

Znalec: Ing. Renáta Kotríková, Pod Vinicou 53, 972 17 Kanianka, evidenčné číslo: 911 736

Znalec v odbore stavebníctvo
Odvetvie: Pozemné stavby,
odhad hodnoty nehnuteľností
Mobil: 0918 875 058
e-mail: kotrikova@gmail.com

Zadávatel': Obec Sebedražie, Hlavná 471/13, 972 05 Sebedražie, IČO: 00 318 485

Číslo spisu (objednávky): objednávka zo dňa 30.1.2023

ODBORNÝ POSUDOK

19/2023

Vo veci (predmet odborného posudku):

Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- pozemku reg.C-KN parc.č. 3426
 - pozemku reg.C-KN parc.č. 473/1 v spoluvlast.podiele 13/20
 - pozemku reg.C-KN parc.č. 472 v spoluvlast.podiele 1/1
 - pozemku reg.C-KN parc.č. 474 v spoluvlast.podiele 1/1 s rod.domom s.č. 376 a príslušenstvom
 - pozemku reg.E-KN parc.č. 175 v spoluvlastníckom podiele 8/40
 - pozemku reg.E-KN parc.č. 176 v spoluvlastníckom podiele 3/5
- v katastr. území Sebedražie, obec Sebedražie, okres Prievidza.

Počet strán (z toho príloh) : 21 (9)

Počet vyhotovení : 3

Kanianka 25.3.2023

I. ÚVOD POSUDKU

1.1 Úloha znalca: Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v katastr. území Sebedražie

- pozemku reg.C-KN parc.č. 3426
- pozemku reg.C-KN parc.č. 473/1 v spoluvlast.podiele 13/20
- pozemku reg.C-KN parc.č. 472 v spoluvlast.podiele 1/1
- pozemku reg.C-KN parc.č. 474 v spoluvlast.podiele 1/1 s rod.domom s.č. 376 a príslušenstvom
- pozemku reg.E-KN parc.č. 175 v spoluvlastníckom podiele 8/40
- pozemku reg.E-KN parc.č. 176 v spoluvlastníckom podiele 3/5

1.2 Účel posudku: Podklad pre majetko-právny úkon a uzatvorenie zámennej zmluvy.

1.3 Dátum ku ktorému je posudok vypracovaný, rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu ohodnocovaných nehnuteľností: 25.3.2023

1.4 Dátum ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 25.3.2023

1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

1.5.1 Dodané zadávateľom:

- neboli predložené

1.5.2 Obstarané znalcom:

- výpis z LV č.780 – parc.č. 473/1 reg.C-KN, k.ú. Sebedražie, zo dňa 25.3.2023, zdroj www.katasterportal.sk
- výpis z LV č.339 – parc.č. 472 reg.C-KN, k.ú. Sebedražie, zo dňa 25.3.2023, zdroj www.katasterportal.sk
- výpis z LV č.339 – parc.č. 474 reg.C-KN, k.ú. Sebedražie, zo dňa 25.3.2023, zdroj www.katasterportal.sk
- výpis z LV č.1452 – parc.č.175 reg.E-KN, k.ú. Sebedražie, zo dňa 25.3.2023, zdroj www.katasterportal.sk
- výpis z LV č.1453 – parc.č.176 reg.E-KN, k.ú. Sebedražie, zo dňa 25.3.2023, zdroj www.katasterportal.sk
- výpis z LV č.2976 – parc.č. 3426 reg.C-KN, k.ú. Sebedražie, zo dňa 25.3.2023, zdroj www.katasterportal.sk
- informatívna kópia z mapy KN na parc.č. 3426 zo dňa 25.3.2023, www.zbgis.sk
- informatívna kópia z mapy KN na parc.č. 473/1,472,474 zo dňa 25.3.2023, www.zbgis.sk
- informatívna kópia z mapy určeného operátu KN na parc.č. 175,176 zo dňa 25.3.2023, www.zbgis.sk
- informácie o výstavbe v danej lokalite
- údaje o vedení inž. sietí v danej lokalite
- údaje o ochranných pásmach, zosuvoch a iné ...
- indexy cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydané ŠÚ SR ku **4. kv. roku 2022**
- fotodokumentácia nehnuteľnosti nehnuteľností - pozemkov, stavieb a okolia

1.6 Použitý právne predpisy a literatúra pre ohodnotenie nehnuteľnosti:

- Vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších právnych predpisov
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších právnych predpisov
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon .č.382/2004 Z.z.
- Vyhláška MS SR č.491/2004 Z.z., o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších právnych predpisov
- Vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení noviel.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb, ÚSI Žilinská univerzita v Žiline, r.2001.
- Zákon č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a staveb. poriadku v znení noviel.
- Zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov.
- STN 73 4301 - Budovy na bývanie.
- Indexy stavebných prác, materiálov a výrobkov spotrebovaných v stavebníctve SR vydávané ŠÚ SR.
- Vyhláška 323/2010 Z.Z. o Štatistickej klasifikácii stavieb.

