

Znalec: Ing. Ladislav Vaško, Veterná 21, 917 01 Trnava, znalec v odbore: Stavebníctvo, odvetvie:
Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 915 037.
t. č.: 0908 772319, email: lacovasko1@gmail.com

Zadávateľ: Obec Dolný Lopašov, 922 04 Dolný Lopašov č. 79
IČO: 312452, IČ DPH: 2020530853

Číslo spisu (objednávky): písomná objednávka zo dňa 18. 2. 2021

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 43/2021

Vo veci : stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov na ktoré nie sú založené listy vlastníctva - podľa GP
č. 173/2020 odčlenených od pozemkov p. č. 2712/1, 2712/2, 2712/3 v k. ú. Dolný Lopašov

Počet strán posudku : 34 (z toho 20 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Vo veci :stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov na ktoré nie sú založené listy vlastníctva - podľa GP č. 173/2020 oddelených od pozemkov p. č. 2712/1, 2712/2, 2712/3 v k. ú. Dolný Lopašov

2. Účel znaleckého posudku: zistenie hodnoty nehnuteľnosti k predaju a vkladu novovzniknutých parciel podľa GP č. 173/2020 do katastra nehnuteľnosti.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):
22. 2. 2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: ku dňu 22. 2. 2021

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- písomná objednávka zo dňa 18. 2. 2021
- Výpis z katastra nehnuteľností, na parcely č. 2712/1, 2712/2, 2712/3 - zo dňa 8. 3. 2021 (listy vlastníctva nezaložené) k. ú. Dolný Lopašov z katasterportálu
- Kópia z katastrálnej mapy, k. ú. Dolný Lopašov zo dňa 8. 3. 2021 z katasterportálu
- GP č. 173/2021 zo dňa 7. 1. 2021 na oddelenie pozemku p. č. 206/7, 2712/2, 2712/41 - 78, 3060/3 - 4
- **5.2 Získané znalcom :**
- Zameranie a obhliadka nehnuteľnosti.
- fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- 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.
- 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.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Vyhláška č. 534 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 27.11.2008, ktorou sa mení Vyhláška MSpr. SR 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 v znení vyhlášky č. 500/2005 Z. z.
- Vyhláška č. 605 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky zo 4. decembra 2008, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z. z.
- Vyhláška č. 254 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky zo 18. mája 2010, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 213 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky zo 01. septembra 2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

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.

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). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrtrok 2020.

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

Na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností bola použitá metóda polohovej diferenciacie, nakoľko neboli k dispozícii porovnateľné nehnuteľnosti k porovnaniu a kombinovaná metóda nebola použitá z dôvodu, že daná stavba nedosahuje výnos.

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).

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie, napriek tomu že k dispozícii boli dostupné porovnateľné nehnuteľnosti a kombinovaná metóda nebola použitá z dôvodu, že daná nehnuteľnosť nedosahuje výnos.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť, ktorá je využívaná vlastníkom bez dosahovania výnosu formou prenájmu. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Rozpočtové ukazovatele jednotlivých podlaží domu sú vytvorené na m², podlahovej plochy, podľa prílohy č.1 uvedenej metodiky. Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác vydané pre 4.Q/2020. Koeficienty zastavanej plochy, vybavenia, konštrukčno-materiálovej charakteristiky a nedokončenosť jednotlivých konštrukčných prvkov, sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z katastra nehnuteľností na p. č. 2712/1 - List vlastníctva nezaložený k. ú. Dolný Lopašov zo dňa 8. 3. 2021 z katasterportálu

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiestnenie pozemku	list mapy	druh chr. n.
2712/1	853335	orná pôda	1	2	41618	

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

1 - Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nezaložený

Výpis z katastra nehnuteľností na p. č. 2712/2 - List vlastníctva nezaložený k. ú. Dolný Lopašov zo dňa 8. 3. 2021 z katasterportálu

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiestnenie pozemku	list mapy	druh chr.
2712/2	11749	ostatná plocha	30	2	13	

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

30 - - pozemok, na ktorom je ihrisko, štadión, kúpalisko, športová dráha, autokemp, táborisko a iné

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nezaložený

Výpis z katastra nehnuteľností na p. č. 32712/3 - List vlastníctva nezaložený k. ú. Dolný Lopašov zo dňa 8. 3. 2021 z katasterportálu

