Meno, adresa znalca:
Ing. Vladimír Kubinec Makov č. 65, 023 56 Makov
tel. +421 907 062 614
e mail: 65kubinec@gmail.com

Zadávateľ:
Mesto Turzovka, MsÚ - Stred 178, 023 54 Turzovka

Číslo spisu / objednávky/:
36/2021

ZNALECKÝ POSUDOK

Číslo 21/2021

Vo veci: ***Právneho úkonu prevodu nehnuteľnosti, pozemku CKN č. 164/3, 164/49, 164/48, 164/51, 164/52, 164/53, 3713/12 v KÚ Turzovka so stavbami miestna komunikácia na CKN č. 164/49 a 3713/12, kruhový objazd na CKN č. 164/48 a vecné bremená na pozemkoch CKN č. 164/3, 164/49***

Počet listov (z toho príloh): *27 (8)*

Počet odovzdaných vyhotovení: *3*

V Makove dňa: *05.03.2021*

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca: Podľa objednávky č. 36/2021 zo dňa 16.02.2021, je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu stavieb miestna komunikácia na CKN č. 164/49, 3713/12, kruhový bjazd na CKN č. 164/48, vecné bremená na pozemkoch CKN č. 164/3, 164/49 a pozemkov - parc. CKN č. 164/3, 164/49, 164/48, 164/51, 164/52, 164/53, 3713/12 v k. ú. Turzovka, obec Turzovka, okres Čadca.

2. Účel znaleckého posudku:
Prevod vlastníctva.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 24.02.2021
(rozhodujúci na zistenie stavebno technického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 24.02.2021

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 164/49 v k. ú. Turzovka zo dňa 17.02.2021, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1341 čiastočný v k. ú. Turzovka zo dňa 01.03.2021, vytvorený cez katastrálny portál
- Rozhodnutie o povolení vkladu vecného bremena č. V 472/13 zo dňa 23.04.2013
- Geometrický plán na vyznačenie vecného bremena, vyhotovený Ing. Janou Fulierovou, č. plánu 42a/2012, overený Okresným úradom v Čadci, katastrálnym odborom dňa 10.12.2012 pod č. 1128/2012.
- Stavebné povolenie na Obchodné centrum KIK vydané Mestom Turzovka pod číslom Výst.22-TX1-Tk-1027/2010-Jt dňa 18.08.2010

b) Podklady získané znalcom:

- Fotodokumentácia vyhotovená 24.02.2021
- Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; wwwtrh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška 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
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky 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 Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnej povahy (použitá

výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).

- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- STN 73 4301 - Budovy na bývanie
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Životnosť a opotrebenie budov v znaleckej praxi. M. Vyparina, M. Tomko, S. Tóth, Žilinská univerzita v Žiline/EDIS.vydavateľstvo ŽU, 2008, ISBN 978-80-8070-647-0

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)
Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)
Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota stavieb (TH)
Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Výnosová hodnota stavieb (VH)
Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Prvky dlhodobej životnosti (PDŽ)
Patria tu základy, zvislé a vodorovné nosné konštrukcie, nosná konštrukcia zastrešenia (krov) a schody. Tieto prvky spravidla existujú počas celej doby životnosti stavby.

Prvky krátkodobej životnosti (PKŽ)
Patria tu všetky ostatné konštrukcie a vybavenie stavby mimo PDŽ. Patria sem priečky, omietky, podlahy, inštalácie, obklady, vybavenie kuchyne a kúpeľne... Tieto prvky sú počas životnosti stavby jeden alebo viac krát vymenené.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb
Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité 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. štvrťrok 2020.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená lineárnou / analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb
Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov
Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m^2 pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:
Neboli vznesené.

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.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:
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 stavby.
Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2020.

Metóda polohovej diferenciácie
Metóda vychádza zo základného vzťahu:
$VŠH_S = TH * k_{PD}$ [€],

kde: TH - technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou
a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:
Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemky pod stavbou nie sú schopné 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.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:
$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD})$ [€],

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m^2 pozemku
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1341 - čiastočný v k. ú. Turzovka. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:
Parcely registra "C"
parc.č. 164/3 zastavaná plocha o výmere 592 m2
parc.č. 164/49 zastavaná plocha o výmere 1471 m2
parc.č. 164/48 zastavaná plocha o výmere 153 m2
parc.č. 164/51 zastavaná plocha o výmere 104 m2
parc.č. 164/52 zastavaná plocha o výmere 47 m2
parc.č. 164/53 zastavaná plocha o výmere 39 m2
parc.č. 3713/12zastavaná plocha o výmere 36 m2
-//- ostatné viď na katastrálnom portáli
B. Vlastníci:
1. Mesto Turzovka, Jašíkova 178, Turzovka, PSČ 023 54, SR; spoluvlastnícky podiel 1/1
C. Ťarchy:
Viď LV na katastrálnom portáli.
Iné údaje:
Viď LV na katastrálnom portáli.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 24.02.2021
Zameranie vykonané dňa 24.02.2021
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 24.02.2021

d) Technická dokumentácia:

Technická dokumentácia predložená nebola žiadna.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra neboli.

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

Stavby:
Miestna komunikácia na parc. č. 164/49, 3713/12
Kruhový objazd na parc.č. 164/48
Vecné bremená - inžinierske siete pre KIK na parc. č. 164/3, 164/49
Pozemky:
- parc. č. 164/3, 164/49, 164/48, 164/51, 164/52, 164/53, 3713/12

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

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 PRÍSLUŠENSTVO

2.1.1 Miestna komunikácia- zemné teleso

Miestna komunikácia je postavená na pozemku KN č. 164/49 a 3713/12. Pozostáva zo zemného telesa a vrchného krytu. Zemné teleso je tvorené štrkovými vrstvami rôznych frakcií so zhutnením podľa projektovej dokumentácie.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.7. Dialnice, cesty, komunikácie
Položka: 8.7.h-2) Komunikácie pozemné ostatné - zemné teleso

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 130/30,1260 = 4,32 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 1471 + 36 = 1507 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,652
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Miestna komunikácia-zemné teleso	2013	8	32	40	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1507 m² ZP * 4,32 €/m2 ZP * 2,652 * 1,00	17 265,16
Technická hodnota	80,00 % z 17 265,16 €	13 812,13