1.7 Definície posudzovaných veličín a postupov:

Všeobecná hodnota (VŠH) - 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; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je *trhová hodnota*.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa: neboli uplatnené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1.1 Identifikácia použitej metodiky:

Pri výpočtoch bola použitá príloha č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Pre stanovenie všeobecnej hodnoty je použitá metóda polohovej diferenciacie. Ohodnocované nehnuteľnosti nie sú prenajaté a nedosahujú primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné stanoviť všeobecnú hodnotu výnosovou metódou. Z uvedeného dôvodu nebola táto metóda použitá pre výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti. Použitá nebola ani porovnávací metóda, k dispozícii neboli porovnateľné pozemky predané v danom mieste a čase ani určené na predaj formou inzercie tak, aby mohla byť výpočítaná VŠH hodnota pozemku porovnávacou metódou.

Výpočet je vykonaný pomocou Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanéj ÚSI Žilinskej univerzity v Žiline v roku 2001, s cenovou úrovňou 4.kv. roku 1996.

1.2 Vlastnícke a evidenčné údaje :

- výpis z LV č.780 – parc.č. 473/1 reg.C-KN, k.ú. Sebedražie, zo dňa 25.3.2023, zdroj www.katasterportal.sk
- výpis z LV č.339 – parc.č. 472 reg.C-KN, k.ú. Sebedražie, zo dňa 25.3.2023, zdroj www.katasterportal.sk
- výpis z LV č.339 – parc.č. 474 reg.C-KN, k.ú. Sebedražie, zo dňa 25.3.2023, zdroj www.katasterportal.sk
- výpis z LV č.1452 – parc.č.175 reg.E-KN, k.ú. Sebedražie, zo dňa 25.3.2023, zdroj www.katasterportal.sk
- výpis z LV č.1453 – parc.č.176 reg.E-KN, k.ú. Sebedražie, zo dňa 25.3.2023, zdroj www.katasterportal.sk
- výpis z LV č.2976 – parc.č. 3426 reg.C-KN, k.ú. Sebedražie, zo dňa 25.3.2023, zdroj www.katasterportal.sk

- tvoria prílohu odborného posudku

1.3 Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, zameraním nehnuteľnosti a vyhotovením fotodokumentácie bola vykonaná dňa 25.3.2023 za účasti zástupcu vlastníka ohodnocovanej nehnuteľnosti.

1.4 Porovnanie dokumentácie so skutkovým stavom:

- Obec Sebedražie má schválený Územný plán obce Sebedražie, Aktualizácia 2019, Zmeny a doplnky č.3, ktorý bol obecným zastupiteľstvom v Sebedraží schválený uznesením č. 5/10/2019, dňa 31.10.2019. Závazná časť bola vyhlásená VZN č. 3/2019, ktorým sa mení a dopĺňa VZN č. 2/2009. Ohodnocovaný pozemok sa nachádza v centre obce, s prevládajúcou občianskou vybavenosťou, v okolí aj s individuálnymi formami bývania. Ide o zastavané územie s **plochami občianskej vybavenosti a sociálnej infraštruktúry** - stav funkčného využitia vymedzených plôch (ZŠ, MŠ, OD) je prevažne so základnou občianskou vybavenosťou a sociálnou infraštruktúrou s možnosťou intenzifikácie využitia územia. V centrálnej jadrevej časti obce v okolí kostola intenzifikácia zmenou funkčného využitia územia na zmiešané územie s mestskou štruktúrou, (v zmysle regulatívov návrhovej časti rozvojových území) zariadenia patriace k plochám pre občianske vybavenie, školstvo, kultúru, verejné stravovanie a telesnú výchovu s možnosťou účelovej intenzifikácie prioritne pre zariadenia slúžiace rozvoju občianskeho vybavenia a služieb.



