

Znalec: Ing. Drahomír Kubányi bytom Lúčna štvrť 1590/60 DETVA evidenčné číslo 911869

Zadávateľ: Mesto HRIŇOVÁ so sídlom Partizánska č.1612 HRIŇOVÁ

Číslo spisu (objednávky): Písomná objednávka 21/15 00009 zo dňa 28.10. 2015

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 224/2015

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku novovytvorené par.č.10053/15 a 10053/14 na základe GP č.401422345-47/2015 Ing.Jozefa Straku, vedená k.ú.Hriňová v ZÚO, podľa vyhlášky MS SR č.254/2010 Z.z., pre účel prevodu.

Počet listov (z toho 8 listov príloh): **14**
Počet odovzdaných vyhotovení: 2ks

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku na novytvorenú par.č.10053/15 a 10053/14 na základe GP č.401422345-47/2015 Ing.Jozefa Straku rozčlenením z parcely registra 10053/12 vedenej KN LV č.3057 v k. ú.Hriňová , obec Hriňová, okres DETVA.

2. Dátum vyžiadania posudku: 28.10. 2015

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):
4.11. 2015

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 4.11. 2015

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

Výpis z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č.3057-čiastočný k.ú.Hriňová zo dňa 27.10. 2015 vydal Okresný úrad Detva katastrálny odbor pod č.K1-1167/2015

Kópia katastrálnej mapy parcely registra C k.ú.Hriňová zo dňa 27.10. 2015 vydal Okresný úrad Detva katastrálny odbor pod č.K1-1167/201

Geometrický plán č.401422345-47/2015 Ing.Jozefa Straku overený Okresným úradom Detva katastrálnym odborom dňa 18.11. 2015 pod č.432/2015

Písomná objednávka č.21/1500009 zo dňa 28.10. 2015

5.2 Získané znalcom :

Fotodokumentácia pozemku a miestne šetrenie zo dňa 4.11. 2015

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. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
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
STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

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

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 znení neskorších predpisov.

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

8. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli vznesené.

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

Uzatvorenie záložnej zmluvy

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemok nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu ako celok tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu je vytvorený po podlažiach v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2015

b. Vlastnícke a evidenčné údaje :

podľa listu vlastníctva č.3057-čiastočný k.ú.Hriňová

A. Majetková podstata:

Pozemok mimo ZÚO Vígľaš parcela registra C

par.č.10053/12 o celkovej výmere 3320 m2 vedený zastavaná plocha a nádvorie

po identifikácii GP č.401422345-47/2015 Ing.Jozefa Straku

novovytvorená par.č.10053/15 vedená ako zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2000 m2

novovytvorená par.č.10053/14 vedená ako zastavaná plocha a nádvorie o výmere 172 m2

B. Vlastníci: Mesto HRIŇOVÁ - spoluvlastnícky podiel 1/1

C. Ťarchy: Podľa LV nevyžiadané

Iné údaje: Podľa LV nevyžiadané

c. Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 4.11. 2015 za účasti zástupcu objednávateľa . Fotodokumentácia pozemku vyhotovená dňa 4.11. 2015.

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutočným stavom :

Technická dokumentácia bola poskytnutá a porovnaná zo skutočnosťou.

e)Porovnanie právnej dokumentácie so skutočným stavom :

Právna dokumentácia nie je v súlade so skutkovým stavom zatiaľ nezapísaný GP

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností , ktoré sú predmetom posúdenia:

Pozemok novovytvorená par.č.10053/15 a 10053/15 podľa GP č.401422345-47/2015 Ing.Jozefa Straku a KN LV č.3057 Hriňová

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú premetom posúdenia: par.č. 10053/12- zbytková ostáva

v majetku mesta Hriňová

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Pozemok -novovytvorená par.č.10053/15 a 10053/14 podľa GP č.401422345-47/2015 Ing.Jozefa Straku vznikla rozdelením parcely registra C č.10053/12 KN LV č.3057 sa nachádza v zastavanom území mesta Hriňová na okraji pri bývalom areáli Hriňovských strojární , ktorej vlastníkom je objednávateľ . Pozemok je vedený ako zastavaná plocha a nádvorie s polohou nie vhodnou na bývanie.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Pozemok v súčasnosti prevažne zastavaný poškodenými spevnenými plochami. Malé využitie. Iné využitie sa dá predpokladať po prestavbe.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti: nie sú.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 KN LV č.3057 k.ú.HRIŇOVÁ a podľa GP č.401422345-47/2015 Ing.Jozefa Straku

POPIS

Predmetom ohodnotenia je pozemok par.č.10053/12 po rozčlenení, ktorý bol na základe GP č.401422345-47/2015 Ing. Jozefa Straku rozdelený na tri parcely a predmetom ohodnotenia je novovytvorená par.č.10053/15 o výmere 2000 m² a novovytvorená par.č.10053/14 o výmere 172 m².

