

Znalec: Ing Vratislav Božek, Adamovce č 276, 913 05 Adamovské Kochanovce Znalec v odbore
stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností
Tel: 0905 730 061 **E-mail:** vratislav.bozek@gmail.com
Evidenčné číslo: 910318

Zadávateľ: Obecný úrad Adamovské Kochanovce, Kochanovce 268, 91305 Melčice - Lieskové

Číslo spisu (objednávky): 17/2019

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 17/2019

Vo veci: Objednávky 17/2019, zo dňa 8 3.2019, ku klientovi Obecný úrad Adamovské Kochanovce a
stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov na parc KN č 843/10, 843/11 a 849/2 v k.ú Adamovské
Kochanovce, okr Trenčín

Počet listov(z toho príloh):17 (8 príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Adamovských Kochanovciach dňa: 8 3 2019

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov na parc KN č.843/10, 843/11 a 849/2 v k ú Adamovské Kochanovce, okr. Trenčín, pre účely zámennej zmluvy hodnotených nehnuteľností v dôsledku výstavby chodníka v obci Adamovské Kochanovce

2. Dátum vyžiadania posudku: 8.3 2019

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 8.3 2019, deň obhliadky a zamerania hodnotených nehnuteľností

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 8 3 2019

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

Geometrický plán na oddelenie pozemkov pod chodníkmi, zastávkou a parkoviskami p č 483/8-18 a p č ,849/1,2, vyhotovený pod č 50391551-154-18 plánu , overený Správou katastra dňa 14 2 2019, pod č 62/19

5.2 Získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č 1, k.ú Adamovské Kochanovce, zo dňa 8 3 2019, vytvorený cez katastrálny portál

Kópia z katastrálnej mapy, na parc č 849, k ú Adamovské Kochanovce, zo dňa 8 3 2019, vytvorená cez katastrálny portál

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č 1785, k ú. Adamovské Kochanovce, zo dňa 8 3 2019, vytvorený cez katastrálny portál

Kópia z katastrálnej mapy, na parc č.843 k ú Adamovské Kochanovce, zo dňa 8.3 2019, vytvorená cez katastrálny portál

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 výrobnéj 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:

Zadávateľ žiada vykonať ohodnotenie pozemkov podľa predloženého geometrického plánu.

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

Uzatvorenie zámennej zmluvy

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 nie je možné, pretože pozemky nemôžu dosahovať výnos formou prenájmu Takže nie je možné vykonať kombináciu. Porovnávacía 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 ŠU SR platných pre 4 štvrtrok 2018

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.1 a 1785 v k.ú.Adamovské Kochanovce V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

Podľa LV č 1, Adamovské Kochanovce

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc č 849, zastavané plochy a nádvoria o výmere 2248m²

B. Vlastníci:

1, Obec Adamovské Kochanovce, 913 05, Adamovské Kochanovce, č 268, SR

IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

C. Ťarchy:

Bez zápisu.

Iné údaje:

Bez zápisu

Podľa LV č.1785, Adamovské Kochanovce

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc č 843, zastavané plochy a nádvoria o výmere 11208m²

B. Vlastníci:

1, Trenčiansky samosprávny kraj, K dolnej stanici 7282/20A, Trenčín, PSČ 91101, SR

IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Tituly nadobudnutia: Z 3160/08 delimitačný protokol

C. Ťarchy:

Bez zápisu.

Iné údaje:

Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 8.3.2019, za účasti objednávateľa a vlastníka hodnotených nehnuteľností

Skutočnosti zistené pri miestnej obhliadke spolu s údajmi a podkladmi poskytnutými zadávateľom, boli použité ako podklad pre vypracovanie znaleckého posudku. Výsledky hodnotenia nehnuteľností v znaleckom posudku sú závislé od presnosti a úplnosti podkladov a údajov poskytnutých zadávateľom

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom bol predložený Geometrický plán na oddelenie pozemkov pod chodníkmi, zastávkou a parkoviskami p.č.483/8-18 a p.č.849/1,2, vyhotovený pod č.50391551-154-18 plánu, overený Správou katastra dňa 14.2.2019, pod č.62/19 ako podklad pre ohodnotenie pozemkov parc. KN č. 843/10, 843/11 a 849/2 pre účely vyhotovenia zámennej zmluvy na vyššie uvedené pozemky
Skutkový stav bol zistený a porovnaný pri obhliadke s predloženým geometrickým plánom, ktorý tvorí prílohu znaleckého posudku

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom
-- pozemky majú uvedený druh pozemku, ktorý je v súlade so skutočným stavom,
- vlastníci majú uvedenú správnu adresu v popisných údajoch katastra,

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

- parc. KN č. 843/10, zastavané plochy a nádvoria o výmere 50m²
- parc. KN č. 843/11, zastavané plochy a nádvoria o výmere 74m²
- parc. KN č. 842/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 55m²

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

Nie sú

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1 Zastavaná plocha a nádvorie

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
843/10	zastavané plochy a nádvoria	50	50,00	1/1	50,00
843/11	zastavané plochy a nádvoria	74	74,00	1/1	74,00
849/2	zastavané plochy a nádvoria	55	55,00	1/1	55,00
Spolu výmera					179,00

2.1.1 Metóda polohovej diferenciacie

POPIS

Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Adamovské Kochanovce, zastavané sú asfaltovou miestnou komunikáciou a štátnou cestou III Triedy, chodníkom, autobusovou zastávkou a parkoviskami. Do výpočtu VŠH je zadávaná jednotková východisková hodnota pozemku prislúchajúca krajskému mestu Trenčín v zmysle vyhl. č. 254/2010 Z. z., vzhľadom k skutočnosti, že obec Adamovské Kochanovce je spádovou obcou krajského mesta, vzdialená cca 12 km. Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

Obec:

Adamovské Kochanovce

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 60,00\% \text{ z } 26,56 \text{ Eur/m}^2 = 15,94 \text{ Eur/m}^2$

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	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,80
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
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 povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,90 * 0,80 * 0,85 * 1,30 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	1,1138
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 15,94 \text{ Eur/m}^2 * 1,1138$	17,75 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 179,00 \text{ m}^2 * 17,75 \text{ Eur/m}^2$	3 177,25 Eur

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota
-------	-------------------

	pozemku v celosti [Eur]
parc. č 843/10	887,50
parc. č 843/11	1 313,50
parc. č 849/2	976,25
Spolu	3 177,25

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 3 177,25 Eur
 Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Pozemky	
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č 843/10 (50 m ²)	887,50
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č 843/11 (74 m ²)	1 313,50
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 849/2 (55 m ²)	976,25
Spolu pozemky (179,00 m²)	3 177,25
Spolu VŠH	3 177,25
Zaokrúhlená VŠH spolu	3 180,00

Slovom: Tritisícstoosemdesiat Eur

Adamovské Kochanovce dňa 8.3.2019

Ing. Božek Vratislav