2.1.2 Vonkajšia úprava: Miestna komunikácia - vrchná stavba

Miestna komunikácia je postavená na pozemku KN č. 164/49 a 3713/12. Pozostáva zo zemného telesa a vrchného krytu.
Vrchná stavba je tvorená asfaltobetónom na spevnených vrstvách spodnej stavby podľa projektovej dokumentácie pre vydanie stavebného povolenia.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.7. Dialnice, cesty, komunikácie
Položka: 8.7.h-1) Komunikácie pozemné ostatné - vrchná stavba

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 300/30,1260 = 9,96 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 1471 + 36 = 1507 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,652
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Miestna komunikácia - vrchná stavba	2013	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1507 m² ZP * 9,96 €/m2 ZP * 2,652 * 1,00	39 805,78
Technická hodnota	84,00 % z 39 805,78 €	33 436,86

2.1.3 Vonkajšia úprava: Kruhový objazd

Kruhový objazd leží na parcele CKN č. 164/48. Je obklopený miestnou komunikáciou N č. 164/49. Je tvorený obrubníkom a kamennou štrkodrvou.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.1. Plochy s prašným povrchom
Položka: 8.1.b) Škvárové do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 180/30,1260 = 5,97 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 153 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,652
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kruhový objazd	2013	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	153 m² ZP * 5,97 €/m2 ZP * 2,652 * 1,00	2 422,36
Technická hodnota	84,00 % z 2 422,36 €	2 034,78

2.2 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Vonkajšie úpravy		
Miestna komunikácia- zemné teleso	17 265,16	13 812,13
Miestna komunikácia - vrchná stavba	39 805,78	33 436,86
Kruhový objazd	2 422,36	2 034,78
Celkom:	**59 493,30**	**49 283,77**

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a.) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetná nehnuteľnosť je umiestnená v zastavanom území mesta Turzovka vo východnej časti Stred pri starom cintoríne a obchodnom centre KIK. Pozemky sú zastavané miestnou komunikáciou alebo tvoria zelené ostrovčeky pri nej vrátane kruhového objazdu. Územie, kre sa pozemky nachádzajú je vyhradené územným plánom mesta Turzovka pre obchodné a prevádzkové priestory.
Vzdialenej od centra mesta je cca 1 km. Vzdialenosť k obchodným centrám v meste je rovnaká. Územie, kde sa predmetná nehnuteľnosť nachádza je rovinaté.

Prístup je po spevnenej miestnej komunikácii KN č. 164/14. V mieste je možnosť napojenia na verejný vodovod, splaškovú kanalizáciu, STL plynovod, káblovú televíziu a el. NN sieť. Miestna doprava sa v predmetnej časti nachádza a na pozemku KN č. 164/49 je autobusová zastávka KIK. Medzimestská doprava je vedená po št. ceste II tr. smer Čadca - Makov vo vzdialenosti cca 70 m od nehnuteľnosti. Vlaková stanica je od miesta nehnuteľnosti vzdialená cca 0,6 km a je dostupná pešo. Obchod s potravinami je vo vzdialenosti cca 50 m TESKO. Základná škola je vo vzdialenosti cca 1 km. Mestský úrad a zdravotné stredisko sú vo vzdialenosti cca 1 km. V rovnakej vzdialenosti sú úrady, inštitúcie a kultúrno spoločenské zariadenia.
Pracovné možnosti v mieste stavby sú dobré vzhľadom na charakter mesta ako i vzhľadom na dostupnosť väčších miest v ČR. Miera nezamestnanosti sa v meste pohybuje v roku 2021 do 10 %. Životné prostredie nie je dotknuté hlukom od bežnej dopravy. Les je vo vzdialenosti cca 500 m. Koryto rieky Kysuca je vo vzdialenosti cca 100 m za cestou. Z hľadiska územnoplánovacích zámerov lokalita v krátkodobom i dlhodobom výhľade nebude dotknutá zámermi, ktoré by zmenili súčasné podmienky využitia pozemkov.

b.) Analýza využitia nehnuteľností:
Využitie predmetnej nehnuteľnosti je dané zastavaním miestnou komunikáciou alebo tvoria zelené ostrovčeky pri nej vrátane kruhového objazdu. Využitie všetkých ostatných nehnuteľností v predmetnej lokalite je dané charakterom nákupného centra KIK a TESKO teda obchodný charakter.
Iné využitie pozemkov je limitované jeho lokalizáciou, rozlohou bez možnosti výrazného iného využitia ako je určené ÚPD mesta Turzovka.

c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:
Riziká s využívaním nehnuteľnosti ako pozemkov pri obchodnom dome sa nejavia žiadne. Predmetné pozemky sú užívaný bezkolízne.
Pozemok CKN č. 164/3 je zaťažený existenciou nadzemného vedenia VN siete a podzemných vedení vyznačených na mape.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Koeficient polohovej diferenciácie stanovujem na 0,4 vzhľadom k umiestneniu stavby v v obchodnej zóne mesta do 10 tis. obyvateľov ako aj s ohľadom k trhu s nehnuteľnosťami v mieste a čase ocenenia.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{PDI}*v_I$
1	**Trh s nehnuteľnosťami** dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,400	13	5,20
2	**Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce** obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská	I.	1,200	30	36,00
3	**Súčasný technický stav nehnuteľností** nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,800	8	6,40
4	**Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti** objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	0,800	7	5,60
5	**Príslušenstvo nehnuteľnosti** bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
6	**Typ nehnuteľnosti** priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	0,800	10	8,00
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti** dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,800	9	7,20
8	**Skladba obyvateľstva v mieste stavby** malá hustota obyvateľstva	I.	1,200	6	7,20
9	**Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám** orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,400	5	2,00
10	**Konfigurácia terénu** rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,200	6	7,20
11	**Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby** elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, káblová televízia	I.	1,200	7	8,40
12	**Doprava v okolí nehnuteľnosti** železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,800	7	5,60
13	**Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)** obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,400	10	4,00
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby** les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,400	8	3,20

15	**Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby** bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	9	7,20
16	**Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.** bez zmeny	III.	0,400	8	3,20
17	**Možnosti ďalšieho rozšírenia** rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,220	7	1,54
18	**Dosahovanie výnosu z nehnuteľností** bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,400	4	1,60
19	**Názor znalca** dobrá nehnuteľnosť	II.	0,800	20	16,00
	Spolu			**180**	**137,94**

