

Znalec : Ing. Juraj Šinka, Nad Tehelňou 49, 911 01 Trenčín
Objednávateľ : Trenčiansky samosprávny kraj, K dolnej stanici 7282/20A, 911 01 Trenčín
Číslo objednávky : 1700026
Dátum: 10.03.2017



ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 30 / 2017

Predmet posúdenia : stanovenie všeobecnej hodnoty budovy kotoľne s.č. 376 na pozemku p.č. 614, 613/1 v Starej Turej, k.ú. Stará Turá.

Účel posudku : Prevod majetku a zriadenie záložného práva.

Počet strán : 26 strán posudok vrátane príloh

Počet vyhotovení: 4

Trenčiansky samosprávny kraj	
Dátum: 13. 03. 2017	
Poradové číslo: 2017/00490	Číslo spisu:
Prílohy / listy:	Vybavuje: OPJMQUD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca : stanovenie všeobecnej hodnoty budovy kotelne s.č. 376 na pozemku p.č. 614, 613/1 v Starej Turej, k.ú. Stará Turá.

2. Dátum vyžiadania posudku: 25.01.2017

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 08.03.2017

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 08.03.2017

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

Objednávka 1700026

Geometrický plán č.720-44/2008

Potvrdenie o veku stavieb vydal ZSŠE 2008

Projektová dokumentácia pôvodná

5.2 Získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 380 zo dňa 10.03.2017, vytvorený cez katastrálny portál

Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 10.03.2017, vytvorená cez katastrálny portál

PD zameranie skutkového stavu

Mapa širších vzťahov Google Earth

Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

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

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 v platnom znení.

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

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

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 platnom znení.

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.

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nie sú

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Prevod majetku a zriadenie záložného práva.

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 v platnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty je možné, pretože stavba je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu, ale nakoľko nie je prenajatá a príjem z prenájmu je stanovený na základe porovnateľných údajov zistených znalcom pre potenciálny prenájom rovnakého charakteru využitia objektu, výsledok považujem za doplnkový. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Použitie rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použitie sú 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 ŠÚ SR platných pre 4. štvrťrok 2016.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 370 v k.ú. Stará Turá. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" - iba predmetné

parc.č. 614 zastavané plochy a nádvorja o výmere 356 m²
parc.č. 613 zastavané plochy a nádvorja o výmere 2515 m²

Stavby

Kotolňa s.č. 376 na p.č. 614

B. Vlastníci:

Trenčiansky samosprávny kraj so sídlom v Trenčíne, Hviezdoslavova1, Trenčín, PSČ 911 50, SR podiel 1/1

Tituly nadobudnutia LV :

HZ OR/PRAV/019/46/68 - 212/68

KÚP.ZMLUVA V 35/2000,

ZAKLAD.LISTINA

LISTINA O URČ.SČ. Č.536/2002

LISTINA O URČ.SČ. Č.535/2002

LISTINA O URČ.SČ. Č.534/2002 - VZ 353/02

LISTINA O URČ.SČ. Č.533/2002

LISTINA O URČ.SČ. Č.532/2002

LISTINA O URČ.SČ. Č.531/2002

ZÁKON Č.446/2001 Z.Z.

Dodatok č.1 k zriaďovacej listine č.: T /2008/04310-14 - R 522/08 - VZ 95/2009

Z 3695/12 - 4/2012/ROEP - zm.č. 758/2012.

Účastník právneho vzťahu: Správca

2 Stredná odborná škola, Športová 675, Stará Turá, PSČ 916 01, SR

C. Ďarchy:

Bez zápisu

Iné údaje:

Bez zápisu

Poznámka:

Bez zápisu

) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 15.02.2017 a 08.03.2017 za účasti zástupcov správcu

Zameranie vykonané dňa 08.03.2017

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 08.03.2017

d) Technická dokumentácia:

Zadávatel'om poskytnutá projektová dokumentácia stavby bola porovnaná so skutočným stavom. Zistené neboli rozdiely s vplyvom na výslednú hodnotu.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom.

Zistené neboli rozdiely ktoré by ovplyvnili výslednú hodnotu.

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

.1 Kotolňa s.č.376 na p.č. 614

.2 Pozemok - parc.č. 614 a 613/1 podľa GP v prílohe

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

nie sú

10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,40
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,600	7	4,20
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica a autobus	III.	0,300	7	2,10
13	Obč. vybav.(úrad,y,školy,zdrav.,obchody,služby,kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,300	10	3,00
14	Prirodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,030	8	0,24
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,600	9	5,40
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoji,vplyv na nehnuteľnosť				
	bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,030	7	0,21
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,030	4	0,12
19	Názor znalca				
	veľmi problematická nehnuteľnosť	V.	0,030	20	0,60
	Spolu			180	57,84

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 57,84 / 180$	0,321
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 24\ 655,97 \text{ €} * 0,321$	7 914,57 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 zast. plocha podľa GP

POPIS

Pozemok je v obytnej časti mesta Stará Turá, časť mesta s dobre vybudovanou vybavenosťou, možnosť napojenia na el. enegiu, vodovod, kanalizáciu a plyn, pozemok dobre dopravne prístupný, pozemky v danej lokalite sú výrazne nedostatkové na trhu nehnuteľností, pozemok temer v časti zastavaný jestvujúcou stavbou.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
614	zastavané plochy a nádvoria	356	356,00	1/1	356,00
613/1	zastavané plochy a nádvoria	1115	1115,00	1/1	1115,00
Spolu výmera					1 471,00

Obec:

Stará Turá

Východisková hodnota: $VH_M = 4,98 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,20
kv koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
ko koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
kp koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,40
ki koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
kz koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
kr koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,40 * 1,40 * 1,50 * 1,00$	3,5280
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_M = VH_M * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 3,5280$	17,57 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_M = 1\,471,00 \text{ m}^2 * 17,57 \text{ €/m}^2$	25 845,47 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 614	6 254,92
parcela č. 613/1	19 590,55
Spolu	25 845,47

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou:

7 914,57 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

25 845,47 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Kotoľňa s.č.376 na p.č.614	7 914,57
Pozemky	
zast. plocha podľa GP - parc. č. 614 (356 m ²)	6 254,92
zast. plocha podľa GP - parc. č. 613/1 (1 115 m ²)	19 590,55
Spolu VŠH	33 760,04
Zaokrúhlená VŠH spolu	33 800,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 33 800,00 €

Slovom: Tridsaťtritisícosemsto Eur

V Trenčíne , dňa 12.3.2017