

Znalec: Ing. Ján Brenišin
Námestie sv. Anny 20A
911 01 Trenčín
Evidenčné číslo: 910324
č. tel: 0905603194

Zadávateľ: Mesto Trenčín
Mierové námestie 1 / 2
911 64 Trenčín

Objednávka zo dňa: 01. 04. 2025

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 31 / 2025

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku C-KN parc. č. 2108/798 podľa GP č. 50183630-007/2025, k.ú. Trenčín, mesto Trenčín na účel prevodu nehnuteľnosti.

Počet strán (z toho príloh): 24(16)
Počet vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Podľa objednávky zo dňa 1. 4. 2025 je znaleckou úlohou stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku C-KN parc. č. 2108/798 podľa GP č. 50183630-007/2025, k.ú. Trenčín, mesto Trenčín.

2. Účel znaleckého posudku:

Prevod nehnuteľnosti

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

11. 04. 2025

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

11. 04. 2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

Objednávka

Geometrický plán na oddelenie pozemkov p.č. 2108/843 a č. , 2108/844, vyhotovený GKS Trenčín s.r.o., č. plánu 50183630-007/2025, overený Okresným úradom v Trenčíne, katastrálnym odborom dňa 18.03.2025 pod č. 287/2025

Územnoplánovacia informácia k lokalite Trenčín CKN 2108/798 vydaná útvarom územného plánovania mesta Trenčín pod č. MSÚTN-KPrim-UUp/2025/40939/17972/mly dňa 26.3.2025

b) Podklady získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1 čiastočný, k.ú. Trenčín zo dňa 8.4.2025

Kópia katastrálnej mapy na parcelu 2108/798 k.ú. Trenčín zo dňa 8.4.2025, vyhotovená automatizovaným spôsobom z ISKN

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.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 160/2023 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

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) 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 dôležitých 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.

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 m² 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:

Predmetom ohodnotenia je pozemok v susedstve pozemkov s osadenými rodinnými domami. Je použitá metóda polohovej diferenciacie.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}HPOZ = M * (VHMJ * kPD) \text{ [€]},$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VHMJ - východisková hodnota na 1 m² pozemku
kPD - koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1 v k. ú. Trenčín. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované podľa údajov uvedených na predmetných listoch vlastníctva v prílohe znaleckého posudku.

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc. č. 2108/798 Ostatná plocha o výmere 109 m²

B. Vlastníci:

Mesto Trenčín, Mierové námestie 2, Trenčín, PSČ 911 01, SR, IČO: 312037

C. Ťarchy:

Podľa údajov uvedených na liste vlastníctva č. 1 k.ú. Trenčín

Iné údaje:

Podľa údajov uvedených na liste vlastníctva č. 1 k.ú. Trenčín

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 11. 04. 2025 bez účasti zadávateľa
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 11. 04. 2025

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom nebola predložená.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely.

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

Pozemky:

Uvedené na liste vlastníctva č. 1, p.č. 2108/798 v k. ú. Trenčín v prílohe znaleckého posudku.

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

Pozemky: Ostatné pozemky uvedené na LV č. 1 k.ú. Trenčín.

h) informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov

Územnoplánovacia informácia je v prílohe znaleckého posudku.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Nehnuteľnosť sa nachádza na okraji obytnej lokality mesta Trenčín, ulica Pod Brezinou, v oblasti zástavby rodinných domov a zo severnej strany na hranici cintorína Cirkevného zboru Evanjelickej cirkvi augsburského vyznania na Slovensku so sídlom v Trenčíne. Pozemok je v bez priameho prístupu z mestskej komunikácie. Od centra krajského mesta je územie vzdialené cca 0,5 km. V okolí je možná doprava mestskou autobusovou dopravou. V dostupnej vzdialenosti je kompletná občianska vybavenosť (úradu) krajského mesta. Orientácia územia je na severovýchod.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok v časti určenej geometrickým plánom je v území s porastom stromov. Iné využitie ako súčasť záhrady rodinného domu nie je možné.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pozemok je bez prístupu iného subjektu okrem vlastníkov priľahlých pozemkov.

2.1 POZEMKY**2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****2.1.1.1 k.ú. Trenčín****POPIS**

Pozemok je v súčasnosti ostatnou plochou vedľa pozemkov zástavby rodinných domov. Podľa zadania ohodnocujem v zmysle návrhovej časti geometrického plánu. Nachádza sa v blízkosti stredovej časti krajského mesta Trenčín, v jednej z jeho obytných častí domov so štandardným vybavením s vysokým využitím pozemku. Je v dostupnej vzdialenosti od prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest na území mesta. Podľa druhu je to ostatná plocha bez napojenosti na inžinierske siete. Je bez zvyšujúcich a redukujúcich faktorov.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2108/798	ostatná plocha	77,00	1/1	77,00

Obec:

Trenčín

Východisková hodnota:VH_{MJ} = 26,56 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	4. obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00

koeficient funkčného využitia územia		
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,80
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 0,80 * 1,00 * 1,00$	1,0400
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ Eur/m}^2 * 1,0400$	27,62 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcels č. 2108/798	$77,00 \text{ m}^2 * 27,62 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	2 126,74
Spolu		2 126,74

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku pozemku C-KN parc. č. 2108/798 podľa GP č. 50183630-007/2025, k.ú. Trenčín, mesto Trenčín na účel prevodu nehnuteľnosti.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Pozemky	
k.ú. Trenčín - parc. č. 2108/798 (77 m ²)	2 126,74
Všeobecná hodnota celkom	2 126,74
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	2 130,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvetisícstotridsať Eur	

V Trenčíne, dňa 08.05.2025

Ing. Ján Brenišin

IV. PRÍLOHY

Objednávka

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1 čiastočný, k. ú. Trenčín zo dňa 8.4.2025

Kópia katastrálnej mapy na parcelu 2108/798 k. ú. Trenčín zo dňa 8.4.2025, vyhotovená automatizovaným spôsobom z ISKN

Geometrický plán na oddelenie pozemkov p.č. 2108/843 a č. , 2108/844, vyhotovený GKS Trenčín s.r.o., č. plánu 50183630-007/2025, overený Okresným úradom v Trenčíne, katastrálnym odborom dňa 18.03.2025 pod č. 287/2025

Územnoplánovacia informácia k lokalite Trenčín CKN 2108/798 vydaná útvarom územného plánovania mesta Trenčín pod č. MSÚTN-KPrim-UUp/2025/40939/17972/mly dňa 26.3.2025

Celková situácia

Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 370000 Stavebníctvo, odvetviach 370100 Pozemné stavby, 370900 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 910324. Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 31 / 2025.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Podpis znalca