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 137,94/ 180	0,766
Všeobecná hodnota	$VŠH_S$ = TH * k_{PD} = 49 283,77 € * 0,766	**37 751,37 €**

3.1 POZEMKY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemky pri KIK

POPIS

Všeobecná hodnota je definovaná v § 2, písm. g Vyhl. 492/2004 Z.z.:
Všeobecnou hodnotou majetku výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

Všeobecná hodnota vypočítaná podľa bodu E.3 Vyhlášky Metódou polohovej diferenciácie sa vypočíta podľa základného vzťahu VŠHPOZ = M . VŠHMJ [€],
kde
M - výmera pozemku v m2
VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m2.
Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu
VŠHMJ = VHMJ . kPD [€/m2]
VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je daná vyhláškou
kPD je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu:
kPD = kS . kV . kD . kP . kI . kZ . kR [-],

kde
kS - koeficient všeobecnej situácie (0,50-2,00)
kV - koeficient intenzity využitia (0,90 - 2,0)
kD - koeficient dopravných vzťahov (0,80 - 1,20)
kP - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,90 - 2,00)
kI - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 - 1,50)
kZ - koeficient povyšujúcich faktorov (1,01 - 3,00)
kR - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99)

Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území mesta Turzovka vo východnej časti Stred pri starom cintoríne a obchodnom centre KIK. Pozemky sú zastavané miestnou komunikáciou alebo tvoria zelené ostrovčeky pri nej vrátane kruhového objazdu. Územie, kre sa pozemky nachádzajú je vyhradené územným plánom mesta Turzovka pre obchodné a prevádzkové priestory.
Pozemky majú možnosť napojenia sa na všetky dostupné technické siete mestskej infraštruktúry. Pozemkom priraďujem povyšujúci faktor vzhľadom ku skutočne realizovanej hodnote pri kúpe pozemkov pre výstavbu v predmetnej lokalite. Redukujúci faktor neuvažujem.
Vecné bremená spočívajúce v povinnosti strpieť podzemné a nadzemné vedenia technických sietí sú počítané samostatne a znižujú hodnotu pozemkov jednotlivo.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m²]
164/3	zastavaná plocha a nádvorie	592,00	1/1	592,00
164/49	zastavaná plocha a nádvorie	1471,00	1/1	1471,00
164/48	zastavaná plocha a nádvorie	153,00	1/1	153,00
164/51	zastavaná plocha a nádvorie	104,00	1/1	104,00
164/52	zastavaná plocha a nádvorie	47,00	1/1	47,00
164/53	zastavaná plocha a nádvorie	39,00	1/1	39,00
3713/12	zastavaná plocha a nádvorie	36,00	1/1	36,00
Spolu výmera				**2 442,00**

Obec: Turzovka
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 4,98 €/m²

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	1,00
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
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)	1,30
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	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 2,00 * 1,00	3,8220
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 4,98 €/m² * 3,8220	**19,03 €/m²**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 164/3	592,00 m² * 19,03 €/m² * 1/1	11 265,76
parcela č. 164/49	1 471,00 m² * 19,03 €/m² * 1/1	27 993,13
parcela č. 164/48	153,00 m² * 19,03 €/m² * 1/1	2 911,59
parcela č. 164/51	104,00 m² * 19,03 €/m² * 1/1	1 979,12
parcela č. 164/52	47,00 m² * 19,03 €/m² * 1/1	894,41
parcela č. 164/53	39,00 m² * 19,03 €/m² * 1/1	742,17
parcela č. 3713/12	36,00 m² * 19,03 €/m² * 1/1	685,08
Spolu		**46 471,26**

4. NÁJMY

4.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

4.1.1 Pozemky pri KIK

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemok stanovujeme výpočtom podľa vzťahu
VŠHNPMJ = VŠHPOZMJ

$$VŠH_{NPMJ} = VŠH_{POZMJ} * \left[\frac{(1 + k)^n * k}{(1 + k)^n - 1}\right] * k_n$$

$$VŠH_{NPMJ} = VŠH_{POZMJ} * \left[\frac{(1 + k)^n * k}{(1 + k)^n - 1}\right] * k_n 1$$

kde:
VŠHPOZMJ - všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m2],

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100], je daná fixnou sadzbou ECB platnou ku dňu ohodnotenia, ktorá je 0,00% Vzhľadom k tomu, ako aj k usmerneniu ústavu súdneho inžinierstva pre výpočet nájmu sa preberá hodnota priemernej miery vkladov z komerčných bánk
kN - koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná (100+N)/100, kde N vyjadruje náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách, pre výpočet 20 %)
n - obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla v intervale 15 až 40 rokov stanovujem pri pozemku na 20 rokov, v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov.
Nájomné jue počítané iba na pozemok KN č. 164/3 v celosti a na časť pozemku KN č. 164/48 o výmere 108 m2, čo je ochranné pásmo podzemných inžinierskych sietí.

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou:	**19,030 €**
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	**20 rokov**
Úroková miera:	**0,30 %**
Daň z príjmu:	**20 %**
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	**1,20**
Počet MJ pozemku:	**700,00 m²**

Nájom za rok na m²:

$$VŠH_{NPMJ} = VŠH_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1}\right] * k_n$$

$$VŠH_{NPMJ} = 19{,}030 * \left[\frac{(1+0{,}0030)^{20} * 0{,}0030}{(1+0{,}0030)^{20} - 1}\right] * 1{,}20 = 1{,}178\ €/m^2/rok$$

Nájom za rok spolu: $VŠH_{NP} = M * VŠH_{NPMJ} = 700{,}00\ m^2 * 1{,}178\ €/m^2/rok =$ **824,60 €/rok**

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Vecné bremeno: Podzemné a nadzemné siete

POPIS

Závady viaznúce na nehnuteľnosti je odhadnutý podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet je vykonaný kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov v zmysle prílohy č. 3 Vyhlášky č. 492 o stanovení všeobecnej hodnote majetku v znení Vyhlášky č. 254/2010 Z.z.
Vzhľadom k tomu, že podzemné vedenie na pozemku KN č. 164/49 prechádza podľa GP č. 42a/2012, počítané ochranné pásmo je vypočítané šírky 1,0 m na každú stranu krajnej inžinierskej siete.
Veľkosť ochranného pásma je transformovaná na spriemerovanú šírku a dĺžku podľa GP č. 42a/2012.
Pozemok KN č. 164/3 je zaťažený podzemnými technickými sieťami a nadzemným vedením VN siete a tak ho počítam s ťarchou v celej výmere.
Obmedzenie používania pozemkov z titulu závady počítam 30 % z budúceho odčerpateľného zdroja

