

Znalec: Ing. Ladislav Horný, Soblahov 410, 913 38 Soblahov

Tel.: 032/6520976

0907483980

e-mail: horny.ladislav@gmail.com

Zadávateľ: Trenčiansky samosprávny kraj

K dolnej stanici 7282/20A

911 01 Trenčín

Objednávka zo dňa: 07.04.2017

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 100/2017

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku - parcela registra "C" č. 3985/6, katastrálne územie Opatová, obec Trenčín, okres Trenčín v rámci stavby "Na bicykli po stopách histórie - cyklotrasa v úseku Nemšová - Trenčín"

Počet strán posudku: 16 (z toho príloh: 9)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1.1 Identifikácia použitej metodiky:

Posudok je vypracovaný v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku je použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemok nedosahuje primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu, ani nie je známy prenájom pozemkov v danej lokalite. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti. Znalcovi nie je dostupný súbor realizovaných predajov porovnateľných nehnuteľností - pozemkov typu nádvorie realizovaných v meste, ktoré by boli využiteľné pri aplikovaní porovnávacíj metódy.

1.2 Vlastnícke a evidenčné údaje (pre dotknuté nehnuteľnosti):

List vlastníctva č.: 3039 - čiastočný zo dňa 23.04.2017, katastrálne územie Opatová, obec Trenčín

Vydaný: Vytvorený cez katastrálny portál

Časť A. Majetková podstata:

Parcely registra "C":

- Parcelné č. 3985, výmera 11011 m² - trvalé trávne porasty

Časť B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Vlastník:

1 Slovenská republika, spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia:

Z 6563/2012-rozh.č. H/2012/00070-384, vykonanie proj. PÚ. v k.ú. Opatová -zm. č. 33/2013 Z 6505/13 Rozhodnutie Obvodného pozemkového úradu v Trenčíne, číslo: 0/2013/00063-400, Oprava Rozhodnutia č. 2012/00070-384, v.z. 4/14

Správca:

2 SR - Slovenský pozemkový fond, Brigádnicka 22, Trenčín, 911 01, SR

K vlastníkovi por. č. 1 je pod por. č. 2 správa na všetky parcely tohoto listu vlastníctva.

Časť C. Ťarchy:

Bez zápisu.

Iné údaje:

Por. č. 2

K vlastníkovi por. č. 1 je pod por. č. 2 správa na všetky parcely tohoto listu vlastníctva.

1.3 Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 08.04.2017.

1.4 Technická dokumentácia:

Vzhľadom na druh hodnotenej nehnuteľnosti nebola predložená.

1.5 Údaje katastra nehnuteľností:

Predmetom hodnotenia je novo vzniknutá parcela č. 3985/6, ktorá vznikla odčlenením geometrickým plánom č. 03/2017 od pôvodnej parcely č. 3985 evidovanej na liste vlastníctva č. 3039, katastrálne územie Opatová. Geometrický plán nebol vložený do katastra. Parcela vznikla po zameraní časti cyklotrasy geometrickým plánom. Situovaná je mimo zastavaného územia obce.

1.6 Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré sú hodnotené:

a) Pozemky registra "C", k. ú. Opatová
- Parcelné č. 3985/6, výmera 3251 m² - ostatné plochy

1.7 Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré nie sú hodnotené:

Nevyskytujú sa.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosť (pozemok) sa nachádza v miestnej časti Opatová mesta Trenčín na jej okraji. Nachádza sa na rozhraní katastrov Opatová patriaci do mesta Trenčín, a Skala a Skalská Nová Ves, patriace do obce Skalka nad Váhom. Pozemok je situovaný mimo zastavaného územia obce a mimo súvislej zástavby. Je situovaná v pomerne odľahlej lokalite medzi komunikáciou č. 507 vedúcej od obce Zamarovce do obce Skalka nad Váhom a pôvodným korytom rieky Váh. Lokalita je situovaná na úrovni pútnického miesta Skalka. Prístup k nehnuteľnosti nie je po spevnenej komunikácii. Nie je možný prístup priamo z Trenčína. V blízkosti nehnuteľnosti je tiež situovaná diaľnica, pôvodné koryto rieky Váh a pútnické miesto Skalka so zrúcaninami kláštora.

Lokalita, v ktorej sa nehnuteľnosť nachádza je rušená dopravou bežnej intenzity.