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné n. číslo	výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiestnenie pozemku	list mapy	druh chr.
2712/3	34275	orná pôda	1	2	13	

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

1 - Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nezaložený

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia: Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 22. 2. 2021 za účasti objednávateľa Obec Dolný Lopašov. Zameranie bolo vykonané dňa 22. 2. 2021. Fotodokumentácia stavu nehnuteľností k dátumu ohodnotenia bola vyhotovená znalcom dňa 22. 2. 2021.

d) Technická dokumentácia: boli predložené listy vlastníctva, katastrálna mapa a geometrický plán na odkúpenie pozemkov

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom. Dané parcely sú vedené ako ostatné plochy - odčlenené od p.č. 2712/2 a orná pôda - odčlenené od p. č. 2712/1, 2712/3

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia: pozemky podľa GP (viď výkaz GP)

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

h) účel na ktorý sa má znalecký posudok použiť: zistenie hodnoty nehnuteľnosti za účelom predaja a vklad novovzniknutých pozemkov do katastra.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemky ktoré sú predmetom ohodnotenia sa nachádzajú v extraviláne obce v krajnej severnej časti na bočnej ulici po pravej strane smer na Vrbové, ktorá nie je zaťažená cestnou dopravou, na území miestneho ihriska, kde sa nepredpokladá iné využitie. Lokalita je zastavaná tribúnou a plochou ihriska vrátane komunikačných plôch okolo ihriska.

Dostupnosť do okresného mesta Piešťany je cca 18 km. Od hlavného ťahu cesty 2 triedy je nehnuteľnosť vzdialená od cesty cca od 0 - 80 m.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemky sú určené pre účely ihriska iné využitie sa nepredpokladá a jedná sa o odkúpenie pozemkov v areáli ihriska

c) **Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**
nie sú zistené riziká s užívaním nehnuteľnosti.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 pozemok p. č. 2712/1 - LV nezaložený (na stav podľa GP)

POPIS

3.1.2.1 Pozemky na stav podľa GP odčlenené od p. č. 2712/1, 2712/2, 2712/3

Pozemky ktoré sú predmetom ohodnotenia sa nachádzajú v extraviláne obce v krajnej severnej časti odbočka z cesty smer na Vrbové vedľa hlavného ťahu cesty 2 triedy , ktorá nie je zaťažená cestnou dopravou, na území miestneho ihriska.

Pozemok ohodnocujem ako zastavaná plocha , ostatná plocha , orné pôda s tým že hodnota je rovnaká nakoľko sa na daných pozemkoch nachádzajú rovnaké pomery a jedná sa o odkúpenie častí pozemkov Dostupnosť do okresného mesta Piešťany je cca 18 km . Od hlavného ťahu je nehnuteľnosť vzdialená po ceste cca 150 m. Nakoľko nie je pozemok možné využiť na žiadnu inú výstavbu ohodnocujem ho podľa vypracovaného GP ako zastavaná plocha a ostatná plocha s použitím zvyšujúcich a redukujúcich koeficientov podľa platnej vyhlášky MR SR 213/2017 Z.z. (využitie pozemku, tvar pozemku, napojenie na inžinierske siete ap.,)

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2712/54	ostatná plocha	14,00	1/1	14,00
2712/57	ostatná plocha	34,00	1/1	34,00
2712/60	ostatná plocha	33,00	1/1	33,00
2712/62	ostatná plocha	33,00	1/1	33,00
2712/65	ostatná plocha	9,00	1/1	9,00
Spolu výmera				123,00

Obec:

Dolný Lopašov

Východisková hodnota:

V_{HMJ} = 3,32 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	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	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,00
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,00

k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
---	-------------------	------

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,10 * 1,00 * 1,00 * 1,00$	0,8910
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,8910$	2,96 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 2712/54	$14,00 \text{ m}^2 * 2,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	41,44
parcela č. 2712/57	$34,00 \text{ m}^2 * 2,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	100,64
parcela č. 2712/60	$33,00 \text{ m}^2 * 2,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	97,68
parcela č. 2712/62	$33,00 \text{ m}^2 * 2,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	97,68
parcela č. 2712/65	$9,00 \text{ m}^2 * 2,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	26,64
Spolu		364,08

2.1.1.2 pozemok p. č. 2712/2 - LV nezaložený (na stav podľa GP)