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena: Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie: Časovo neobmedzené
Doba trvania: 20 r.
Úroková miera: 0,35 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
nájomné	628	m²	628,00	1,178	739,78

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
údržba	20	20,00
Predpokladané bežné náklady spolu:		**20,00**

Odhadovaná strata: 25 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):
OZ_{BE} = 739,78 - 20,00 - 184,95 (25% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 534,83 €/rok

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
údržba	20	20,00
Predpokladané budúce náklady spolu:		**20,00**

Odhadovaná strata: 25 %
Obmedzenie z titulu závady:
skutočné: 30 %
prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty
30 * (100 - 25) / 100 = 22,50 %

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):
OZ_{BU} = 739,78 - 20,00 - 184,95 (25% strata) - 166,45 (22,5% obmedzenie) = 368,38 €/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |368,38 - 534,83| = 166,45$ €/rok

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: k = 0,35 / 100 = 0,0035

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$VŠH_{VB} = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k}$$

$$VŠH_{VB} = 166{,}45 * \frac{(1+0{,}0035)^1 - 1}{(1+0{,}0035)^1 * 0{,}0035}$$

$VŠH_{VB}$ = 165,87 €

$VŠH_{VBMJ}$ = $VŠH_{VB}$/ MJ = 165,87 / 628 = 0,26 €/m²

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$VŠH_{VB} = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k}$$

$$VŠH_{VB} = 166{,}45 * \frac{(1+0{,}0035)^{20} - 1}{(1+0{,}0035)^{20} * 0{,}0035}$$

$VŠH_{VB}$ = 3 209,74 €

$VŠH_{VBMJ}$ = $VŠH_{VB}$/ MJ = 3 209,74 / 628 = 5,11 €/m²

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Vonkajšie úpravy	
Miestna komunikácia- zemné teleso	10 580,09
Miestna komunikácia - vrchná stavba	25 612,64
Kruhový objazd	1 558,64
Spolu stavby	**37 751,37**
Pozemky	
Pozemky pri KIK - parc. č. 164/3 (592 m²)	11 265,76
Pozemky pri KIK - parc. č. 164/49 (1 471 m²)	27 993,13
Pozemky pri KIK - parc. č. 164/48 (153 m²)	2 911,59
Pozemky pri KIK - parc. č. 164/51 (104 m²)	1 979,12
Pozemky pri KIK - parc. č. 164/52 (47 m²)	894,41
Pozemky pri KIK - parc. č. 164/53 (39 m²)	742,17
Pozemky pri KIK - parc. č. 3713/12 (36 m²)	685,08

Spolu pozemky (2 442,00 m²)	**46 471,26**
Všeobecná hodnota celkom	**84 222,63**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	**84 200,00**
Všeobecná hodnota slovom: Osemdesiatštyritosdvesto Eur	

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
KIK - parc. č. 164/3	1,178	697,38
KIK - parc. č. 164/49	1,178	127,22
Spolu		**824,60**
Zaokrúhlene		**820,00**

Slovom: Osemstodvadsať Eur/rok

VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Podzemné a nadzemné siete	3 209,74	znižuje
Spolu VŠH	**3 209,74**	

Slovom: Tritisícdvestodesať Eur

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY po odčítaní hodnoty vecného bremena

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Vonkajšie úpravy	
Miestna komunikácia- zemné teleso	10 580,09
Miestna komunikácia - vrchná stavba	25 612,64
Kruhový objazd	1 558,64
Spolu stavby	**37 751,37**
Pozemky	
Pozemky pri KIK - parc. č. 164/3 (592 m²)	8 240,65

Pozemky pri KIK - parc. č. 164/49 (1 471 m²)	27 441,25
Pozemky pri KIK - parc. č. 164/48 (153 m²)	2 911,59
Pozemky pri KIK - parc. č. 164/51 (104 m²)	1 979,12
Pozemky pri KIK - parc. č. 164/52 (47 m²)	894,41
Pozemky pri KIK - parc. č. 164/53 (39 m²)	742,17
Pozemky pri KIK - parc. č. 3713/12 (36 m²)	685,08
Spolu pozemky (2 442,00 m²)	**43 261,52**
Všeobecná hodnota celkom	**81 012,89**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	**81 000,00**
Všeobecná hodnota slovom: Osemdesiatjedentisíc Eur	

V Makove, dňa 05.03.2021

Ing. Kubinec Vladimír

Ing. Vladimír KUBINEC ZNALEC odbor: Stavebníctvo Pozemné stavby • Odhad hodnoty nehnuteľností

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. 336/2021/2021 zo dňa 16.02.2021
2. List vlastníctva č. 1341 - čiastočný zo dňa 01.03.2021
3. Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 17.02.2021
4. Geometrický plán č. 42a/2012
5. Zakreslenie podzemných a nadzemných sietí
6. Fotodokumentácia

V Turzovke, dňa: **16.02.2020**	**Objednávka číslo : 36/2021**
Dodávateľ : **Názov: Ing. Vladimír Kubinec** **Štatutárny orgán: Ing. Vladimír Kubinec** **Sídlo: 023 56 Makov č. 65** **IČO : 377 98 251** **DIČ :** **Peňažný ústav:** **Kontaktná osoba:** Ing. Vladimír Kubinec **e-mail:** 65kubinec@gmail.com **telefón**: +421 907 062 614	**Objednávka je krytá rozpočtom mesta v programe :** **1. Plánovanie, manažment, kontrola** **1.5 Plánovanie** **Objednávku vystavil/a:** **p. Terézia Repčiková** **Vedúca úseku ekonomického a správy majetku mesta** **kontakt: 041/420 93 20** **e-mail: terezia.repcikova@turzovka.sk**
Objednávateľ : **Mesto Turzovka** **Mestský úrad v Turzovke** **Sídlo: 023 54 Turzovka, Stred 178** **IČO: 00314331** **DIČ: 2020553315, MESTO NIE JE PLATCOM DPH** **Peňažný ústav:** Prima banka Slovensko, a.s., pob. Čadca **Číslo účtu:** 0204617002/5600	**Objednávku vybavuje:** Mgr. Anna Hrtúsová Referent správy majetku mesta kontakt: 041/420 93 21 e-mail: anna.hrtusova@turzovka.sk

