

Ing. Igor Kropáč, Homolova č. 12, 841 02 Bratislava, tel.: 0905 332105
znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností

Zadávateľ : SLOVNAFT, a. s.
Vlčie hrdlo č. 1
824 12 Bratislava

Číslo spisu (objednávky) : 17.08.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 35/2020

Vo veci :

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku p. č. 385/5 v okrese Partizánske, obec Bošany, k. ú. Veľké Bošany pre účel prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti

Počet strán (z toho príloh) : 18 (7)
Počet odovzdaných vyhotovení : 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania: Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku p. č. 385/5 v okrese Partizánske, obec Bošany, k. ú. Veľké Bošany

2. Účel znaleckého posudku: Prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 12.09.2020

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 12.09.2020

5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :

5.1. Podklady dodané zadávateľom:

1. Objednávka znaleckého posudku
2. List vlastníctva č. 1868 - čiastočný zo dňa 14.08.2020 - kópia vytvorená cez katastrálny portál
3. Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 02.10.2020 - kópia vytvorená cez katastrálny portál
4. Geometrický plán č. 50940741-105/2020 na oddelenie pozemku p. č. 385/5 zo dňa 29.05.2020 s právoplatnosťou zo dňa 16.06.2020 - kópia

5.2. Podklady získané znalcom:

1. Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty, v znení jej novely č. 213/2017.
Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

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.

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z. z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

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

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov uvedených vo Vyhláške Úradu geodézie a kartografie a katastra SR č. 79/1996 Z. z., v prílohe č. 1, časti C okrem pozemkov podľa oddielu 3, písm. ch) a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaného územia obcí určených na stavbu územným plánom zóny alebo sídelného útvaru, právoplatným rozhodnutím o umiestnení stavby alebo právoplatným stavebným povolením vydaným v spojenom územnom a stavebnom konaní alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou sa vypočíta zo základného vzťahu:

$$V\check{S}H_{\text{POZ}} = M \cdot V\check{S}H_{\text{MJ}} \quad (\text{€}),$$

kde

M - výmera pozemku v m^2 ,

$V\dot{S}H_{POZ}$ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v $\text{€}/m^2$.

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{MJ} = V\dot{H}_{MJ} \cdot k_{PD} \quad (\text{€}/m^2),$$

kde

$V\dot{H}_{MJ}$ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky, zohľadňujúcej klasifikáciu obce (názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov). Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

Koeficient polohovej diferenciácie k_{PD} sa vypočíta podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_f \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R \quad (-),$$

kde

k_S - koeficient všeobecnej situácie (0,70 - 2,00),

k_V - koeficient intenzity využitia (0,50 - 2,00),

k_D - koeficient dopravných vzťahov (0,80 - 1,20),

k_f - koeficient funkčného využitia územia (0,80 - 2,00),

k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 - 1,50),

k_Z - koeficient povyšujúcich faktorov (1,00 - 3,00)

k_R - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99)

8. Osobitné požiadavky zadávateľa :

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku p. č. 385/5 k. ú Veľké Bošany

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 v znení vyhlášky MS SR č. 626/2007 Z. z., vyhlášky MS SR č. 605/2008 Z. z., vyhlášky MS SR č. 47/2009 Z. z., vyhlášky MS SR č. 254/2010 Z. z. a vyhlášky MS SR č. 213/2017 Z. z.

Použitá je metóda polhovej diferenciácie z dôvodov, že hodnotená nehnuteľnosť v súčasnosti neprináša výnos.

Porovnávacia metóda nie je použitá, pretože k spracovaniu posudku nie je k dispozícii dostatok hodnoverných údajov z posledného obdobia (cca jedného roku) o cenách nehnuteľností z realizovaných prevodov na trhu nehnuteľností dosahovaných u obdobných nehnuteľností v porovnateľnom mieste a čase.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).

Východiskové rozpočtové ukazovatele boli spracované s použitím poslednej platných rozpočtových ukazovateľov spracovaných pôvodne Ústavom racionalizácie v stavebníctve, Praha, aktualizovaných podľa štatistických informácií o vývoji cien stavebných prác uverejňovaných SŠÚ a z kalkulácií oprávnených dodávateľských nákladov vyhodnotených Ústavom súdneho inžinierstva (ÚSI) Žilinskej univerzity.

Východiskové rozpočtové ukazovatele sú spracované k termínu 4. štvrtrok 1996. Na aktuálnu cenovú hladinu sa prepočítavajú pomocou priemerného indexu vývoja cien pre odbor stavebníctvo ako celok vydávaných Slovenským štatistickým úradom. Metodika je verejnou publikáciou. Zdrojom výpočtu týchto indexov je aj internetová stránka <http://sco.svf.stuba.sk/usz/>.