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2712/2	ostatná plocha	1573,00	1/1	1573,00
2712/41	ostatná plocha	1342,00	1/1	1342,00
2712/42	ostatná plocha	28,00	1/1	28,00
2712/43	ostatná plocha	1033,00	1/1	1033,00
2712/44	zastavaná plocha a nádvorie	28,00	1/1	28,00
2712/45	ostatná plocha	491,00	1/1	491,00
2712/46	zastavaná plocha a nádvorie	80,00	1/1	80,00
2712/47	ostatná plocha	933,00	1/1	933,00
2712/48	zastavaná plocha a nádvorie	116,00	1/1	116,00
2712/49	ostatná plocha	940,00	1/1	940,00
2712/50	zastavaná plocha a nádvorie	105,00	1/1	105,00
2712/51	ostatná plocha	768,00	1/1	768,00
2712/52	zastavaná plocha a nádvorie	168,00	1/1	168,00
2712/53	zastavaná plocha a nádvorie	27,00	1/1	27,00
2712/55	zastavaná plocha a nádvorie	51,00	1/1	51,00
2712/56	ostatná plocha	915,00	1/1	915,00
2712/58	zastavaná plocha a nádvorie	12,00	1/1	12,00
2712/59	ostatná plocha	619,00	1/1	619,00
2712/61	ostatná plocha	482,00	1/1	482,00
2712/64	ostatná plocha	459,00	1/1	459,00
2712/67	ostatná plocha	262,00	1/1	262,00
2712/70	ostatná plocha	197,00	1/1	197,00
2712/72	ostatná plocha	21,00	1/1	21,00
2712/73	ostatná plocha	3,00	1/1	3,00
2712/77	ostatná plocha	651,00	1/1	651,00
Spolu výmera				11 304,00

Obec:
Východisková hodnota:

Dolný Lopašov
 $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k_V koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	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	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,00
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 diferenciacie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,10 * 1,00 * 1,00 * 1,00$	0,8910
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,8910$	2,96 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 2712/2	$1\,573,00 \text{ m}^2 * 2,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 656,08
parcels č. 2712/41	$1\,342,00 \text{ m}^2 * 2,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 972,32
parcels č. 2712/42	$28,00 \text{ m}^2 * 2,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	82,88
parcels č. 2712/43	$1\,033,00 \text{ m}^2 * 2,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 057,68
parcels č. 2712/44	$28,00 \text{ m}^2 * 2,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	82,88
parcels č. 2712/45	$491,00 \text{ m}^2 * 2,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 453,36
parcels č. 2712/46	$80,00 \text{ m}^2 * 2,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	236,80
parcels č. 2712/47	$933,00 \text{ m}^2 * 2,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 761,68
parcels č. 2712/48	$116,00 \text{ m}^2 * 2,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	343,36
parcels č. 2712/49	$940,00 \text{ m}^2 * 2,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 782,40
parcels č. 2712/50	$105,00 \text{ m}^2 * 2,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	310,80
parcels č. 2712/51	$768,00 \text{ m}^2 * 2,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 273,28
parcels č. 2712/52	$168,00 \text{ m}^2 * 2,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	497,28
parcels č. 2712/53	$27,00 \text{ m}^2 * 2,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	79,92
parcels č. 2712/55	$51,00 \text{ m}^2 * 2,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	150,96
parcels č. 2712/56	$915,00 \text{ m}^2 * 2,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 708,40
parcels č. 2712/58	$12,00 \text{ m}^2 * 2,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	35,52

parcelsa č. 2712/59	619,00 m ² * 2,96 €/m ² * 1/1	1 832,24
parcelsa č. 2712/61	482,00 m ² * 2,96 €/m ² * 1/1	1 426,72
parcelsa č. 2712/64	459,00 m ² * 2,96 €/m ² * 1/1	1 358,64
parcelsa č. 2712/67	262,00 m ² * 2,96 €/m ² * 1/1	775,52
parcelsa č. 2712/70	197,00 m ² * 2,96 €/m ² * 1/1	583,12
parcelsa č. 2712/72	21,00 m ² * 2,96 €/m ² * 1/1	62,16
parcelsa č. 2712/73	3,00 m ² * 2,96 €/m ² * 1/1	8,88
parcelsa č. 2712/77	651,00 m ² * 2,96 €/m ² * 1/1	1 926,96
Spolu		33 459,84

2.1.1.3 pozemok p. č. 2712/3 LV nezaložený (na stav podľa GP)