Názov	Množstvo	Jednotka množstva	Cena za Jednotku	Cena s DPH spolu
Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti nachádzajúcich sa v KÚ Turzovka, zapísaných na LV č. 1341, za účelom prevodu vlastníctva:	4	paré		500,- EUR

Pozemky o celkovej výmere: 2406 **m2:** + 36 m² = 2442 m² ✓

- C-KN č. 164/3 – druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere : 592 m2
  Ťarcha: - vecné bremeno- inžinierske siete pre KIK
- C-KN č. 164/49 – druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1471m2 vrátane stavby MK – **Ťarcha: vecné bremeno – inžinierske siete pre KIK**
- C-KN č. 164/48 – druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere : 153 m2., vrátane stavby – kruhový objazd
- C-KN č. 164/51 – druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere : 104 m2,
- C-KN č. 164/52 – druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere : 47 m2
- C-KN č. 164/53 – druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere : 39 m2

— CKN č. 3713/12 - 1 — — " — 36 m² ←

Pozemky sa nachádzajú v katastrálnom území Turzovka, v mestskej časti Stred, pri starom cintoríne v Turzovke, zapísané na liste vlastníctva mesta Turzovka – LV č. 1341, vedené v katastri nehnuteľnosti Okresným úradom Čadca, katastrálnym odborom, pre okres Čadca, obec Turzovka, katastrálne územie Turzovka.

Na základe Cenovej ponuky predloženej **dňa 08.02.2021**

Termín dodania: **do 14 dní odo dňa potvrdenia objednávky**

Platobné podmienky: Na základe faktúry .

Pečiatka a podpis objednávateľa

Ing. Vladimír KUBINEC
023 56 Makov č. 65
ZNALEC V ODBORE STAVEBNÍCTVO
odvetvie: POZEMNÉ STAVBY
ODHAD HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ

JUDr. Ľubomír Golis
primátor mesta

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: **Čadca**
Obec: **TURZOVKA**
Katastrálne územie: **Turzovka**

Dátum vyhotovenia **17.02.2021**
Čas vyhotovenia: **09:26:52**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1341

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
2/ 1	2552	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
2/ 2	1060	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
3/ 1	3691	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		109
3/ 2	8	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 3/ 2 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1107.						
3/ 5	107	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
37	8	záhrada	4	1		
38	3	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
41/ 1	1372	zastavaná plocha a nádvorie	19	1		
41/ 19	232	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
41/ 22	106	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
41/ 54	874	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
41/ 55	65	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
41/ 56	481	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
41/ 57	297	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
41/ 58	108	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
41/ 59	102	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
41/ 60	32	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
41/ 61	354	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
41/ 62	86	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
41/ 63	98	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
41/ 64	128	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
47/ 1	820	záhrada	4	1		
47/ 2	35	záhrada	4	1		
73/ 1	351	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		
82/ 2	123	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
106	96	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
107	163	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 107 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1227.						
115/ 1	222	záhrada	4	1		
117/ 1	667	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
117/ 2	12	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
117/ 3	12	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
117/ 4	13	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
117/ 5	13	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
117/ 6	17	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
117/ 7	18	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
117/ 8	19	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
117/ 9	12	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
117/ 10	13	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
117/ 11	13	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
117/ 12	13	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
117/ 13	16	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
117/ 14	16	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
117/ 15	12	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
117/ 16	12	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
117/ 17	13	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		

