

Znalec : Ing. Karol Palačík, Pod hájom 1367/169, 018 41 Dubnica nad Váhom,

Tel. 0903/461 310, e-mail - palacik@gmail.com

Žiadateľ : Mesto Ilava, Mierové námestie 16/31, Ilava

Číslo spisu (objednávky) : 20200097, 1.6.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo **110/2020**

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty :

" Pozemok parc.č. KN-C 625/2 v k.ú. Ilava " za účelom prevodu nehnuteľnosti.

Počet strán (z toho príloh): 22 (7 posudok, 15 prílohy)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Dubnici nad Váhom 21.6.2020

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu - " Pozemok parc.č. KN-C 625/2 v k.ú. Ilava " obec Ilava, okres Ilava.

2. Dátum vyžiadania posudku: 1.6.2020

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 1.6.2020

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 1.6.2020

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Podklady dodané objednávatelom :

- Geometrický plán na zameranie skutkového stavu cesty, vyhotovil Ing Norbert Molnár, č. plánu 82/2019, overený Okresným úradom v Ilave, katastrálnym odborom dňa 21.2.2020 pod č. G1-690/2019,

5.2 Podklady dodané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2822 k.ú. Ilava zo dňa 21.6.2020, vydaný UGKK SR Katastrálny portál
- 4 x - kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Ilava zo dňa 30..5.2020 vydaná UGKK SR Katastrálny portál
- Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

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

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

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

Vyhláška č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon).

Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb

Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

8. Osobitné požiadavky objednávatel'a: Ohodnotiť výmeru podľa GP.

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

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.

Stanovenie všeobecnej hodnoty:

Všeobecná hodnota pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos)
- Metóda polohovej diferenciácie

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ pozemkov.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva číslo : 2822

List vlastníctva vydaný : UGKK SR Katastrálny portál

Dátum vyhotovenia : 21.6.2020

Okres : Ilava

Obec : Ilava

Katastrálne územie : Ilava

A : Majetková podstata

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo, výmera(m²), druh pozemku, charakteristika, príslušnosť k ZUO:

5036/502 4923 ostatná plocha 0 1

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B : Vlastníci

Priezvisko, meno, adresa vlastníka :

Účastník právneho vzťahu : Vlastník

1 Mesto Ilava, Mierové námestie 16/31, Ilava, PSČ 019 01, SR

IČO:

Spoluvlastnícky podiel 1/1

C : Ďalší : Bez zápisu.

Iné údaje : Vid LV.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 30.5.2020.

d) Technická dokumentácia:

Zadáateľom bol poskytnutý geometrický plán.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra. Pozemok je evidovaný v registri "E" a je vytvorený geometrickým plánom č. 82/2020 vypracované Ing. Norbertom Molnárom.

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

Stavby: -

Pozemky:

Pozemky - parc.č. KN-C 625/2 v k.ú. Ilava

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

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:



Pozemok sa nachádza v katastri obce Ilava na sídlisku Skala. Pozemok je podľa listu vlastníctva vedený ako ostatné plochy, ohodnocovaný pozemok súži ako komunikácia v meste Ilava na sídlisku Skala smerom do miestnej časti Iliavka. V okresnom meste

Ilava je komplexná občianska vybavenosť a všetky inžinierske siete.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok je vedený ako ostatné plochy, pozemok súži ako miestna komunikácia.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Nie sú známe.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

POPIS

Pozemky sa nachádzajú v katastri mesta Ilava. Pozemok je vedený ako ostatné plochy, pozemok súži ako miestna komunikácia IV. triedy č. 1928 Ilava - Iliavka. Pozemok je vytvorený sú geometrickým plánom č. 82/2019 (Ing. Norbert Molnár).

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
625/2	ostatná plocha	2447	2447,00	1/1	2447,00

Obec:

Ilava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	<i>miestna komunikácia</i> 4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty) <i>zmiešané územi</i>	1,40
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>všetky siete</i>	1,50
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	2. obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente k_s	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,90 * 1,00 * 1,40 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	1,7010
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 1,7010$	16,94 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 2\,447,00 \text{ m}^2 * 16,94 \text{ €/m}^2$	41 452,18 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov vytvorených geometrickými plánmi par.c. KN-C 625/2 v k.ú. Ilava, obec Ilava, okres Ilava.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
List vlastníctva č. 2822 a GP č. 82/2019 - parc. č. 625/2 (2 447 m ²)	41 452,18
Všeobecná hodnota celkom	41 452,18
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	41 500,00