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2712/68	ostatná plocha	199,00	1/1	199,00
2712/71	ostatná plocha	189,00	1/1	189,00
2712/74	ostatná plocha	7,00	1/1	7,00
2712/75	ostatná plocha	8,00	1/1	8,00
2712/76	ostatná plocha	1,00	1/1	1,00
2712/63	ostatná plocha	2,00	1/1	2,00
2712/66	ostatná plocha	26,00	1/1	26,00
2712/69	ostatná plocha	19,00	1/1	19,00
Spolu výmera				451,00

Obec:

Dolný Lopašov

Východisková hodnota:

V_{H_{MJ}} = 3,32 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľ'ov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľ'ov	0,90
k _V koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	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	0,90
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,10
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,00
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 diferenciacie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,10 * 1,00 * 1,00 * 1,00$	0,8910
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,8910$	2,96 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parceta č. 2712/68	$199,00 \text{ m}^2 * 2,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	589,04
parceta č. 2712/71	$189,00 \text{ m}^2 * 2,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	559,44
parceta č. 2712/74	$7,00 \text{ m}^2 * 2,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	20,72
parceta č. 2712/75	$8,00 \text{ m}^2 * 2,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	23,68
parceta č. 2712/76	$1,00 \text{ m}^2 * 2,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2,96
parceta č. 2712/63	$2,00 \text{ m}^2 * 2,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5,92
parceta č. 2712/66	$26,00 \text{ m}^2 * 2,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	76,96
parceta č. 2712/69	$19,00 \text{ m}^2 * 2,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	56,24
Spolu		1 334,96

III. ZÁVER**ZÁKLADNÉ ÚDAJE**

Nehnutelnosť: pozemky v k. ú. Dolný Lopašov

Adresa:

Vlastník: podľa LV

Výpis z KN:

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
pozemok p. č. 2712/1 - LV nezaložený (na stav podľa GP)	2712/54	14,00
pozemok p. č. 2712/1 - LV nezaložený (na stav podľa GP)	2712/57	34,00
pozemok p. č. 2712/1 - LV nezaložený (na stav podľa GP)	2712/60	33,00
pozemok p. č. 2712/1 - LV nezaložený (na stav podľa GP)	2712/62	33,00
pozemok p. č. 2712/1 - LV nezaložený (na stav podľa GP)	2712/65	9,00
pozemok p. č. 2712/2 - LV nezaložený (na stav podľa GP)	2712/2	1 573,00
pozemok p. č. 2712/2 - LV nezaložený (na stav podľa GP)	2712/41	1 342,00
pozemok p. č. 2712/2 - LV nezaložený (na stav podľa GP)	2712/42	28,00
pozemok p. č. 2712/2 - LV nezaložený (na stav podľa GP)	2712/43	1 033,00
pozemok p. č. 2712/2 - LV nezaložený (na stav podľa GP)	2712/44	28,00
pozemok p. č. 2712/2 - LV nezaložený (na stav podľa GP)	2712/45	491,00
pozemok p. č. 2712/2 - LV nezaložený (na stav podľa GP)	2712/46	80,00
pozemok p. č. 2712/2 - LV nezaložený (na stav podľa GP)	2712/47	933,00