Ing. Vladimír KUBINEC
023 56 Makov č. 65
ZNALEC V ODBORE STAVEBNÍCTVO
odvetvie: POZEMNÉ STAVBY
ODHAD HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
117/ 18	13	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
117/ 19	12	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
117/ 20	13	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
117/ 21	12	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
117/ 22	13	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
117/ 23	13	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
117/ 24	12	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
117/ 28	15	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
117/ 37	291	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
123	14	záhrada	4	1		
135	149	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
164/ 2	387	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
164/ 3	592	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
164/ 4	675	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
164/ 6	254	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		
164/ 14	1147	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
164/ 16	38	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
164/ 20	1167	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
164/ 41	214	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
164/ 42	300	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
164/ 48	153	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
164/ 49	1471	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
164/ 50	221	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
164/ 51	104	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
164/ 52	47	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
164/ 53	39	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
256/ 1	491	trvalý trávny porast	7	1		
276/ 4	223	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
276/ 5	12	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
276/ 6	20	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
285	401	orná pôda	1	1		
290/ 2	331	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
290/ 17	760	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
290/ 18	66	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
291/ 8	105	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
291/ 9	5	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
291/ 10	2	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
305/ 1	3263	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
305/ 4	96	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
305/ 6	413	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
305/ 7	129	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
305/ 8	29	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
363/ 4	1189	ostatná plocha	34	1		
363/ 5	31	ostatná plocha	34	1		
363/ 6	71	ostatná plocha	34	1		
363/ 7	7	ostatná plocha	34	1		
363/ 8	6	ostatná plocha	34	1		
364/ 2	208	ostatná plocha	34	1		
370/ 2	112	zastavaná plocha a nádvorie	25	1		
382/ 1	9820	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		
382/ 7	1925	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
382/ 18	95	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		
382/ 19	44	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 382/ 19 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 7812.						
382/ 20	32	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		
382/ 86	26	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
414/ 1	842	zastavaná plocha a nádvorie	19	1		
414/ 2	333	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		
414/ 3	305	zastavaná plocha a nádvorie	19	1		
427/ 1	1531	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
427/ 5	1299	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
427/ 6	45	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
2334/ 7	617	zastavaná plocha a nádvorie	30	1		
2334/ 8	2052	zastavaná plocha a nádvorie	30	1		
2335	30	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
2336/ 1	346	trvalý trávny porast	7	1		
2336/ 2	5	trvalý trávny porast	7	1		
2336/ 4	17	trvalý trávny porast	7	1		
2338/ 1	85	zastavaná plocha a nádvorie	19	1		
2338/ 11	36	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
2401/ 2	472	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
2401/ 20	3212	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
2428/ 1	2340	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
2428/ 3	578	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 2428/ 3 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 9030.						
2428/ 4	103	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		
2428/ 5	40	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		
2428/ 6	37	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		
2428/ 7	250	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		
2429/ 2	511	lesný pozemok	99	1		
2431/ 1	1343	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
2431/ 2	1200	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
2431/ 4	697	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
2432	6637	ostatná plocha	30	1		
2433/ 2	1134	ostatná plocha	37	1		
2433/ 4	233	ostatná plocha	37	1		
2433/ 5	680	ostatná plocha	37	1		
2437/ 1	511	ostatná plocha	37	1		
2555/ 1	114	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
2555/ 2	628	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
2555/ 18	119	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
2566/ 2	705	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
2628/ 2	248	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
2646/ 2	129	zastavaná plocha a nádvorie	25	1		
2647/ 2	120	zastavaná plocha a nádvorie	25	1		
2751/ 5	2084	lesný pozemok	99	1		
2845/ 10	57	ostatná plocha	37	1		
3435/ 3	47	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
3475/ 2	110	orná pôda	1	1		
3475/ 3	36	zastavaná plocha a nádvorie	1	1		
3475/ 4	13	orná pôda	1	1		
3475/ 5	48	orná pôda	1	1		
3476/ 3	441	trvalý trávny porast	7	2		
3476/ 4	727	trvalý trávny porast	7	2		
3479	186	trvalý trávny porast	7	2		
3482	2000	trvalý trávny porast	7	2		
3483/ 2	1753	orná pôda	1	2		
3595/ 6	641	trvalý trávny porast	7	1		
3599/ 3	9	trvalý trávny porast	7	1		
3679	130	záhrada	4	1		
3680/ 2	2	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
3697/ 16	2588	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
3697/ 17	2134	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
3697/ 18	404	ostatná plocha	37	1		
3697/ 19	789	ostatná plocha	37	1		
3713/ 12	36	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
3718/ 2	165	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
3719/ 1	1742	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
3719/ 3	692	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
3723/ 2	1296	ostatná plocha	34	1		
3723/ 3	371	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
3723/ 17	70	ostatná plocha	34	1		
3723/ 29	138	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
3723/ 30	49	ostatná plocha	34	1		
3724/ 3	658	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
519	305/ 8	7	GARÁŽ ČS.519		1
539	562/ 9	19	TELOCVIČŇA Z.Š.		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 539 nie je evidovaný na liste vlastníctva.					
541	562/ 5	20	DIELNE PRI ZŠ		1
542	562/ 3	20	SKLAD NÁRADIA PRI ZŠ		1
5114	2334/ 6	20	Sociálno-prevádzková budova č.s.114		1
5127	3878/ 14	20	Soc.zar.v Areáli športu a oddychu č.127		1
5128	2334/ 4	20	Prev.budova s kryt.terasou č.128		1
6207	1688	11	ZAKL.ŠKOLA ČS.207		1
7377	2401/ 2	11	KULT. SÁL ČS. 377		1
8062	3459	20	DOM SMÚTKU ČS.62		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 8062 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4114.					
	2428/ 7	20	Skladová hala		1

Legenda:

Druh stavby:

20 - Iná budova

7 - Samostatne stojaca garáž

10 - Rodinný dom

15 - Administratívna budova

11 - Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum

19 - Budova pre šport a na rekreačné účely

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ 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 Turzovka, Jašíkova 178, Turzovka, PSČ 023 54, SR **1 / 1**

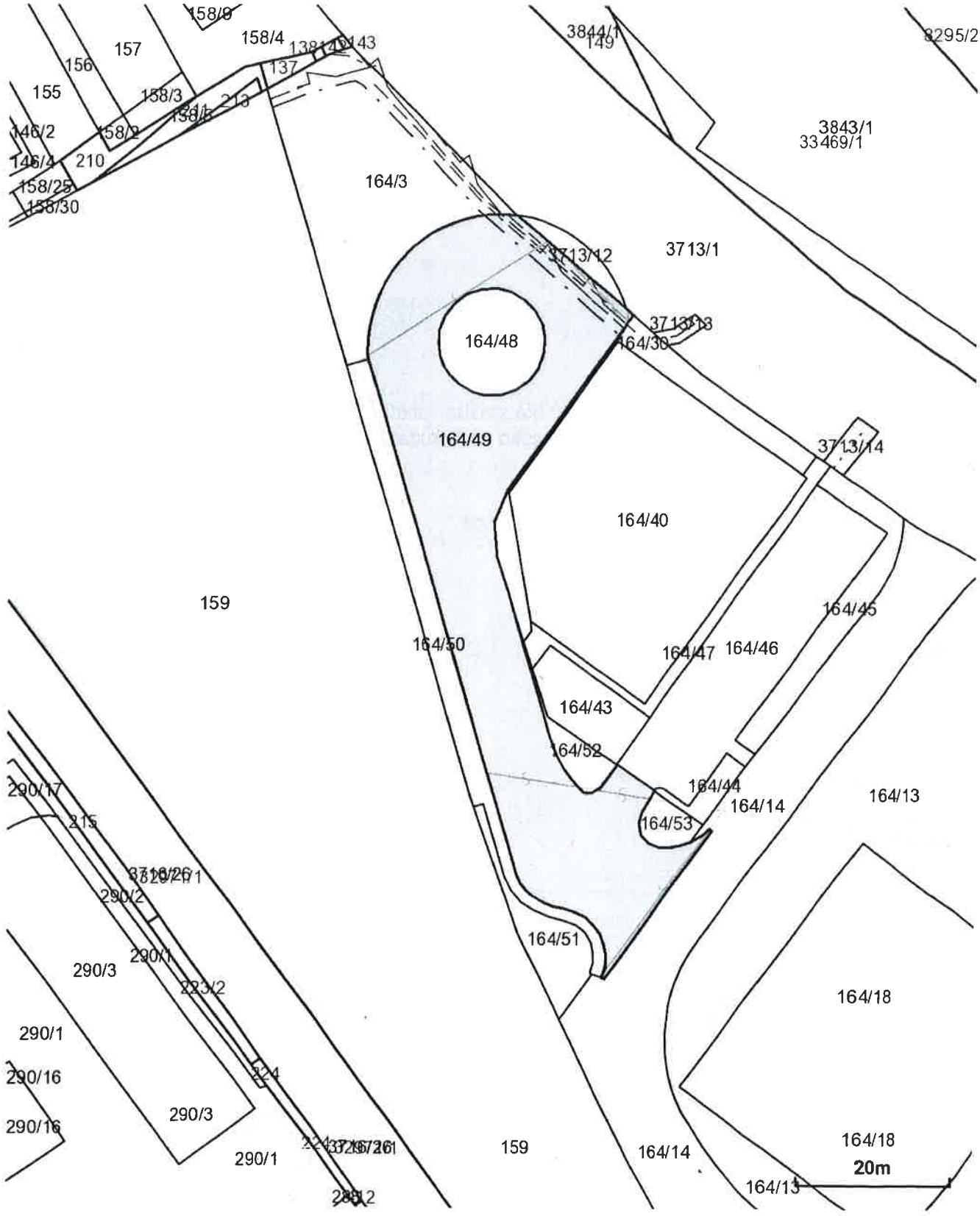
IČO :

