

Znalec : Ing. Ištók Igor, znalec v odbore stavebníctvo
odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností
Lubina 93

Zadávatel' : TSK Trenčín

Číslo spisu (objednávky) : zo dňa 23.3.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 94/2022

Vo veci :

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov na verejnom priestranstve ležiaceho
v k.ú.Nové Mesto nad Váhom, pre účel majetkoprávneho vypořádania.

Počet strán posudku : 19 z toho príloh 10

Počet odovzdaných vyhotovení : 2

I. ÚVOD

1. Úloha znalca :

Stanovenie všeobecnej hodnoty majetku, pozemkov verejného priestranstva, ležiacich v k.ú. Nové Mesto nad Váhom

2. Účel posudku :

Posudok je podkladom k majetkoprávnemu vypořádaniu.

3. Dátum vyžiadania posudku: 23.3.2022

4. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný : 24.3.2022

5. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 24.3.2022

6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

6.1. Dodané objednávateľom :

6.1.1. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.6500
k.ú. Nové Mesto nad Váhom

6.1.2. Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Nové Mesto nad Váhom

6.2. Obstarané znalcom :

6.2.1. Konzultácie s majiteľom pre upresnenie časovo-technických údajov

6.2.2. Podklad o počte obyvateľov v obci

6.2.3. Zameranie skutkového stavu nehnuteľnosti

6.2.4. Fotodokumentácia

7. Použitý právny predpis :

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

8. Použité predpisy a literatúra :

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

8.2. Vyhláška MS SR č.490/2004, ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.

8.3. Vyhláška MS SR č.491/2004, o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v znení neskorších predpisov.

8.4. Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb ÚSI ŽU.

8.5. STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov

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

8.7. Vyhláška MŽP SR č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

8.8. Zákon č. 162/995 Z.z.o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)

9. Osobitné požiadavky objednávateľa : neboli vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

A) Výber použitej metódy :

Vzhľadom na miestne pomery, trh s nehnuteľnosťami, umiestnenie stavby a nedostatočný počet kúpnych zmlúv v mieste k dispozícií, určujem ako najvhodnejšiu pre výpočet VŠH metódu polohovej diferenciácie.

ZP je vyhotovený podľa prílohy číslo 3, vyhl. MS SR č.492/2004 Z. z., s použitím Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vypracovanej Žilinskou univerzitou v Žiline, Ústavom súdneho inžinierstva a podľa rozpočtových ukazovateľov z uvedenej metodiky.

Cenová úroveň pre metodiku USI: Index vývoja cien pre 4.Q 2021
2,851

B) Vlastnícke a evidenčné údaje :

B1) List vlastníctva č.6500: vytvorený cez katastrálny portál
k.ú.Nové Mesto nad Váhom

A. Majetková podstata:

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby :

1 TSK

IČO:

spoluvlastnícky podiel 1/1

C. Ťarchy :

Iné údaje :

C) Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a zameraním nehnuteľnosti vykonaná dňa 24.3.2022

Pozemky sú zastavané verejným priestranstvom

Pozemky sa nachádzajú v k.ú. Nové Mesto nad Váhom. Terén je prevažne rovinný s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete.

D) Porovnanie dokumentácie stavieb a nehnuteľností : Technická dokumentácia je tvorená katastrálnou mapou

E) Porovnanie popisných a geodetický údajov KN : Právne podklady tvorené listami vlastníctva sa zhodujú s vlastníckymi vzťahmi. Kópia z katastrálnej mapy sa zhoduje s polohou pozemkov

F) Zoznam nehnuteľností , ktoré sú predmetom znaleckého posudku :

1. Pozemok č.1,

G) Zoznam nehnuteľností vlastnícky nepodložených :

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: stavba

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosť, pozemky sa nachádza v k.ú. Nového Mesto nad Váhom a zahŕňajú Ulice Odborárska, Holubyho, Klčové, Kollára, Štúrova, Čachtická, Beckovská, Bzinská a Tehelná.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Na pozemku sa nachádzajú spevnené plochy komunikácií.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Riziko vo využití nebolo zistené

d) Pozemky :**Všeobecná hodnota pozemku vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:**

Vzhľadom na miestne pomery, trh s nehnuteľnosťami, umiestnenie stavby a nedostatočný počet kúpnych zmlúv v mieste k dispozícií, určujem ako najvhodnejšiu pre výpočet VŠH metódu polohovej diferenciacie.

2.1 POZEMKY**2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****POPIS**

Pozemok č.1 je zastavaný verejným priestranstvom. Nachádza sa v zástavbe Nového Mesta nad Váhom, na rovinnom teréne s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3960/4	zastavané plochy a nádvoria	7,00	1/1	7,00
3960/5	zastavané plochy a nádvoria	16,00	1/1	16,00
3960/6	zastavané plochy a nádvoria	40,00	1/1	40,00
3960/3	zastavané plochy a nádvoria	219,00	1/1	219,00
Spolu výmera				282,00

Obec:

Nové Mesto nad Váhom

Východisková hodnota:V_{HMJ} = 9,96 €/m²

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	1,00
k _V koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,90
k _D koeficient dopravných vzťahov	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)	1,50
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,40
k _R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k _{PD} = 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,50 * 1,30 * 1,40 * 0,80	1,9656
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	VŠ _{HMJ} = V _{HMJ} * k _{PD} = 9,96 €/m ² * 1,9656	19,58 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 3960/4	7,00 m ² * 19,58 €/m ² * 1/1	137,06
parc. č. 3960/5	16,00 m ² * 19,58 €/m ² * 1/1	313,28
parc. č. 3960/6	40,00 m ² * 19,58 €/m ² * 1/1	783,20
parc. č. 3960/3	219,00 m ² * 19,58 €/m ² * 1/1	4 288,02
Spolu		5 521,56

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
Pozemok č.1,Odborárska	3960/4	7,00
Pozemok č.1,Odborárska	3960/5	16,00
Pozemok č.1,Odborárska	3960/6	40,00
Pozemok č.1,Odborárska	3960/3	219,00

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: stavba	
Pozemky	
Pozemok č.1,Odborárska - parc. č. 3960/4 (7 m ²)	137,06
Pozemok č.1,Odborárska - parc. č. 3960/5 (16 m ²)	313,28
Pozemok č.1,Odborárska - parc. č. 3960/6 (40 m ²)	783,20
Pozemok č.1,Odborárska - parc. č. 3960/3 (219 m ²)	4 288,02
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: stavba	5 521,56
Všeobecná hodnota celkom	5 521,56
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	5 500,00

Slovom: Päťtisícpäťsto Eur

V Lubine dňa 24.03.2022

Ing.Igor Ištók

IV. PRÍLOHY

- Objednávka zo dňa 23.3.2022
- Výpis z listu vlastníctva č.6500 k.ú.Nové Mesto nad Váhom
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú.Nové Mesto nad Váhom
- Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som podal ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 37 0000 Stavebníctvo a odvetvia 37 0100 Pozemné stavby, 37 0901 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911336.

Znalecký posudok je denníku zapísaný pod číslom 94/2022

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