Mesto má kompletnú občiansku vybavenosť, ktorá zodpovedá krajskému mestu. Je napojené na železničnú a autobusovú hromadnú dopravu. Lokalita nemá občiansku vybavenosť ani vybavenosť inžinierskymi sieťami

Centrum krajského mesta Trenčín je vzdialené cca 12 km (do 15 min. jazdy osobným automobilom). Diaľnica je vzdialená cca do 10 min. jazdy automobilom.

Analýza využitia nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť predstavuje novo vytvorenú parcelu, ktorá bude súčasťou stavby "Na bicykli po stopách histórie - cyklotrasa v úseku Nemšová - Trenčín". Parcela má nepravidelný tvar s výmerou 3251 m². Lokalita má nízku, resp. žiadnu vybavenosť infraštruktúrou a inžinierskymi sieťami.

Vzhľadom na druh nehnuteľnosti a lokalitu nie je predpoklad iného zhodnotenia, resp. komerčného využitia.

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Najväčšie riziko predstavuje nepriaznivý tvar parcely a ich obmedzené využitie v blízkosti vodného toku.

Výber použitej metodiky:

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností je ako vhodná metóda použitá metóda polohovej diferenciácie.

Nie je použitá porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty z dôvodu, že znalcovi nie je známy súbor predajov porovnateľných pozemkov v danej lokalite, ktorý by bolo možné využiť pri jej výpočte. Taktiež nie je použitá kombinovaná metóda stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností, nakoľko z nehnuteľností nie sú dosahované komerčné výnosy z prenájmu.

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 16 645,12 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok - parc. č. 3985/6 (3 251 m ²)	16 645,12
Spolu VŠH	16 645,12
Zaokrúhlená VŠH spolu	16 600,00
SKK	500 091,60

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 16 600,00 €

Slovom: **Šestnásťtisícšesťsto Eur**

Konverzný kurz 1 € = 30,1260 SKK

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Znalcovi nie sú známe žiadne mimoriadne riziká, s výnimkou rizík, uvedených v kapitole Posudok.

V Soblahove dňa 24.4.2017



Ing. Horný Ladislav

Znalec: Ing. Ladislav Horný, Soblahov 410, 913 38 Soblahov

Tel.: 032/6520976

0907483980

e-mail: horny.ladislav@gmail.com

Zadávateľ: Trenčiansky samosprávny kraj

K dolnej stanici 7282/20A

911 01 Trenčín

Objednávka zo dňa: 07.04.2017

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 101/2017

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku - parcela registra "C" č. 386/18, katastrálne územie Skala, obec Skalka nad Váhom, okres Trenčín v rámci stavby "Na bicykli po stopách histórie - cyklotrasa v úseku Nemšová - Trenčín"

Počet strán posudku: 18 (z toho príloh: 12)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty všeobecnej hodnoty pozemku - parcela registra "C" č. 386/18, katastrálne územie Skala, obec Skalka nad Váhom, okres Trenčín v rámci stavby "Na bicykli po stopách histórie - cyklotrasa v úseku Nemšová - Trenčín"

2. Dátum vyžiadania posudku: 07.04.2017

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):
07.04.2017

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 24.04.2017

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Geometrický plán na oddelenie pozemku p. č. 386/17, 18 na majetkoprávne vyporiadanie a odňatie z PPF p. č. 386/18, katastrálne územie Skala, č. plánu 04/2017, úradne overený dňa 07.02.2017 pod č. 113/2017,

5.2 Získané znalcom :

- Obhliadka nehnuteľností,
- Fotodokumentácia,
- Výpis z listu vlastníctva č. 563, katastrálne územie Skala, obec Skalka nad Váhom, zo dňa 23.04.2017 (z katasterportálu),
- Informatívna kópia z mapy, katastrálne územie Skala, obec Skalka nad Váhom, zo dňa 23.04.2017 (z katasterportálu),

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení vyhlášky č. 605/2008 Z. z. a 254/2010 Z. z.

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. 534/2008 Z. z., ktorou sa mení vyhláška 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 obstavaného 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. 461/2009 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.
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z., ktorým sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina 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:

Prevod vlastníckych práv.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1.1 Identifikácia použitej metodiky:

Posudok je vypracovaný v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku je použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemok nedosahuje primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu, ani nie je známy prenájom pozemkov v danej lokalite. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľností. Znalcovi nie je dostupný súbor realizovaných predajov porovnateľných nehnuteľností - pozemkov typu nádvorie realizovaných v meste, ktoré by boli využiteľné pri aplikovaní porovnávacíj metódy.