Titul nadobudnutia	**Rozhodnutie č.X 49/95 z 4.4.1997-155/97**
Titul nadobudnutia	**ŽIADOSŤ O ZÁPIS OBYTNÉHO DOMU Z 16.4.97-387/97**
Titul nadobudnutia	**ŽIADOSŤ O ZÁPIS OBYTNÉHO DOMU Č.S.303 NA LV-627/97**
Titul nadobudnutia	**ŽIADOSŤ O ZÁPIS DOMU-PREVÁDZKOVÁ BUDOVA ZO DŇA 6.5.98-331/98**
Titul nadobudnutia	**ZÁPIS G.P.-344/98**
Titul nadobudnutia	**ZÁPIS G.P.-350/98**
Titul nadobudnutia	**ŽIADOSŤ O ZÁPIS OBYTNÉHO DOMU-359/98**
Titul nadobudnutia	**X 184/98-369/98**
Titul nadobudnutia	**X 56/99-72/2000**
Titul nadobudnutia	**OSVEDČENIE VYHLÁSENIA O VYDRŽANÍ Č. NZ 244/00 - 384/2000**
Titul nadobudnutia	**ŽIADOSŤ O ZÁPIS BUDOVY-596/2000**
Titul nadobudnutia	**ŽIADOSŤ O ZÁPIS BUDOVY NA LV-19/2001**
Titul nadobudnutia	**ŽIADOSŤ O ZÁPIS DUDOVY (KOTLŇA)-80/2001**
Titul nadobudnutia	**LV 7455**
Titul nadobudnutia	**ŽIADOSŤ O ZÁPIS GEOMETRICKÉHO PLÁNU,DOMU,GARÁŽE -91/2001**
Titul nadobudnutia	**X 248/99-146/2001**
Titul nadobudnutia	**KÚPNA ZMLUVA Č.V 533/94,(X 248/99) ZO DŇA 21.4.1994-147/2001**
Titul nadobudnutia	**ŽIADOSŤ O ZÁPIS GEOMETRICKÉHO PLÁNU A DOMOV NA LV-265/2001**
Titul nadobudnutia	**ŽIADOSŤ O ZÁPIS POZEMKU-266/01**
Titul nadobudnutia	**ŽIADOSŤ O ZÁPIS VLASTNÍCTVA Č.J.:V 100/2001-15/2002**
Titul nadobudnutia	**ŽIADOSŤ O ZÁPIS HOSP.ZMLUVY-24/2002**
Titul nadobudnutia	**OSVEDČENIE VYHLÁSENIA O VYDRŽANÍ Č.NZ 558/00-136/2002**
Titul nadobudnutia	**ROZHODNUTIE ČJ.X 223/2002 ZO DŇA 2.5.2002-436/2002**
Titul nadobudnutia	**ZMLUVA O PREVODE PRIVATIZOVANÉHO MAJETKU NA MESTO TURZOVKA Č.V 2087/2002 ZO DŇA 7.10.2002-674/2002**
Titul nadobudnutia	**KÚPNO-PREDAJNÁ ZMLUVA V-1235/02 Z 16.10.02-686/02**
Titul nadobudnutia	**ŽIADOSŤ O ZÁPIS OBJEKTU MŠ,DJ,HOSP.PAVILON-712/2002**
Titul nadobudnutia	**ZÁMENNÁ ZMLUVA Č.V 2201/2002 ZO DŇA 5.11.2002-713/2002**
Titul nadobudnutia	**ŽIADOSŤ O ZÁPIS BYTOVÉHO DOMU -716/2002**
Titul nadobudnutia	**ŽIADOSŤ O ZÁPIS GEOM.PLÁNU-123/2003**
Titul nadobudnutia	**ŽIADOSŤ O ZÁPIS PARCELY KN Č.4009 NA ZÁKLADE ROZHODNUTIA Č.J.ÚP/1181/330/1986/Kz ZO DŇA 9.9.1986-373/2003**

© Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Parcela registra C, 164/49

Žilinský > Čadca > Turzovka > k.ú. Turzovka



Ing. Vladimír KUBÍNEC
023 56 Makov č. 65
ZNALEC V ODBORE STAVEBNÍCTVO
odvetvie: POZEMNÉ STAVBY
ODHAD HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav				Zmeny					Nový stav				
Číslo parcely		Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m2	od parcely číslo	m2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník (iná opráv. osoba)
PK	KN	ha	m2								ha	m2	kód	adresa (sídlo)
PRÁVNY JE TOTOŽNÝ S REGISTROM C KN														
	164/3		592	zastav.pl.						164/3		592	zastav.pl. 18	Mesto Turzovka
	164/49		1471	zastav.pl.						164/49		1471	zastav.pl. 22	detto

Zriaďuje sa vecné bremeno na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí na pozemkoch parc. KN-C č. 164/3 a 164/49 v prospech vlastníka parciel č. 164/30, 164/40, 164/43-47 vo vyznačenom rozsahu.

kód spôsobu využívania pozemkov:

18 - Pozemok, na ktorom je dvor
22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba – cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