pozemok p. č. 2712/2 - LV nezaložený (na stav podľa GP)	2712/48	116,00
pozemok p. č. 2712/2 - LV nezaložený (na stav podľa GP)	2712/49	940,00
pozemok p. č. 2712/2 - LV nezaložený (na stav podľa GP)	2712/50	105,00
pozemok p. č. 2712/2 - LV nezaložený (na stav podľa GP)	2712/51	768,00
pozemok p. č. 2712/2 - LV nezaložený (na stav podľa GP)	2712/52	168,00
pozemok p. č. 2712/2 - LV nezaložený (na stav podľa GP)	2712/53	27,00
pozemok p. č. 2712/2 - LV nezaložený (na stav podľa GP)	2712/55	51,00
pozemok p. č. 2712/2 - LV nezaložený (na stav podľa GP)	2712/56	915,00
pozemok p. č. 2712/2 - LV nezaložený (na stav podľa GP)	2712/58	12,00
pozemok p. č. 2712/2 - LV nezaložený (na stav podľa GP)	2712/59	619,00
pozemok p. č. 2712/2 - LV nezaložený (na stav podľa GP)	2712/61	482,00
pozemok p. č. 2712/2 - LV nezaložený (na stav podľa GP)	2712/64	459,00
pozemok p. č. 2712/2 - LV nezaložený (na stav podľa GP)	2712/67	262,00
pozemok p. č. 2712/2 - LV nezaložený (na stav podľa GP)	2712/70	197,00
pozemok p. č. 2712/2 - LV nezaložený (na stav podľa GP)	2712/72	21,00
pozemok p. č. 2712/2 - LV nezaložený (na stav podľa GP)	2712/73	3,00
pozemok p. č. 2712/2 - LV nezaložený (na stav podľa GP)	2712/77	651,00
pozemok p. č. 2712/3 LV nezaložený (na stav podľa GP)	2712/68	199,00
pozemok p. č. 2712/3 LV nezaložený (na stav podľa GP)	2712/71	189,00
pozemok p. č. 2712/3 LV nezaložený (na stav podľa GP)	2712/74	7,00
pozemok p. č. 2712/3 LV nezaložený (na stav podľa GP)	2712/75	8,00
pozemok p. č. 2712/3 LV nezaložený (na stav podľa GP)	2712/76	1,00
pozemok p. č. 2712/3 LV nezaložený (na stav podľa GP)	2712/63	2,00
pozemok p. č. 2712/3 LV nezaložený (na stav podľa GP)	2712/66	26,00
pozemok p. č. 2712/3 LV nezaložený (na stav podľa GP)	2712/69	19,00

OTÁZKY A ODPOVEDE

Všeobecná hodnota nehnuteľností bola stanovená podľa vyhl. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 500/2005 Z.z., vyhlášky č. 534/2008 Z.z. a vyhlášky č. 33/2009 Z.z. a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 5. 3. 2021, ktorú by tieto nehnuteľnosti 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.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
pozemok p. č. 2712/1 - LV nezaložený (na stav podľa GP) - parc. č. 2712/54 (14 m ²)	41,44
pozemok p. č. 2712/1 - LV nezaložený (na stav podľa GP) - parc. č. 2712/57 (34 m ²)	100,64
pozemok p. č. 2712/1 - LV nezaložený (na stav podľa GP) - parc. č. 2712/60 (33 m ²)	97,68
pozemok p. č. 2712/1 - LV nezaložený (na stav podľa GP) - parc. č. 2712/62 (33 m ²)	97,68
pozemok p. č. 2712/1 - LV nezaložený (na stav podľa GP) - parc. č. 2712/65 (9 m ²)	26,64
pozemok p. č. 2712/2 - LV nezaložený (na stav podľa GP) - parc. č. 2712/2 (1 573 m ²)	4 656,08
pozemok p. č. 2712/2 - LV nezaložený (na stav podľa GP) - parc. č. 2712/41 (1 342 m ²)	3 972,32
pozemok p. č. 2712/2 - LV nezaložený (na stav podľa GP) - parc. č. 2712/42 (28 m ²)	82,88
pozemok p. č. 2712/2 - LV nezaložený (na stav podľa GP) - parc. č. 2712/43 (1 033 m ²)	3 057,68
pozemok p. č. 2712/2 - LV nezaložený (na stav podľa GP) - parc. č. 2712/44 (28 m ²)	82,88
pozemok p. č. 2712/2 - LV nezaložený (na stav podľa GP) - parc. č. 2712/45 (491 m ²)	1 453,36
pozemok p. č. 2712/2 - LV nezaložený (na stav podľa GP) - parc. č. 2712/46 (80 m ²)	236,80
pozemok p. č. 2712/2 - LV nezaložený (na stav podľa GP) - parc. č. 2712/47 (933 m ²)	2 761,68
pozemok p. č. 2712/2 - LV nezaložený (na stav podľa GP) - parc. č. 2712/48 (116 m ²)	343,36
pozemok p. č. 2712/2 - LV nezaložený (na stav podľa GP) - parc. č. 2712/49 (940 m ²)	2 782,40
pozemok p. č. 2712/2 - LV nezaložený (na stav podľa GP) - parc. č. 2712/50 (105 m ²)	310,80
pozemok p. č. 2712/2 - LV nezaložený (na stav podľa GP) - parc. č. 2712/51 (768 m ²)	2 273,28
pozemok p. č. 2712/2 - LV nezaložený (na stav podľa GP) - parc. č. 2712/52 (168 m ²)	497,28
pozemok p. č. 2712/2 - LV nezaložený (na stav podľa GP) - parc. č. 2712/53 (27 m ²)	79,92
pozemok p. č. 2712/2 - LV nezaložený (na stav podľa GP) - parc. č. 2712/55 (51 m ²)	150,96
pozemok p. č. 2712/2 - LV nezaložený (na stav podľa GP) - parc. č. 2712/56 (915 m ²)	2 708,40
pozemok p. č. 2712/2 - LV nezaložený (na stav podľa GP) - parc. č. 2712/58 (12 m ²)	35,52
pozemok p. č. 2712/2 - LV nezaložený (na stav podľa GP) - parc. č. 2712/59 (619 m ²)	1 832,24
pozemok p. č. 2712/2 - LV nezaložený (na stav podľa GP) - parc. č. 2712/61 (482 m ²)	1 426,72
pozemok p. č. 2712/2 - LV nezaložený (na stav podľa GP) - parc. č. 2712/64 (459 m ²)	1 358,64
pozemok p. č. 2712/2 - LV nezaložený (na stav podľa GP) - parc. č. 2712/67 (262 m ²)	775,52
pozemok p. č. 2712/2 - LV nezaložený (na stav podľa GP) - parc. č. 2712/70 (197 m ²)	583,12
pozemok p. č. 2712/2 - LV nezaložený (na stav podľa GP) - parc. č. 2712/72 (21 m ²)	62,16
pozemok p. č. 2712/2 - LV nezaložený (na stav podľa GP) - parc. č. 2712/73 (3 m ²)	8,88

