trolejbus, električka)	1,05
k <sub>F</sub> koeficient využitia územia	funkčného	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), <b>plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie</b>	1,10
k <sub>I</sub> koeficient infraštruktúry pozemku	technickej	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k <sub>Z</sub> koeficient faktorov	povyšujúcich	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,25
k <sub>R</sub> koeficient faktorov	redukujúcich	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej <b>zástavby</b> , nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,95

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,75 * 1,05 * 1,05 * 1,10 * 1,50 * 1,25 * 0,95$	3,7804
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 3,7804$	100,41 €/m <sup>2</sup>

## VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 3316/9	$2\,068,00\text{ m}^2 * 100,41\text{ €/m}^2 * 1/1$	207 647,88
parcela č. 3316/29	$4\,180,00\text{ m}^2 * 100,41\text{ €/m}^2 * 1/1$	419 713,80
parcela č. 3316/108	$52,00\text{ m}^2 * 100,41\text{ €/m}^2 * 1/1$	5 221,32
parcela č. 3316/109	$27,00\text{ m}^2 * 100,41\text{ €/m}^2 * 1/1$	2 711,07
parcela č. 3316/116	$66,00\text{ m}^2 * 100,41\text{ €/m}^2 * 1/1$	6 627,06
parcela č. 3316/117	$38,00\text{ m}^2 * 100,41\text{ €/m}^2 * 1/1$	3 815,58
parcela č. 3316/118	$20,00\text{ m}^2 * 100,41\text{ €/m}^2 * 1/1$	2 008,20
parcela č. 3316/119	$52,00\text{ m}^2 * 100,41\text{ €/m}^2 * 1/1$	5 221,32
parcela č. 3316/208	$976,00\text{ m}^2 * 100,41\text{ €/m}^2 * 1/1$	98 000,16
parcela č. 3316/209	$479,00\text{ m}^2 * 100,41\text{ €/m}^2 * 1/1$	48 096,39
parcela č. 3316/210	$3\,748,00\text{ m}^2 * 100,41\text{ €/m}^2 * 1/1$	376 336,68
parcela č. 3316/211	$15,00\text{ m}^2 * 100,41\text{ €/m}^2 * 1/1$	1 506,15
parcela č. 3316/228	$878,00\text{ m}^2 * 100,41\text{ €/m}^2 * 1/1$	88 159,98
parcela č. 3316/229	$314,00\text{ m}^2 * 100,41\text{ €/m}^2 * 1/1$	31 528,74
parcela č. 3316/235	$212,00\text{ m}^2 * 100,41\text{ €/m}^2 * 1/1$	21 286,92
parcela č. 3316/236	$42,00\text{ m}^2 * 100,41\text{ €/m}^2 * 1/1$	4 217,22
parcela č. 3316/237	$1,00\text{ m}^2 * 100,41\text{ €/m}^2 * 1/1$	100,41
Spolu		1 322 198,88

## III. ZÁVER

### OTÁZKY A ODPOVEDE

Je stanovená všeobecná hodnota pozemkov ekvivalentom trhovej ceny?

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti - je ( v zmysle Vyhlášky č. 492/2004 Z.z., príloha č. 3 ) 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 opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Na základe vyššie uvedenej definície je všeobecná hodnota nehnuteľnosti ekvivalentom trhovej ceny nehnuteľnosti.

### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Spevnené plochy - asfaltové plochy ciest - vrchná stavba	16 700,93
Spevnené plochy - asfaltové plochy ciest - spodná stavba	19 581,29
<b>Pozemky</b>	
Pozemok - parc. č. 3316/9 (2 068 m <sup>2</sup> )	207 647,88
Pozemok - parc. č. 3316/29 (4 180 m <sup>2</sup> )	419 713,80
Pozemok - parc. č. 3316/108 (52 m <sup>2</sup> )	5 221,32
Pozemok - parc. č. 3316/109 (27 m <sup>2</sup> )	2 711,07
Pozemok - parc. č. 3316/116 (66 m <sup>2</sup> )	6 627,06
Pozemok - parc. č. 3316/117 (38 m <sup>2</sup> )	3 815,58
Pozemok - parc. č. 3316/118 (20 m <sup>2</sup> )	2 008,20
Pozemok - parc. č. 3316/119 (52 m <sup>2</sup> )	5 221,32
Pozemok - parc. č. 3316/208 (976 m <sup>2</sup> )	98 000,16
Pozemok - parc. č. 3316/209 (479 m <sup>2</sup> )	48 096,39
Pozemok - parc. č. 3316/210 (3 748 m <sup>2</sup> )	376 336,68
Pozemok - parc. č. 3316/211 (15 m <sup>2</sup> )	1 506,15
Pozemok - parc. č. 3316/228 (878 m <sup>2</sup> )	88 159,98
Pozemok - parc. č. 3316/229 (314 m <sup>2</sup> )	31 528,74
Pozemok - parc. č. 3316/235 (212 m <sup>2</sup> )	21 286,92
Pozemok - parc. č. 3316/236 (42 m <sup>2</sup> )	4 217,22
Pozemok - parc. č. 3316/237 (1 m <sup>2</sup> )	100,41
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>1 358 481,10</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>1 360 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Jedenmilióntrišesťdesiat tisíc Eur</b>	

### MIMORIADNE RIZIKÁ

Znalcovi nie sú známe žiadne mimoriadne riziká, s výnimkou rizík, uvedených v kapitole Posudok.

V Dubnici nad Váhom, dňa 25.03.2024

Ing. Slávka Burzalová

Ing. Slávka BURZALOVÁ  
ALEX

12

## IV. PRÍLOHY

- Objednávka 20240264/2024 zo dňa 21.03.2024
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 60 k. ú. Trenčín zo dňa 20.03.2024, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy zo dňa 20.03.2024, vytvorená cez katastrálny portál
- Územnoplánovacia informácia Kprim-UUP/2024/39312/14843 k pozemkom parc.č. 3316/9, 3316/29, 3316/108, 3316/109, 3316/116, 3316/117, 3316/118, 3316/119, 3316/208, 3316/209, 3316/210, 3316/211, 3316/228, 3316/229, 3316/235, 3316/236 a 3316/237- k.ú. Trenčín
- Mapa širšieho okolia,
- Fotodokumentácia
- Znalecká doložka