ÚKON SPOPLATNENÝ

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

ľef
GEODÉZIA ČADCA s.r.o.
Ing.Jana Fuljerová
ný koniec 216, 023 54 Turzovka
el. 041/4333371, 0911 315 853
IČO: 46264761

Kraj	Okres	Obec
Žilinský	Čadca	Turzovka
Katastr. územie: Turzovka	Číslo plánu: 42a/2012	Mapový list č.: Čadca 9-5/31

GEOMETRICKÝ PLÁN

na vyznačenie vecného bremena na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí na parc. KN-C č. 164/3, 164/49

Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil Meno: **Ing. Terézia Targošová**	
26.11.2012	Meno: Ing.Jana Fuljerová	Dňa: 26.11.2012	Meno: Ing.Jana Fuljerová	Dňa: 10. DEC. 2012	Číslo: 1128/2012

ice boli v prírode označené *neboli označené*

odrobného merania (meračský náčrt) č. *1311*

bodov označených číslami a ostatné me- aje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii

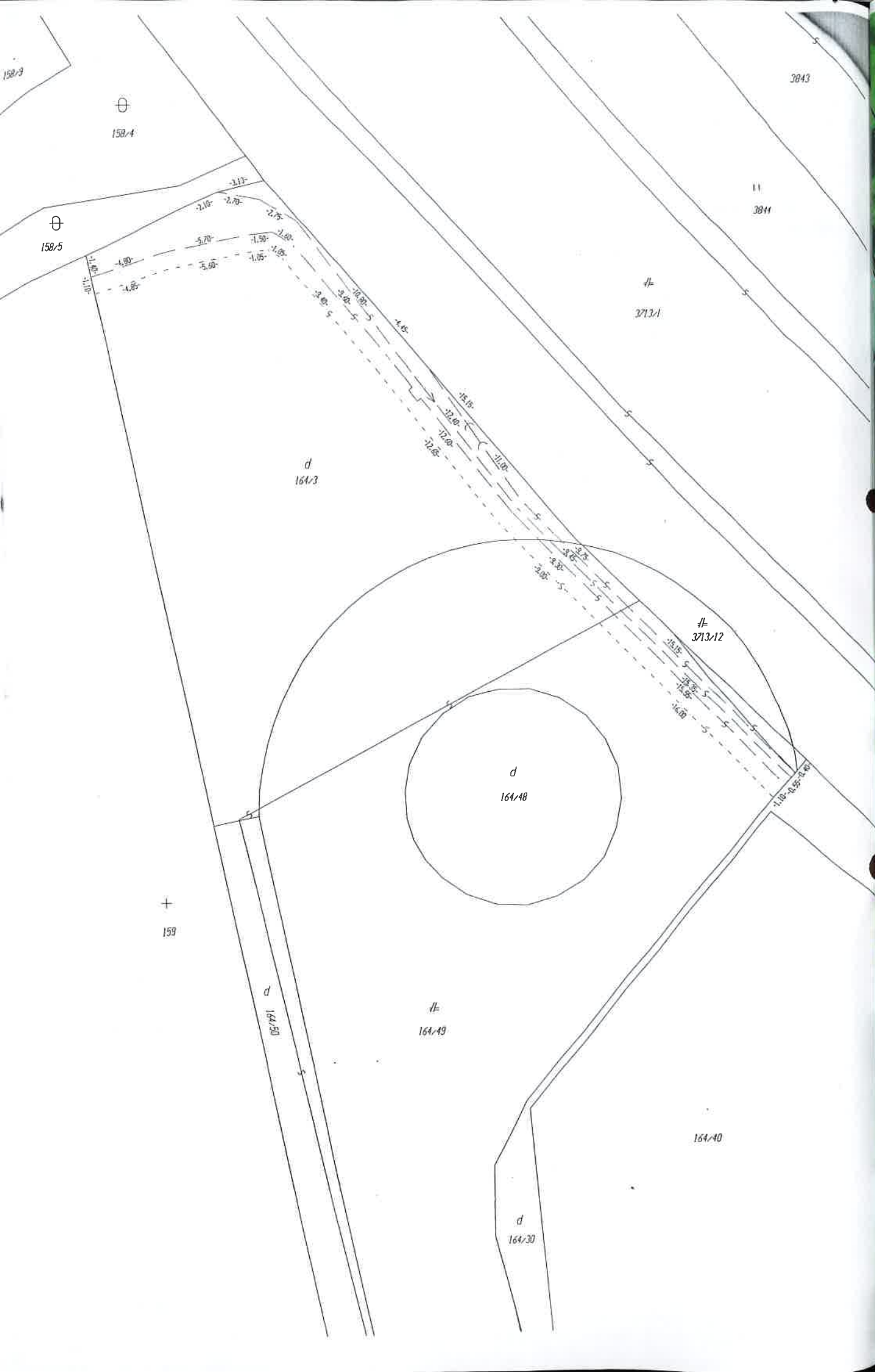
Náležitosťami a presnosťou zodpovedá predpisom

Pečiatka a podpis

Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č.215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii

Pečiatka a podpis

Ing. Vladimír KUBINEC
023 56 Makov č. 65
ZNALEC V ODBORE STAVEBNÍCTVO
odvetvie: POZEMNÉ STAVBY
ODHAD HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ


158/9
158/4
158/5
3843
3844
3713/1
3713/12
164/3
164/48
164/49
164/50
164/40
164/30
159

157
3716/26
215
29

Ing. Vladimír KUBINEC
023 56 Makov č. 65
ZNALEC V OBORE STAVEBNÍCTVO
odvetvie PODZEMNÉ STAVBY,
ODHAD HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ

Ing. Vladimír KUBINEC
023 56 Makov č. 65
ZNALEC V ODBORE STAVEBNÍCTVO
odvetvie: POZEMNÉ STAVBY,
ODHAD HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ

Ing. Vladimír KUBINEC
023 56 Makov č. 65
ZNALEC V ODBORE STAVEBNÍCTVO
odvetvie: POZEMNÉ STAVBY
ODHAD HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 370000 Stavebníctvo v odvetviach 370100 Pozemné stavby a 370900 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 911877.
Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 21/2021

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

Ing. Vladimír Kubinec

Ing. Vladimír KUBINEC
023 56 Makov č. 65
ZNALEC V ODBORE STAVEBNÍCTVO
odvetvie: POZEMNÉ STAVBY
ODHAD HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