Ide o pozemky umiestnené v zastavanom území obce - **parc.č. 175, 176 reg. E-KN a parc.č. 473/1, 472 a 474 reg. C-KN , k.ú. Sebedražie** o celkovej výmere 1091 m² nachádzajúce sa v blízkosti kostola, v susedstve základnej školy, oproti kultúrnemu domu. Na pozemku reg. C-KN parc.č. 474 sa nachádza rod.dom súp.č. 376 s príslušenstvom. Prístup k pozemkom je po štátnej ceste III.triedy.

Výmera spoluvlastníckeho podielu, ktorý je predmetom ohodnotenia a prevodu je **745,55 m²**.

V katastri nehnuteľností sú ohodnocované pozemky vedené ako zastavaná plocha a nádvorie, evidované na LV č. 780, 339 a 1452 vo vlastníctve aj spoluvlastníctve fyzických osôb a spoluvlastníctve obce Sebedražie.

Uvedené ohodnotené pozemky budú predmetom prevodu pre spoluvlastníka pozemkov – obec Sebedražie, pre využitie pozemku v zmysle územného plánu obce najmä na občiansku a kultúrnu vybavenosť.

Pozemky majú prístup k verejným rozvodu inž.sietí a k prípojkám energie – voda, elektr.energia a zemný plyn. V obci prebieha dobudovanie verejnej splaškovej kanalizácie - odkanalizovanie do verejnej siete bude možné po jej dobudovaní.



Na pozemku parc.č. 474 sa nachádza neobývaný rod.dom súp.č. 376, ktorý je značne schátralý, bez pravidelnej údržby a modernizácie, pred ukončením životnosti. Nehnuteľnosť rod domu s príslušenstvom bude po prevode vlastníctva odstránená

- Ohodnocovaný pozemok **parc.č. 3426 reg.C-KN** sa nachádza v navrhovanom rozvojovom území funkčno-priestorového bloku č. 6.

Funkčné využitie je určené ako **obytné územie - individuálne formy bývania** - rodinné domy, návrh zástavby rodinných domov formou individuálnej bytovej výstavby (IBV) - plochy obytných domov a k nim prislúchajúce nevyhnutné dopravno-technické zariadenia, plochy verejnej zelene, zelene záhrad a dvorov, zariadenia prípustných doplňujúcich funkčných zariadení k prevládajúcej funkcii a zariadení základnej občianskej vybavenosti.

Ohodnocovaný pozemok vo výmere **708 m²** tvorí v teréne samostatnú parcelu určenú za zastavanie rodinným domom. Ide o okrajovú časť lokality určenej na novú zástavbu rod.domami - IBV.

Prístup k pozemku je po jestvujúcej miestnej komunikácii ulica Dúbravky. V katastri nehnuteľností je ohodnocovaný pozemok vedený ako ostatná plocha, vedený na liste vlastníctva č. 2976 – vo vlastníctve obce Sebedražie.



Je umiestnený v zastavanom územia obce. Okolie je tvorené zástavbou jestvujúcich rod.domov, záhradami a trávnatými porastami FPB č.6 – určeného na novú výstavbu IBV.

Ohodnotený pozemok bude predmetom prevodu pre spoluvlastníka a vlastníka nehnuteľností pozemkov *parc.č. 175, 176 reg. E-KN a parc.č. 473/1, 472 a 474 reg. C-KN a rod.domu súp.č. 376 s príslušenstvom, k.ú. Sebedražie.*

Pozemok má prístup k verejným rozvody inž.sietí a k prípojkám energie – voda, elektr.energia a zemný plyn. V obci prebieha dobudovanie verejnej splaškovej kanalizácie - odkanalizovanie bude po jej dobudovaní možné do verejnej siete. V súčasnosti nie je vybudované predĺženie novej miestnej komunikácie v novonavrhovanej lokalite ani rozšírenie verejných rozvodov inž.sietí.



- 1.5 Porovnanie súladu popisných a geodet. údajov katastra nehnuteľností so zisteným stavom:**
Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom. Pozemky sú vedené ako zastavaná plocha a nádvorja, na čo v minulosti aj slúžili. V teréne sú pozemky v súčasnosti prevažne nezastavané, na parc.č. 474 sa nachádza rod.dom súp.č. 376 s príslušenstvom, vedený aj na LV č. 339 v KN. Pozemok parc.č.3426 je vedený ako ostatná plocha, v teréne nezastavaný, zapísaný na LV č. 2976 v KN vo vlastníctve Obce Sebedražie.
- 1.6 Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti:** *pozemky v katastrálnom území Sebedražie*
- *parc.č. 473/1 , 472, 474 reg. C- KN*
 - *parc.č.175, 176 reg. E- KN*
 - *parc.č. 3426 reg.C-KN*
- 1.7 Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:** nie sú