pozemok p. č. 2712/2 - LV nezaložený (na stav podľa GP) - parc. č. 2712/77 (651 m ²)	1 926,96
pozemok p. č. 2712/3 LV nezaložený (na stav podľa GP) - parc. č. 2712/68 (199 m ²)	589,04
pozemok p. č. 2712/3 LV nezaložený (na stav podľa GP) - parc. č. 2712/71 (189 m ²)	559,44
pozemok p. č. 2712/3 LV nezaložený (na stav podľa GP) - parc. č. 2712/74 (7 m ²)	20,72
pozemok p. č. 2712/3 LV nezaložený (na stav podľa GP) - parc. č. 2712/75 (8 m ²)	23,68
pozemok p. č. 2712/3 LV nezaložený (na stav podľa GP) - parc. č. 2712/76 (1 m ²)	2,96
pozemok p. č. 2712/3 LV nezaložený (na stav podľa GP) - parc. č. 2712/63 (2 m ²)	5,92
pozemok p. č. 2712/3 LV nezaložený (na stav podľa GP) - parc. č. 2712/66 (26 m ²)	76,96
pozemok p. č. 2712/3 LV nezaložený (na stav podľa GP) - parc. č. 2712/69 (19 m ²)	56,24
Spolu pozemky (11 878,00 m²)	35 158,88
Všeobecná hodnota celkom	35 158,88
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	35 200,00
Všeobecná hodnota slovom: Tridsaťpäťtisícdivesto Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

nie sú zistené žiadne riziká s užívaním nehnuteľnosti.

V Trnave, dňa 08. 03. 2021

Ing. Ladislav Vaško

IV. PRÍLOHY

- písomná objednávka zo dňa 18. 2. 2021
- Výpis z katastra nehnuteľností, na parcely č. 2712/1, 2712/2, 2712/3 - zo dňa 8. 3. 2021 (listy vlastníctva nezaložené) k. ú. Dolný Lopašov z katasterportálu
- Kópia z katastrálnej mapy, k. ú. Dolný Lopašov zo dňa 8. 3. 2021 z katasterportálu
- GP č. 173/2021 zo dňa 7. 1. 2021 na oddelenie pozemku p. č. 206/7, 2712/2, 2712/41 - 78, 3060/3 - 4
- poloha obce k okresnému mestu
- fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: Stavebníctvo, odvetvie: pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 915 037.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod poradovým číslom 43/2021

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

V Trnave dňa: 8. 3. 2021

podpis znalca

Pozemky podľa GP v časti ihriska

Katastrálne územie : Dolný Lopašov



Pohľad na pozemky



Pohľad na pozemky



Pohľad na pozemky



Pohľad na pozemky



Pohľad na pozemky



Pohľad na pozemky