1.2 Vlastnícke a evidenčné údaje (pre dotknuté nehnuteľnosti):

List vlastníctva č.: 563 - čiastočný zo dňa 23.04.2017, katastrálne územie Skalka nad Váhom, obec Trenčín
Vydaný: Vytvorený cez katastrálny portál

Časť A. Majetková podstata:

Parcely registra "E":

- Parcelné č. 552/3, výmera 4070 m² - trvalé trávne porasty

Časť B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Vlastník:

1 SR - Slovenský pozemkový fond, Brigádnicka 22, Trenčín, 911 01, SR, spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia:

PKV 246, B 1, č.d. 795/60, § 1,17 zákona č.229/1991 Zb.
Z 3194/13 - Roep k.ú.Skala
neknihovaná, § 14 zákona č.180/1995 Z.z. v znp.
PKV 1000, neknihovaná

Časť C. Ťarchy:

Bez zápisu.

Iné údaje:

PKV 246 pre parcely reg. E KN 312/1 326/2 335 533; PKV 1000 pre parcely reg. E KN 501 530/1 530/2 552/1 552/3.

1.3 Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 08.04.2017.

1.4 Technická dokumentácia:

Vzhľadom na druh hodnotenej nehnuteľnosti nebola predložená.

1.5 Údaje katastra nehnuteľností:

Predmetom hodnotenia je novo vzniknutá parcela č. 386/18, ktorá vznikla odčlenením geometrickým plánom č. 04/2017 od pôvodnej parcely registra "E" č. 552/3 evidovanej na liste vlastníctva č. 563, katastrálne územie Skala. Parcela bude geometrickým plánom prevedená do registra "C". Geometrický plán nebol vložený do katastra. Parcela vznikla po zameraní časti cyklotrasy geometrickým plánom. Situovaná je mimo zastavaného územia obce.

1.6 Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré sú hodnotené:

a) Pozemky registra "C", k. ú. Skala

- Parcelné č. 386/18, výmera 2197 m² - ostatné plochy

1.7 Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré nie sú hodnotené:
Nevyskytujú sa.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnutelnosť (pozemok) sa nachádza v katastrálnom území Skala obce Skalka nad Váhom v časti pred vjazdom do obce. Pozemok je situovaný mimo zastavaného územia obce a mimo súvislej zástavby pod telesom diaľnice vedenej na pilieroch. Je situovaná v pomerne odľahlej lokalite medzi komunikáciou č. 393 vedúcej od obce Zamarovce do obce Skalka nad Váhom a pôvodným korytom rieky Váh. Lokalita je situovaná na úrovni pútnického miesta Skalka. Prístup k nehnuteľnosti nie je po spevnenej komunikácii. V blízkosti nehnuteľnosti je tiež situovaný areál poľnohospodárskeho družstva, diaľnica, pôvodné koryto rieky Váh a pútnické miesto Skalka so zrúcaninami kláštora.

Lokalita, v ktorej sa nehnuteľnosť nachádza je rušená dopravou bežnej intenzity.

Mesto má kompletnú občiansku vybavenosť, ktorá zodpovedá krajskému mestu. Je napojené na železničnú a autobusovú hromadnú dopravu. Lokalita nemá občiansku vybavenosť ani vybavenosť inžinierskymi sieťami.

Centrum krajského mesta Trenčín je vzdialené cca 12 km (do 15 min. jazdy osobným automobilom). Diaľnica je vzdialená cca do 10 min. jazdy automobilom.

Analýza využitia nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť predstavuje novo vytvorenú parcelu, ktorá bude súčasťou stavby "Na bicykli po stopách histórie - cyklotrasa v úseku Nemšová - Trenčín". Parcela má nepravidelný tvar s výmerou 2198 m². Lokalita má nízku, resp. žiadnu vybavenosť infraštruktúrou a inžinierskymi sieťami.

Vzhľadom na druh nehnuteľnosti a lokalitu nie je predpoklad iného zhodnotenia, resp. komerčného využitia.

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Najväčšie riziko predstavuje nepriaznivý tvar parcely a ich obmedzené využitie v blízkosti vodného toku a telesa diaľnice.