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

1. Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosti sa nachádzajú v centre obce Sebedražie oproti kostolu vedľa domu kultúry a základnej školy v lokalite určenej pre občiansku a sociálnu vybavenosť a v lokalite Dúbravky určenej pre výstavbu novej IBV. Prístup k pozemkom je po štátnej ceste prechádzajúcej obcou a po miestnej komunikácii. Na okraji komunikácie sa nachádzajú verejné rozvody inž.sietí – vody, elektr.energie, zem.plynu a novobudovaná splašková kanalizácia. Obec je s počtom obyvateľov do 2000, patrí administratívno-správne do okresu Prievidza v Trenčianskom kraji.

Z hľadiska medzi sídelných väzieb sú najvýraznejšie väzby na mesto Prievidza. Obec má okrem základnej siete obchodov, materskú školu, základnú školu - I.stupeň, kultúrny dom, lekáreň, poštu, obecný úrad, reštauráciu, ďalšie základné služby v rámci občianskej vybavenosti a drobné výrobné prevádzky. Vyššia občianska vybavenosť sa nachádza v meste Prievidza. Asi 350 m od nehnuteľností je zastávka prímestskej autobusovej dopravy, kultúrny dom, kostol, pohostinstvo. Okresné mesto je vzdialené asi 6 km. Obec je v oblasti, ktorá je zasiahnutá nadmerným znečisťovaním ovzdušia z výrobných prevádzok mesta Nováky vzdialeného asi 6 km od obce. Blízke okolie obce je vhodné na rekreačné účely, neďaleko sú pasienky, lesy.



2. Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosti sú užívané ako nezastavaná trávnatá plocha, iné využitie ako v zmysle ÚPN obce sa nepredpokladá.

3. Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V danej lokalite neboli zistené žiadne podstatné riziká spojené s užívaním nehnuteľností na občiansku vybavenosť.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Všeobecná hodnota sa pri metóde polohovej diferenciacie vypočíta podľa základného vzťahu

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} \text{ [Eur]}$$

kde

M - výmera pozemku v m^2 ,

$VŠH_{MJ}$ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m^2 .

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$VŠH_{MJ} = V_{HMJ} \cdot k_{PD} \text{ [Eur}/m^2]$$

kde

V_{HMJ} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky klasifikácie obcí - pre Partizánske je stanovená hodnota $9,96 \text{ eur}/m^2$

k_{PD} - je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_s \cdot k_v \cdot k_D \cdot k_P \cdot k_I \cdot k_Z \text{ [-]},$$

k_s - koeficient všeobecnej situácie (0,70 - 2,00)

k_v - koeficient intenzity využitia (0,50 - 2,00)

k_D - koeficient dopravných vzťahov (0,80 - 1,20)

k_P - koeficient funkčného využitia územia (0,80 - 2,00)

k_I - koeficient technickej infraštruktúry (0,80 - 1,50)

k_Z - koeficient povyšujúcich faktorov (1,00 - 3,00)

k_R - koeficient redukujuúcich faktorov (0,20 - 0,99)

Metóda polohovej diferenciacie – je univerzálne použiteľná na hodnotenie nehnuteľností, avšak so subjektívnym pohľadom znalca na polohu ohodnocovanej nehnuteľnosti, čo sa môže prejaviť najmä pri strete viacerých ohodnotení na tú istú nehnuteľnosť v danom mieste a čase.

Tým že znalec použije pre výpočet viaceré metódy, dosiahne sa tým vyššia miera objektivity stanovenej všeobecnej hodnoty nehnuteľností, zníži sa riziko vplyvu subjektivity osoby znalca, a to najmä v tých častiach výpočtu, kde sa použitie koeficientov a zadávaných hodnôt viaže len na samotný názor znalca.

Na základe vyššie uvedených skutočností, porovnaním výsledkov jednotlivých metód a zvážením objektivity vstupných údajov potrebných pre výpočet bola pre ohodnotenie a stanovenie VŠH pozemkov, vybratá metóda polohovej diferenciacie – ako najvhodnejšia metóda, ktorá najobjektívnejšie vystihuje skutočnú VŠH ohodnocovaných nehnuteľností v danom mieste a čase.