Slovom: Štyridsaťjedentisícpäťsto Eur

V Dubnici nad Váhom dňa 21.6.2020



Ing. Karol Palačík

IV. PRÍLOHY

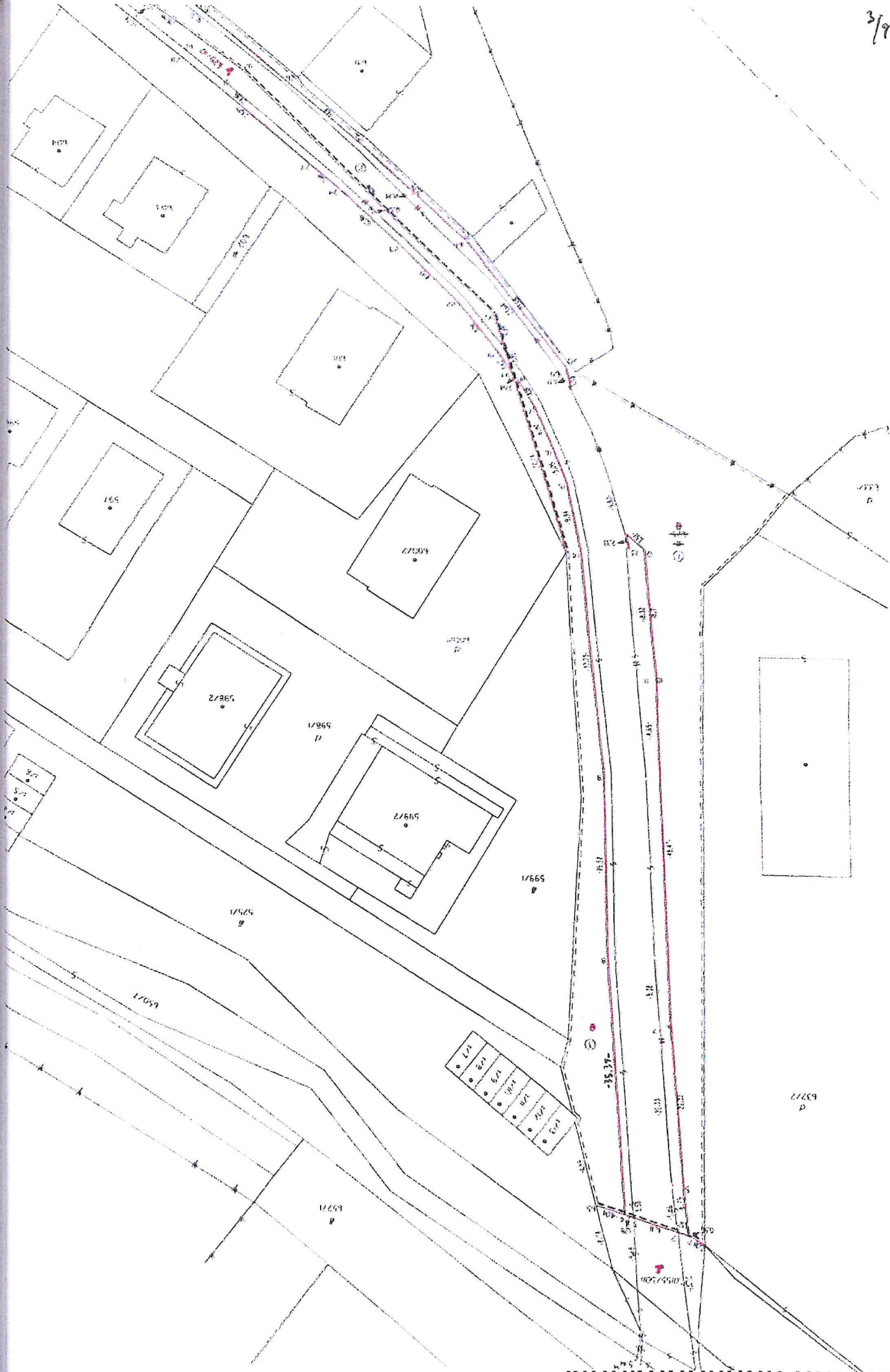
1. Objednávka (1 str.)
2. Výpis z listov vlastníctva č. 2822 (2 str.)
3. Kópia z katastrálnej mapy a geom. plán (10 str.)
4. Fotodokumentácia (1 str.)
5. Sit. Širšie vzťahy (1 str.)

Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

Vyhotoviteľ Ing. Norbert Molnár SNP 72/14 018 51 Nová Dubnica IČO 46 596 399 tel. 0905 215 470 e-mail: nora.molnar@gmail.com		Kraj Trenčiansky	Okres Ilava	Obec Ilava
Kat. územie Ilava		Číslo plánu 46596399-82/2019	Mapový list č. ILAVA 2-7/32, ILAVA 2-7/41	
GEOMETRICKÝ PLÁN na zameranie skutkového stavu cesty na parc. eg. C č. 625/2, 3, 4, 8, 13				
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil
Dňa : 18. 02. 2020	Meno : Ing. Norbert Molnár	Dňa : 18. 02. 2020	Meno : Ing. Norbert Molnár	Dňa : 21. 02. 2020
Nové hranice boli v prírode označené krajom cesty		Náležitosti a presnosťou zodpovedá predpisom		Číslo : 61-690/2019
Záznam podrobného merania (merateľský náčrt) č. 1989		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii.		Podpis:

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav				Zmeny						Nový stav									
Číslo				Výmera		Úžitná plocha	Úžitná plocha	m ²	Úžitná plocha	m ²	Číslo parcely	Výmera		Úžitná plocha	Výmera (všetchní plochy) m ²				
LV	PK	KN E	KN G	ha	m ²							ha	m ²						
2822		5016/502		4923	ost.pl.	Stav právný						5016/502	692	ost.pl.	doterajší				
						1	625/1	1061											
						2	625/2	2447											
						3	625/3	417											
						4	625/4	96											
						5	625/5	35											
						6	625/6	116											
						7	625/7	37											
						1			5016/502	1061	625/1					1061	ost.pl.	37	MESTO ILAVA Mierové námestie 16/31 019 01 Ilava
						2			5016/502	2447	625/2					2447	zast.pl.	22	TRENC. SAMOSPRÁVNÝ KRAJ K Dolnej Stanici 7282/20A 911 01 Trenčín
						3			5016/502	417	625/3					417	ost.pl.	37	MESTO ILAVA Mierové námestie 16/31 019 01 Ilava
						4			5016/502	96	625/4					96	zast.pl.	22	MESTO ILAVA Mierové námestie 16/31 019 01 Ilava
						5			5016/502	35	625/5					35	ost.pl.	37	MESTO ILAVA Mierové námestie 16/31 019 01 Ilava
						6			5016/502	116	625/6					116	ost.pl.	37	MESTO ILAVA Mierové námestie 16/31 019 01 Ilava
						7			5016/502	37	625/7					37	ost.pl.	37	MESTO ILAVA Mierové námestie 16/31 019 01 Ilava
		625		4923	zast.pl.	Stav podľa registra C KN						5016/502	4923	ost.pl.	doterajší				

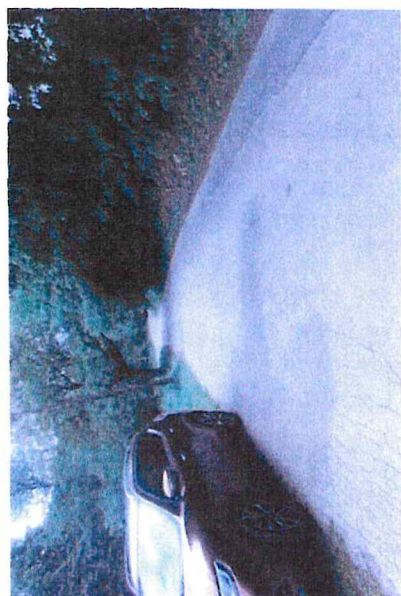
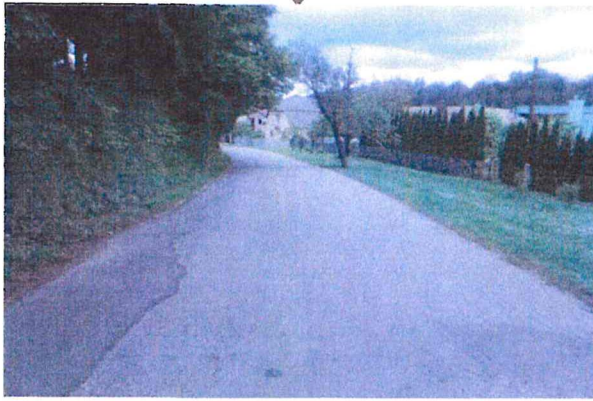




Naskenované pomor

ЗР ч. 110/2020

к.у. 14114 9/7



сета III/1928