

Ing. Kurucová Šárka, Centrum I 28/68, 018 41 Dubnica nad Váhom
Znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností
tel.0904543788, ev.číslo znalca 911939
e-mail: kurucovasarka@gmail.com

Zadávateľ : Mesto Dubnica nad Váhom, Bratislavská 434/9, 01841 Dubnica nad Váhom
Číslo objednávky, zo dňa: Objednávka č. 693/2022 zo dňa 31.8.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 157/2022

Vo veci:

Stanovenie všeobecnej hodnoty novovzniknutého pozemku parc.č. KNC 1110/433 v zmysle geometrického plánu č. 35360062-21/2022, vypracovaného Janou Baranovou, v k.ú. Dubnica nad Váhom, mesto Dubnica nad Váhom, pre účel prevodu vlastníckych práv k nehnuteľnostiam

Počet listov posudku: 4 / z toho príloh 4 /

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty novovzniknutého pozemku parc.č. KNC 1110/433 v zmysle geometrického plánu č. 35360062-21/2022, vypracovaného Janou Baranovou, v k.ú. Dubnica nad Váhom, mesto Dubnica nad Váhom, pre účel prevodu vlastníckych práv k nehnuteľnostiam

2. Dátum vyžiadania znaleckého posudku: Objednávka Mesta Dubnica nad Váhom č. 693/2022 zo dňa 31.8.2022

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok: dátum miestnej obhliadky, dňa 14.9.2022

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosti ohodnocujú: dátum miestnej obhliadky 14.9.2022

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1 Dodané objednávateľom :

Objednávka Mesta Dubnica nad Váhom č. 693/2022 zo dňa 31.8.2022, dodaný doklad je kópia Geometrický plán č. 35360062-21/2022, vypracovaný Janou Baranovou, overený Okresným úradom v Ilave, odborom katastrálnym dňa 09.09.2022 pod č. G1-504/2022, dodaný doklad je kópia

5.2 Obstarané znalcom :

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2591 čiastočný, stiahnutý z katastrálneho portálu dňa 18.9.2022, k.ú. Dubnica nad Váhom, Dubnica nad Váhom, dodaný doklad je originál

Snímka z katastrálnej mapy, stiahnutá z katastrálneho portálu dňa 18.9.2022, dodané doklady sú originály

Zakreslenie zamerania skutkového stavu nehnuteľností dňa 14.9.2022, zisťovanie stavu inžinierskych sietí, občianskej vybavenosti a iných podkladov k určení koeficientov, vykonané v danej lokalite na miestnom šetrení znalcom osobne dňa 14.9.2022.

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch a tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov

Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

STN 734055 - Výpočet obstarávaného priestoru pozemných stavebných objektov

Opatrenie ŠÚ SR č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje klasifikácia stavieb

Indexy stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ 2022 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb /posledné známe údaje ku dňu ohodnotenia/.

Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydaná ÚSI Žilina, Marián Vyparína a kol.

Zákon č. 182/93 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené. Ohodnotiť pozemok, ktorý vznikol na základe doloženého geometrického plánu.

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, vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3).

Všeobecná hodnota nehnuteľností je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľností nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Výnosová hodnota nie je vypočítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez možnosti dosahovania výnosu formou prenájmu a znalcovi neboli poskytnuté podklady potrebné k výpočtu výnosovej hodnoty. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 2591, stiahnutý z katastrálneho portálu dňa 18.09.2022

Okres: Ilava

Obec: Dubnica nad Váhom

Kat. územie: Dubnica nad Váhom

Dátum vyhotovenia: 18.09.2022

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo, výmera v m², druh pozemku, umiest. pozemku:

1110/273 17594 zastavaná plocha a nádvorie 18 1 1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť

1 - Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Por. číslo, priezvisko, meno /názov/, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo /IČO/ a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel :

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Trenčiansky samosprávny kraj, K dolnej stanici 7282/20A, Trenčín, PSČ 911 01, SR,

IČO 36126624 Spoluvlastnícky podiel: 1/1

C. Ľarchy:

Podľa LV.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná znalcom osobne dňa 23.8.2022.

d/ Porovnanie súladu projektovej dokumentácie stavieb a stavebnej dokumentácie nehnuteľností so zisteným skutočným stavom :

Pozemok je vytvorený na základe geometrického plánu, vypracovaného Janou Buranovou a nachádza sa pri objekte na parc.č. KNC 1110/28 na bratislavskej ulici v Dubnici nad Váhom.

e/ Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Právna dokumentácia nie je v súlade so skutkovým stavom. Pozemok bol vytvorený na základe geometrického plánu z pôvodnej parcely č. KNC 1110/273. Geometrický plán tvorí prílohu znaleckého posudku.