Pod Všeobecnou hodnotou (VŠH) sa rozumie 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, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

podľa listu vlastníctva č. 1868 - čiastočný

A - Majetková podstata

Parcely registra "C"

p. č. 385/1 13276 m² zastavaná plocha a nádvorie 22 1

spôsob využívania pozemku - 22 - pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

umiestnenie pozemku - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B - Vlastníci a iné oprávnené osoby

Vlastník

2 Trenčiansky samosprávny kraj so sídlom v Trenčíne, K dolnej stanici 7282/20A, Trenčín, PSČ 911 01, SR 1/1

Titul nadobudnutia - Dodatok č. 1 /2011 k delimitačnému protokolu o odovzdaní a prevzatí nehnuteľného majetku - pozemky pod cestami II. a III. triedy zapísané v KV zo dňa 20.05.2008 - Z 1842/11- 315/11

Správca

3 Správa ciest Trenčianskeho samosprávneho kraja, Brnianska 3, Trenčín, PSČ 911 05, SR

K vlastníkovi pod porad.č. 1 je pod porad.č. 2 správa na všetky nehnuteľnosti v tomto liste vlastníctva - pol.vz. 315/11

C - Ťarchy

Pod Z 605/12 sa zriaďuje vecné bremeno v zmysle § 10 a § 36 Zák. č. 656/2004 Z. z. o energetike, k pozemku - parc. reg. 'C' 385/1 - spočívajúce v práve vstupu a umiestnením elektroenergetických zariadení distribučnej sústavy - rozvodov elektrických vedení a prípojek v prospech ZSE Distribúcia, a. s. Bratislava Čulenova 6 /IČO: 36 361 518/ v rozsahu vyznačenom podľa GP 18024335-171/2011 - 107/12, Pod Z 1299/14 sa zapisuje vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvode a spotrebe elektriny /elektrizačný zákon/ v spojení s § 96 ods. 4 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti Západoslovenská distribučná, a. s. Bratislava Čulenova 6 /IČO: 36 361 518/ podľa GP č. 36566497-118/2014 na pozemku parc. reg. 'C' 385/1 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia - 1x22 kV VN linka č. 257 na trase Rz Topoľčany - Koželužne Bošany - 246/14

Iné údaje - Rozhodnutie X 6/04 z 13.2.2004 o oprave chyby v kat.operáte-41/04

3 K vlastníkovi pod porad.č. 1 je pod porad.č. 2 správa na všetky nehnuteľnosti v tomto liste vlastníctva - pol.vz. 315/11

Poznámka - bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia :

Obhliadka a fotodokumentácia nehnuteľnosti boli vykonané dňa 12.09.2020

d) Technická dokumentácia :

Na vypracovanie znaleckého posudku boli znalcovi predložené list vlastníctva, kópia z katastrálnej mapy a geometrický plán na oddelenie pozemku p. č. 385/5 v k. ú. Veľké Bošany. Na miestnom šetrení pri obhliadke nehnuteľnosti bola vyhotovená fotodokumentácia.

e) Údaje z katastra nehnuteľností :

Pri porovnaní údajov z katastra nehnuteľností a skutkového stavu bolo zistené, že hodnotená parcela č. 385/5 v čase hodnotenia nie je zapísaná v liste vlastníctva ani zakreslená v kópii z katastrálnej mapy. Parcela č. 385/5 - zastavaná plocha a nádvorie je hodnotená v zmysle geometrického plánu č. 50940741-105/2020 na oddelenie pozemku p. č. 385/5 (príloha č. 4) overeného katastrálnym úradom.

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

Pozemok p. č. 385/5 - zastavaná plocha a nádvorie v k. ú. Veľké Bošany

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov (vrátane ich príslušenstva) a stavieb, ktoré nie sú predmetom hodnotenia :

Zvršok cestnej komunikácie a inžinierske siete nie sú predmetom hodnotenia.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti :

Posudzovaná parcela č. 385/5 - zastavaná plocha a nádvorie sa nachádza v okrese Partizánske, obec Bošany, katastrálne územie Veľké Bošany. Pozemok predstavuje časť asfaltovej cestnej komunikácie cesty II. triedy s využitím pre prístup k čerpacej stanici spoločnosti Slovnaft, a. s. Pozemok sa nachádza v zastavanom území obce na ulici Československej armády na juhovýchodnom okraji obce Bošany.

