

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. 213/2022 zo dňa 1.4.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 71/2022

Vo veci:

Stanovenie všeobecnej hodnoty novovzniknutého pozemku parc.č. KNC 1001/2 v zmysle geometrického plánu č. 32296525-1/2022 , vypracovaného Ing. Jozefom Baranom , v k.ú. Dubnica nad Váhom, mesto Dubnica nad Váhom , pre účel prevodu vlastníckych práv k nehnuteľnostiam

Počet listov posudku: / z toho príloh /

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty novovzniknutého pozemku parc.č. KNC 1001/2 v zmysle geometrického plánu č. 32296525-1/2022, vypracovaného Ing. Jozefom Baranom, 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. 213/2022 zo dňa 1.4.2022

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok: dátum miestnej obhliadky, dňa 4.4.2022

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosti ohodnocujú: dátum miestnej obhliadky 4.4.2022

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1 Dodané objednávateľom :

Objednávka Mesta Dubnica nad Váhom č. 213/2022 zo dňa 1.4.2022, dodaný doklad je kópia Geometrický plán č. 32296525-1/2022, vypracovaný Ing. Jozefom Baranom, overený Okresným úradom v Ilave, odborom katastrálnym dňa 4.4.2022 pod č. G1-160/2022, dodaný doklad je kópia

5.2 Obstarané znalcom :

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2600 čiastočný, stiahnutý z katastrálneho portálu dňa 8.4.2022, k.ú. Dubnica nad Váhom, Dubnica nad Váhom, dodaný doklad je originál

Snímka z katastrálnej mapy, stiahnutá z katastrálneho portálu dňa 8.4.2022, dodané doklady sú originály
Zakreslenie zamerania skutkového stavu nehnuteľností dňa 4.4.2022, zisťovanie stavu inžinierskych sietí, občianskej vybavenosti a iných podkladov k určeniu koeficientov, vykonané v danej lokalite na miestnom šetrení znalcom osobne dňa 4.4.2022.

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 obstavaného 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 Vyparina 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 diferenciacie. 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. 2600, stiahnutý z katastrálneho portálu dňa 8.4.2022

Okres: Ilava

Obec: Dubnica nad Váhom

Kat. územie: Dubnica nad Váhom

Dátum vyhotovenia: 8.4.2022

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

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

1001 2889 zastavaná plocha a nádvorie 18 1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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 Mesto Dubnica nad Váhom , Bratislavská 434/9, Dubnica nad Váhom, PSČ 018 41, SR

IČO 317 209 Spoluvlastnícky podiel: 1/1

C. Ťarchy:

Podľa LV.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná znalcom osobne dňa 4.4.2022.

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

Pozemok je vytvorený na základe geometrického plánu, vypracovaného geodetom Ing. Jozefom Baranom, z pôvodnej parcely KNC 1001 vedeného na liste vlastníctva č. 2600 v k.ú. Dubnica nad Váhom na vlastníka Mesto Dubnica nad Váhom a nachádzajú sa pri objekte priemyselnej školy 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 KNC 1001, vedeného na LV č. 2600. Geometrický plán tvorí prílohu znaleckého posudku.

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

Pozemok parc.č. KNC 1001/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1707 m² v zmysle geometrického plánu v k.ú. Dubnica nad Váhom.

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

2. VSTUPNÉ INFORMÁCIE

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - pozemok parc.č. KNC 1001/2 sa nachádza pri objekte priemyselnej školy v Dubnici nad Váhom z bočnej strany objektu, v centre mesta Dubnica nad Váhom, v k.ú. Dubnica nad Váhom. 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 25 min.

V okolí nehnuteľností sa nachádza centrálné námestie, obytné domy, objekty námestia. V meste Dubnica nad Váhom sa nachádzajú školy, škôlky, obchody, služby, bežná občianska vybavenosť, mestská poliklinika, mestský úrad, pošta, zimný štadión. V blízkosti mesta sa nachádza diaľničný privádzáč.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemky sú zastavané plochy, ktoré tvoria dvor k objektu priemyselnej školy. 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. VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV

3.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 Identifikácia pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie

POPIS

Predmetom ohodnotenia je pozemok parc.č. KNC 1001/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1707 m², ktorý bol vytvorený na základe geometrického plánu č. 32296525-1/2022, vypracovaného Ing. Jozefom Baranom. Pozemok sa nachádza v meste Dubnica nad Váhom, k.ú. Dubnica nad Váhom, v zastavanom území mesta, pri objekte priemyselnej školy v Dubnici nad Váhom v rámci areálu z bočnej strany.

Jedná sa o lokalitu námestia, pri obytných domoch sídliska centrum I, pri centrálnom námestí.

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: $k_{pd} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R$.

Pre koeficient všeobecnej situácie k_S je stanovená hodnota 1,30. Pre koeficient intenzity využitia k_V je stanovený koeficient vo výške 1,10 - obytná oblasť s vybavenosťou, nebytové budovy pre školstvo, 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 zvyšujúcich faktorov k_Z je stanovený vo výške 3,0 (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]
1001/2	zastavaná plocha a nádvorie	1707,00	1/1	1707,00

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 turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k_V koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením,	1,10

	- nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	
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	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,10 * 0,90 * 1,40 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	8,1081
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 6,64 \text{ €/m}^2 * 8,1081$	53,84 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1001/2	$1\,707,00 \text{ m}^2 * 53,84 \text{ €/m}^2 * 1/1$	91 904,88
Spolu		91 904,88

III. ZÁVER

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov parc.č. KNC 1001/2 v zmysle geometrického plánu, 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. 1001/2 (1 707 m ²)	91 904,88
Všeobecná hodnota celkom	91 904,88
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	91 900,00
Všeobecná hodnota slovom: Deväťdesiatjedentisícdeväťsto Eur	

V Dubnici nad Váhom, dňa 08.04.2022

Ing. Kurucová Šárka

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého posudku
2. List vlastníctva č. 2600
3. Snímka z katastrálnej mapy
4. Geometrický plán

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa, zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo - odvetvie : 37 01 00 Pozemné stavby a 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 911939.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod poradovým číslom 71/2022.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Šárka Kurucová