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

Pozemok parc.č. KNC 1110/433 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 761m² v zmysle geometrického plánu v k.ú. Dubnica nad Váhom, mesto Dubnica nad Váhom

g) Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom hodnotenia: Neboli zistené.

2. VSTUPNÉ INFORMÁCIE

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza v obytnej zóne rodinných domov a obytných domov pri ul. Bratislavskej v k.ú. Dubnica nad Váhom, mesto Dubnica nad Váhom. Polohu nehnuteľností vzhľadom k centru mesta hodnotím skôr ako okrajovú. Od krajského mesta Trenčín je mesto Dubnica nad Váhom vzdialené približne 15 km (centrum mesta a krajského mesta) a dopravné spojenie je prímestskou autobusovou dopravou, pričom čas jazdy je približne 20 min.

V meste Dubnica nad Váhom je bežná občianska vybavenosť, školy, škôlky, poliklinika, kultúrny dom, mestský úrad, pošta, hotely, banky, obchody, služby. V blízkosti mesta sa nachádza diaľničný privádzač.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok je vedený v katastri nehnuteľností a na Lv ako zastavaná plocha a nádvorie a tvorí parkovisko a prístup k objektu na parc.č. KNC 1110/28. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: S využívaním nehnuteľnosti nie sú spojené žiadne riziká, ktoré by znižovali hodnotu nehnuteľností.

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY POZEMKOV**3.1 VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV****3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 Identifikácia pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie****POPIS**

Predmetom ohodnotenia je pozemok v zmysle geometrického plánu č. 35360062-21/2022, vypracovaného geodetom Janou Baranovou, Dubnica nad Váhom, parc.č. KNC 1110/433 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 761 m². Pozemky sa nachádzajú v meste Dubnica nad Váhom, k.ú. Dubnica nad Váhom, v zastavanom území obce, pri komunikácii ul. Bratislavská, pri slobodárni na parc.č. KNC 1110/28.

Jedná sa o lokalitu obytnú, pri rodinných domoch a obytných domoch bežného vyhotovenia. V čase obhliadky sa na pozemku parc.č. KNC 1110/433 nachádza plocha pre parkovanie motorových vozidiel a odstavná plocha.

Všeobecná hodnota pozemkov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie, v zastavanom území obce sa vypočíta podľa základného vzťahu $VSH_{poz} = M \cdot VSH_{mj}$, kde M je výmera pozemku v m² a VSH_{mj} je jednotková všeobecná hodnota pozemku / v EUR/m²/. Pričom VSH_{mj} sa vypočíta zo vzťahu $VSH_{mj} = VH_{mj} \cdot k_{pd}$ (EUR/m²), kde VH_{mj} je jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky, k_{pd} = koeficient polohovej diferenciácie, stanovený zo vzťahu: $k_{pd} = k_s \cdot k_v \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_l \cdot k_Z \cdot k_R$.

Pre koeficient všeobecnej situácie k_s je stanovená hodnota 1,2. Pre koeficient intenzity využitia k_v je stanovený koeficient vo výške 1,0 - obytná oblasť s vybavenosťou, koeficient dopravných vzťahov k_D je stanovený vo výške 0,9 - pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy.

Koeficient funkčného využitia územia k_F je stanovený vo výške 1,3 - obytná poloha. Koeficient technickej infraštruktúry pozemku je vo výške 1,5 - dobrá vybavenosť. Koeficient povyšujúcich faktorov k_Z je stanovený vo výške 2,1 (k dosiahnutiu hodnoty približujúcej sa predaju a kúpe). Koeficient redukujúcich faktorov sa rovná 1 (nevyskytuje sa).

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1110/433	zastavaná plocha a nádvorie	761,00	1/1	761,00

Obec:

Dubnica nad Váhom

Východisková hodnota: $VH_{mj} = 6,64 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách	1,20

	turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	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)	1,30
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	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,10
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 2,10 * 1,00$	4,4226
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 6,64 \text{ €/m}^2 * 4,4226$	29,37 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 1110/433	$761,00 \text{ m}^2 * 29,37 \text{ €/m}^2 * 1/1$	22 350,57
Spolu		22 350,57

III. ZÁVER**OTÁZKY A ODPOVEDE**

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku parc.č. KNC 1110/433 v k.ú. Dubnica nad Váhom, mesto Dubnica nad Váhom

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 [€]
Stavby	
Pozemky	
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 1110/433 (761 m ²)	22 350,57
Všeobecná hodnota celkom	22 350,57

Všeobecná hodnota zaokrúhlene	22 400,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťdvatisícčtyristo Eur	

V Dubnici nad Váhom, dňa 18.09.2022

Ing. Kurucová Šárka

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého posudku
2. List vlastníctva č.2591
3. Snímka z katastrálnej mapy
4. Geometrický plán
5. Situácia