Obec Bošany leží v Trenčianskom samosprávnom kraji v okrese Partizánske v regióne Stredné Ponitrie vo vzdialenosti cca 7 km od Topoľčian a cca 15 km

od Partizánskeho. Obec má 4151 obyvateľov (zdroj internetová stránka obce). Aktuálne je pozemok s napojením a vodu, elektrinu a plyn. Kanalizácia je v dosahu. V obci je vybudovaná infraštruktúra obecného významu prístupná peši alebo autom.

Charakter terénu posudzovaného pozemku a jeho blízkeho okolia je rovinatý. Pracovné príležitosti sú priamo v obci, prípadne v okresných mestách Partizánske a Topoľčany.

Dopravné napojenie na cestu 1. triedy 64 je vo vzdialenosti cca 2 km.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Hodnotený pozemok predstavuje prístupovú komunikáciu a prilahlý pozemok k čerpacej stanici pohonných hmôt spoločnosti Slovnaft, a. s. Z hľadiska využitia dotknutého pozemku nie je predpoklad iného využitia pozemku ako je v súčasnosti, t. j. cestná komunikácia s prilahlým pozemkom pre zabezpečenie prístupu k čerpacej stanici pohonných hmôt.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V liste vlastníctva č. 1868 - čiastočný (príloha č. 2) je v časti C - tarchy uvedený:

Pod Z 605/12 sa zriaďuje vecné bremeno v zmysle § 10 a § 36 Zák. č. 656/2004 Z. z. o energetike, k pozemku - parc. reg. 'C' 385/1 - spočívajúce v práve vstupu a umiestnením elektroenergetických zariadení distribučnej sústavy - rozvodov elektrických vedení a prípojek v prospech ZSE Distribúcia, a. s. Bratislava Čulenova 6 /IČO: 36 361 518/ v rozsahu vyznačenom podľa GP 18024335-171/2011 - 107/12, Pod Z 1299/14 sa zapisuje vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny /elektrizačný zákon/ v spojení s § 96 ods. 4 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti Západoslovenská distribučná, a. s. Bratislava Čulenova 6 /IČO: 36 361 518/ podľa GP č. 36566497-118/2014 na pozemku parc. reg. 'C' 385/1 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia - 1x22 kV VN linka č. 257 na trase Rz Topoľčany - Koželužne Bošany - 246/14

Podľa znalcov dostupných informácií nie sú s využívaním hodnoteného pozemku spojené žiadne ďalšie administratívne, právne, dopravné ani technické riziká.

2.1 VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

POPIS

Hodnotený pozemok p. č. 385/5 sa nachádza na juhovýchodnom okraji obce Bošany v katastrálnom území Veľké Bošany. Pozemok predstavuje časť asfaltovej komunikácie, cesty II. triedy na trase Nitra - Partizánske, pre prístup k čerpacej stanici spoločnosti Slovnaft, a. s. Na pozemku sú inžinierske siete - voda, elektrina a plyn. V blízkosti je obecná kanalizácia.

Celková výmera pozemku je 329 m.

Parcela č. 385/5 vznikla oddelením od pôvodnej parcely č. 385/1 (geometrický plán č. 50940741-2020).

Parcela č.	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
385/5	zastavaná plocha a nádvorie	329,00	1/1	329,00

Obec:

Bošany

Východisková hodnota: $V_{H_{MJ}} = 60,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 15,94 \text{ €/m}^2$

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza. V tomto prípade sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje k obci Trenčín (60 % z 26,56 EUR / m²), z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,10
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	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,95

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 0,90 * 0,85 * 1,10 * 1,40 * 1,00 * 0,95$	1,4550
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 15,94 \text{ €/m}^2 * 1,4550$	23,19 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 385/5	$329,00 \text{ m}^2 * 23,19 \text{ €/m}^2 * 1/1$	7 629,51
Spolu		7 629,51

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

podľa vyhlášky MS SR č. 213/2017 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č. 626/2007 Z. z., vyhlášky MS SR č. 605/2008 Z. z., vyhlášky MS SR č. 47/2009 Z. z. a vyhlášky MS SR č. 254/2010 Z. z.

Úlohou znalca bolo stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku.

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemku bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky v k. ú. Veľké Bošany	
Zastavaná plocha a nádvorie p. č. 385/5 (329 m ²)	7 629,51
Všeobecná hodnota celkom	7 629,51
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	7 600,00

Slovom: Sedemtisícšesťsto Eur

V Bratislave
dňa 02.10.2020



Ing. Igor Kropáč
znalec