Pozemky I.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
473/1	zastavaná plocha a nádvorie	723,00	13/20	469,95
472	zastavaná plocha a nádvorie	75,00	1/1	75,00
474	zastavaná plocha a nádvorie	145,00	1/1	145,00
175 - E-KN	zastavaná plocha a nádvorie	83,00	8/40	16,60
176 - E-KN	zastavaná plocha a nádvorie	65,00	3/5	39,00
Spolu výmera				745,55

Obec:

Sebedražie

Východisková hodnota:

$V_{HMJ} = 80,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 \text{ (z Prievidze)} = 7,97 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov,	0,90

k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
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	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,40
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,80
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,40 * 1,50 * 1,80 * 1,00$	3,2149
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 3,2149$	25,62 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 473/1	$723,00 \text{ m}^2 * 25,62 \text{ €/m}^2 * 13/20$	12 040,12
parcela č. 472	$75,00 \text{ m}^2 * 25,62 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 921,50
parcela č. 474	$145,00 \text{ m}^2 * 25,62 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 714,90
parcela č. 175 - E-KN	$83,00 \text{ m}^2 * 25,62 \text{ €/m}^2 * 8/40$	425,29
parcela č. 176 - E-KN	$65,00 \text{ m}^2 * 25,62 \text{ €/m}^2 * 3/5$	999,18
Spolu		19 100,99

Všeobecná hodnota stavby rodinného domu súp.č. 376 na pozemku reg. C-KN parc.č. 474, k.ú. Sebedražie spolu s príslušenstvom bola stanovená znaleckým odborným odhadom na 3 600 eur.

Pozemky II.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3426	ostatná plocha	708,00	1/1	708,00

Obec:

Sebedražie

Východisková hodnota: $V_{H_{MJ}} = 80,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 \text{ (z Prievidze)} = 7,97 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obci do 5 000 obyvateľov,	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,05
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)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory - tvar a výmera pozemku, druh možnej zástavby,	2,60
k_R koeficient znižujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,40 * 2,60 * 1,00$	4,0246
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 4,0246$	32,08 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 3426	$708,00 \text{ m}^2 * 32,08 \text{ €/m}^2 * 1/1$	22 712,64
Spolu		22 712,64

III. ZÁVER**REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY**

Názov	Spolu. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky		
Pozemky I. - parc. č. 473/1 (469,95 m ²)	13/20	12 040,12
Pozemky I. - parc. č. 472 (75 m ²)	1/1	1 921,50
Pozemky I. - parc. č. 474 (145 m ²)	1/1	3 714,90
Pozemky I. - parc. č. 175 - E-KN (16,6 m ²)	8/40	425,29
Pozemky I. - parc. č. 176 - E-KN (39 m ²)	3/5	999,18
Pozemky I. - spolu (745,55 m²) - zaokrúhlene		19 100,00
Rod.dom s.č. 376 na parc.č. 474 s prísluš. - zaokrúhlene	1/1	3 600,00
Pozemky I. a rod.dom s.č. 376 s prísluš. - spolu		22 700,00
Pozemky II. - parc. č. 3426 (708 m²) - zaokrúhlene	1/1	22 700,00
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		22 700,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťdvatisíc sedemsto Eur		

IV. PRÍLOHY

1. výpis z LV č.780 – parc.č. 473/1 reg.C-KN, k.ú. Sebedražie, zo dňa 25.3.2023, zdroj www.katasterportal.sk
2. výpis z LV č.339 – parc.č. 472,474 reg.C-KN, k.ú. Sebedražie, zo dňa 25.3.2023, zdroj www.katasterportal.sk
3. výpis z LV č.1452 – parc.č.175, reg.E-KN, k.ú. Sebedražie, zo dňa 25.3.2023, zdroj www.katasterportal.sk
4. výpis z LV č.1453 – parc.č.176 reg.E-KN, k.ú. Sebedražie, zo dňa 25.3.2023, zdroj www.katasterportal.sk
5. výpis z LV č.2976 – parc.č. 3426 reg.C-KN, k.ú. Sebedražie, zo dňa 25.3.2023, zdroj www.katasterportal.sk
6. informatívna kópia z mapy KN na parc.č. 3426 zo dňa 25.3.2023, www.zbgis.sk
7. informatívna kópia z mapy KN na parc.č. 473/1,472,474 zo dňa 25.3.2023, www.zbgis.sk
8. informatívna kópia z mapy určeného operátu KN na parc.č. 175,176 zo dňa 25.3.2023, www.zbgis.sk
9. fotodokumentácia ohodnocovaných pozemkov a okolia