Výber použitej metodiky:

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností je ako vhodná metóda použitá metóda polohovej diferenciacie. Nie je použitá porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty z dôvodu, že znalcovi nie je známy súbor predajov porovnateľných pozemkov v danej lokalite, ktorý by bolo možné využiť pri jej výpočte. Taktiež nie je použitá kombinovaná metóda stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, nakoľko z nehnuteľnosti nie sú dosahované komerčné výnosy z prenájmu.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Pozemok

POPIS

Hodnotený pozemok predstavuje novo vytvorená parcela č. 386/18 registra "C", ktorá bola vytvorená geometrickým plánom č. 04/2017. Pôvodná parcela registra "E" č. 552/3 je evidovaná na liste vlastníctva č. 563 ako trvalé trávne porasty. Novo vzniknutá parcela je v geometrickom pláne označená ako ostatné plochy. Nachádza sa evidencne v katastrálnom území Skalka. Reálne predstavuje nespevnené štrkové a trávnaté plochy v povodí pôvodného koryta rieky Váh. Parcela bude súčasťou budúcej cyklotrasy

Lokalita je situovaná medzi komunikáciou č. 393 vedúcej do obce Skalka nad Váhom a pôvodným tokom rieky Váh na úrovni pútnického miesta - bývalého kláštora Skalka. Nachádza sa mimo súvislej zástavby, v ktorej nie je vybavenosť

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

2 724,28 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemok - parc. č. 386/18 (2 197 m ²)	2 724,28
Spolu VŠH	2 724,28
Zaokrúhlená VŠH spolu	2 720,00
SKK	81 942,72

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **2 720,00 €**

Slovom: **Dvetisíc sedemstodvadsať Eur**

Konverzný kurz 1 € = 30,1260 SKK

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Znalcovi nie sú známe žiadne mimoriadne riziká, s výnimkou rizík, uvedených v kapitole Posudok.

V Soblahove dňa 24.4.2017



Ing. Horný Ladislav

Znalec: Ing. Ladislav Horný, Soblahov 410, 913 38 Soblahov

Tel.: 032/6520976

0907483980

e-mail: horny.ladislav@gmail.com

Zadávatel': Trenčiansky samosprávny kraj

K dolnej stanici 7282/20A

911 01 Trenčín

Objednávka zo dňa: 07.04.2017

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 102/2017

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku - parcela registra "C" č. 439/54, katastrálne územie Skalská Nová Ves, obec Skalka nad Váhom, okres Trenčín v rámci stavby "Na bicykli po stopách histórie - cyklotrasa v úseku Nemšová - Trenčín"

Počet strán posudku: 20 (z toho príloh: 13)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty všeobecnej hodnoty pozemku - parcela registra "C" č. 439/54, katastrálne územie Skalská Nová Ves, obec Skalka nad Váhom, okres Trenčín v rámci stavby "Na bicykli po stopách histórie - cyklotrasa v úseku Nemšová - Trenčín"

2. Dátum vyžiadania posudku: 07.04.2017

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 07.04.2017

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 24.04.2017

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Geometrický plán na oddelenie pozemku p. č. 439/53, 54 na majetkoprávne vyporiadanie a odňatie z PPF p. č. 439/53, 54, katastrálne územie Skalská Nová Ves, č. plánu 05/2017, úradne overený dňa 07.02.2017 pod č. 112/2017,

5.2 Získané znalcom :

- Obhliadka nehnuteľnosti,
- Fotodokumentácia,
- Výpis z listu vlastníctva č. 790, katastrálne územie Skalská Nová Ves, obec Skalka nad Váhom, zo dňa 23.04.2017 (z katasterportálu),
- Výpis z listu vlastníctva č. 1, katastrálne územie Skalská Nová Ves, obec Skalka nad Váhom, zo dňa 23.04.2017 (z katasterportálu),
- Informatívna kópia z mapy, katastrálne územie Skalská Nová Ves, obec Skalka nad Váhom, zo dňa 23.04.2017 (z katasterportálu),

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení vyhlášky č. 605/2008 Z. z. a 254/2010 Z. z.

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. 534/2008 Z. z., ktorou sa mení vyhláška 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 obstavaného 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. 461/2009 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.
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z., ktorým sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina 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:

Prevod vlastníckych práv.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1.1 Identifikácia použitej metodiky:

Posudok je vypracovaný v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku je použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemok nedosahuje primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu, ani nie je známy prenájom pozemkov v danej lokalite. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti. Znalcovi nie je dostupný súbor realizovaných predajov porovnateľných nehnuteľností - pozemkov typu nadvorie realizovaných v meste, ktoré by boli využiteľné pri aplikovaní porovnávacej metódy.

1.2 Vlastnícke a evidenčné údaje (pre dotknuté nehnuteľnosti):

1.2.1 List vlastníctva č.: 790 - čiastočný zo dňa 23.04.2017, katastrálne územie Skalská Nová Ves, obec Skalka nad Váhom

Vydaný: Vytvorený cez katastrálny portál

Časť A. Majetková podstata:

Parcely registra "E":

- Parcelné č. 925/2, výmera 2638 m² - ostatné plochy

Časť B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Vlastník:

1 SR - Slovenský pozemkový fond, Búdková 36, 817 15 Bratislava, spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia:

Zákon ZAK-515/2003

Z 986/2007 -Roep K.Ú. Skalská Nová Ves

Časť C. Ťarchy:

Bez zápisu.