Pozemok - parcela č.10053/15 a aj par.č.10053/14 je identifikovaná ako zastavaný pozemok v súčasnosti nevyužívaný resp. využívaný iba v časti ako odpočinkové miesto autobusov, parkovisko a obratisko.

Pozemok je prevažne spevnený , stavby ako spevnené plochy na pozemkoch nehodnotím. Pozemky sú vedené ako zastavaná plocha a nádvorie s polohou pri v bývalom areáli Strojární v Hriňovej na okraji mesta Hriňová v ZÚO. Možnosť napojenia na verejné inž. siete ako elektrika a vodu , pozemky sú rovinaté s prístupom po asfaltovej komunikácii .

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
10053/15	zastavané plochy a nádvoria	2000	2000,00	1/1	2000,00
10053/14	zastavané plochy a nádvoria	172	172,00	1/1	172,00
Spolu výmera					2 172,00

Obec:

Hriňová

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 4,98 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	3. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľ'ov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľ'ov	0,85
k _v 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
k _D 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
k _p koeficient obchodnej a	4. priemyselná poloha	0,95

priemyselnej polohy		
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	2. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	2,00
k_R koeficient redukujuúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,85 * 1,00 * 1,00 * 0,95 * 1,20 * 2,00 * 1,00$	1,9380
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 1,9380$	9,65 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 2\,172,00 \text{ m}^2 * 9,65 \text{ €/m}^2$	20 959,80 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 10053/15	19 300,00
parcelsa č. 10053/14	1 659,80
Spolu	20 959,80

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Úlohou znalca bolo zistiť všeobecnú hodnotu všeobecnú hodnotu pozemku novytvorenej parcely par.č.10053/15 a 10053/14 na základe GP č.č.401422345-47/2015 Ing.Jozefa Straku v k.ú.Hriňová, podľa platných predpisov pre účel prevodu zmluvou.

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
KN LV č.3057 k.ú.HRIŇOVÁ a podľa GP č.401422345-47/2015 Ing.Jozefa Straku	10053/15	2 000,00
KN LV č.3057 k.ú.HRIŇOVÁ a podľa GP č.401422345-47/2015 Ing.Jozefa Straku	10053/14	172,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:**Stavby:****Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 20 959,80 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
KN LV č.3057 k.ú.HRIŇOVÁ a podľa GP č.401422345-47/2015 Ing.Jozefa Straku - parc. č. 10053/15 (2 000 m ²)	19 300,00
KN LV č.3057 k.ú.HRIŇOVÁ a podľa GP č.401422345-47/2015 Ing.Jozefa Straku - parc. č. 10053/14 (172 m ²)	1 659,80
Spolu pozemky (2 172,00 m²)	20 959,80
Spolu VŠH	20 959,80
Zaokrúhlená VŠH spolu	21 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **21 000,00 €**

Slovom: **Dvadsaťjedtisíc Eur**




Ing. Kubányi Drahomír

V DETVE dňa 26.11.2015

IV. PRÍLOHY

- 1.0 Výpis z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č.3057-čiastočný k.ú.Hriňová zo dňa 27.10. 2015 vydal Okresný úrad Detva katastrálny odbor pod č.K1-1167/2015
- 2.0 Kópia katastrálnej mapy parcely registra C k.ú.Hriňová zo dňa 27.10. 2015 vydal Okresný úrad Detva katastrálny odbor pod č.K1-1167/201
- 3.0 Geometrický plán č.401422345-47/2015 Ing.Jozefa Straku overený Okresným úradom Detva katastrálnym odborom dňa 18.11. 2015 pod č.432/2015
- 4.0 Fotodokumentácia pozemku a miestne šetrenie zo dňa 4.11. 2015
- 5.0 Písomná objednávka č.21/1500009 zo dňa 28.10. 2015