Iné údaje:

Bez zápisu.

1.2.1 List vlastníctva č.: 1 - čiastočný zo dňa 23.04.2017, katastrálne územie Skalská Nová Ves, obec Skalka nad Váhom

Vydaný: Vytvorený cez katastrálny portál

Časť A. Majetková podstata:

Parcely registra "E":

- Parcelné č. 439, výmera 15108 m² - trvalé trávne porasty

Časť B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Vlastník:

1 Obec Skalka nad Váhom, Skala 103, Skalka nad Váhom, SR, spoluvlastnícky podiel 1/1

Časť C. Ťarchy:

Bez zápisu.

Iné údaje:

Bez zápisu.

1.3 Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 08.04.2017.

1.4 Technická dokumentácia:

Vzhľadom na druh hodnotenej nehnuteľnosti nebola predložená.

1.5 Údaje katastra nehnuteľností:

Predmetom hodnotenia je novo vzniknutá parcela č. 386/18, ktorá vznikla odčlenením geometrickým plánom č. 05/2017 od pôvodných parciel registra "E" č. 439 a 952/2 evidovaných na listoch vlastníctva č. 1 a č. 790, katastrálne územie Skalská Nová Ves. Novo vzniknutá parcela bude geometrickým plánom prevedená do registra "C". Geometrický plán nebol vložený do katastra. Parcela vznikla po zameraní časti cyklotrasy geometrickým plánom. Situovaná je mimo zastavaného územia obce.

1.6 Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré sú hodnotené:

- a) Pozemky registra "C", k. ú. Skalská Nová Ves
- Parcelné č. 439/54, výmera 248 m² - ostatné plochy

1.7 Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré nie sú hodnotené:

Nevyskytujú sa.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosť (pozemok) sa nachádza v katastrálnom území Skalská Nová Ves obce Skalka nad Váhom v lokalite, ktorá je situovaná napravo od vjazdu do obce od Zamaroviec v blízkosti telesa diaľnice. Pozemok je situovaný mimo zastavaného územia obce a mimo súvislej zástavby v blízkosti areálu poľnohospodárskeho družstva. Je situovaná v pomerne odľahlej lokalite. Prístup k nehnuteľnosti nie je po spevnenej komunikácii. V blízkosti nehnuteľnosti je tiež situovaný areál poľnohospodárskeho družstva, diaľnica, pôvodné koryto rieky Váh a pútnické miesto Skalka so zručaninami kláštora.

Lokalita, v ktorej sa nehnuteľnosť nachádza je rušená dopravou bežnej intenzity.

Mesto má kompletnú občiansku vybavenosť, ktorá zodpovedá krajskému mestu. Je napojené na železničnú a autobusovú hromadnú dopravu. Lokalita nemá občiansku vybavenosť ani vybavenosť inžinierskymi sieťami. Centrum krajského mesta Trenčín je vzdialené cca 12 km (do 15 min. jazdy osobným automobilom). Diaľnica je vzdialená cca do 10 min. jazdy automobilom.

Analýza využitia nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť predstavuje novo vytvorenú parcelu, ktorá bude súčasťou stavby "Na bicykli po stopách histórie - cyklotrasa v úseku Nemšová - Trenčín". Parcela má nepravidelný tvar s výmerou 248 m². Lokalita má nízku, resp. žiadnu vybavenosť infraštruktúrou a inžinierskymi sieťami.

Vzhľadom na druh nehnuteľnosti a lokalitu nie je predpoklad iného zhodnotenia, resp. komerčného využitia.

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Najväčšie riziko predstavuje nepriaznivý tvar parcely a ich obmedzené využitie v blízkosti vodného toku a telesa diaľnice.

Výber použitej metodiky:

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností je ako vhodná metóda použitá metóda polohovej diferenciácie.

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 307,52 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemok - parc. č. 439/54 (248 m ²)	307,52
Spolu VŠH	307,52
Zaokrúhlená VŠH spolu	310,00
SKK	9 339,06

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **310,00 €**

Slovom: **Tristodesať Eur**

Konverzný kurz 1 € = 30,1260 SKK

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Znalcovi nie sú známe žiadne mimoriadne riziká, s výnimkou rizík, uvedených v kapitole Posudok.

V Soblahove dňa 24.4.2017



Ing. Horný Ladislav