

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

Zadávateľ : ORAVING Real s.r.o.
Nábřežie 1164/13
029 01 Námestovo

Číslo spisu (objednávky) : zo dňa 5.2.2021



ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 49/2021

Vo veci :

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov parc.č.1654/35a parc.č.1654/36 dotknuté výstavbou čerpacej stanice pohonných hmôt nachádzajúce sa v k.ú.Beckov.

Počet strán posudku : 11 z toho príloh 4

Počet odovzdaných vyhotovení : 2

I. ÚVOD

1. Úloha znalca :

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov parc.č.1654/35 a 1654/36 dotknuté výstavbou čerpacou stanicou PHM nachádzajúce sa v k.ú.Beckov.

2. Účel posudku :

Posudok je podkladom k prevodu a prechodu vlastníckych práv.

3. Dátum vyžiadania posudku: 5.2.2021

4. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný : 15.2.2021

5. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 15.2.2021

6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

6.1. Dodané objednávateľom :

- 6.1.1. Výpis z listu vlastníctva č.1831 k.ú. Beckov
- 6.1.2. Kópia z katastrálnej mapy
- 6.1.3. Geometrický plán č.36651133-217/2020
- 6.1.4. Zmluva o budúcej kúpnej zmluve

6.2. Obstarané znalcom :

- 6.2.1. Konzultácie so zadávateľom pre upresnenie časovo-technických údajov
- 6.2.2. Podklad o počte obyvateľov v obci
- 6.2.3. Porovnanie so skutkovým stavom nehnuteľnosti.

7. Použitý právny predpis :

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

8. Použitie predpisy a literatúra :

- 8.1. Zákon č.382/2004 Z.z.o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
- 8.2. Vyhláška MS SR č.490/2004 , ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch , tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
- 8.3. Vyhláška MS SR č.491/2004 , o odmenách ,náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov , tlmočníkov a prekladateľov, v znení neskorších predpisov.
- 8.4. Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb ÚSI ŽU.
- 8.5. STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- 8.6. Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- 8.7. Vyhláška MŽP SR č. 532/2002 Z.z. , ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.
- 8.8. Zákon č. 162/995 Z.z.o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)

9. Osobitné požiadavky objednávateľa : neboli vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

A Všeobecné údaje :

A1) Výber použitej metódy :

Vzhľadom na miestne pomery, trh s nehnuteľnosťami, umiestnenie stavby a nedostatočný počet kúpnych zmlúv v mieste k dispozícii, určujem ako najvhodnejšiu pre výpočet VŠH metódu polohovej diferenciácie. ZP je vyhotovený podľa prílohy číslo 3, vyhl. MS SR č.492/2004 Z. z., s použitím Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vypracovanej Žilinskou univerzitou v Žiline, Ústavom súdneho inžinierstva a podľa rozpočtových ukazovateľov z uvedenej metodiky.

Cenová úroveň pre metodiku USI: Index vývoja cien pre 4.Q 2020
2,652

B. Vlastnícke a evidenčné údaje :

B1) List vlastníctva č.1831 vytvorený cez katastrálny portál
k.ú.Beckov

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č.1654/35	výmera 54 m2	Zastavané plochy a nádvorie
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1654/35 je evidovaný na LV č.2750		
1654/36	734 m2	Zastavaná plocha a nádvorie

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby

1 Trenčiansky samosprávny kraj so sídlom v Trenčíne, K dolnej stanici 7282/20A,
Trenčín, PSČ 911 01
IČO : spoluvlastnícky podiel 1/1

C. Ťarchy :

Iné údaje : Kiosk čerpacej stanice pohonných hmôt na parc.č.1654/35 - LV 2750.

C) Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a zameraním nehnuteľnosti vykonaná dňa 12.2.2021.

Pozemky sa nachádzajú v extraviláne obce Beckov. Pozemky sú dotknuté stavbou čerpacej stanice pohonných hmôt, na parc.č.1654/35 stojí časť stavby kioku. Pozemky sa nachádzajú na rozhraní K.ú. Nové Mesto nad Váhom a k.ú.Beckov pri križovatke diaľničného privádzača do Nového Mesta nad Váhom a miestnou komunikáciou do rekreačnej oblasti Zelená voda.

D) Porovnanie dokumentácie stavieb a nehnuteľností : Technická dokumentácia je tvorená katastrálnou mapou a geometrickým plánom, ktoré sa zhodujú so skutočnosťou.

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

F) Zoznam nehnuteľností , ktoré sú predmetom

1. Pozemok č.1, parc.C KN č.1654/35,1654/36

G) Zoznam nehnuteľností vlastnícky nepodložených :

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Nehuteľnosť sa nachádza mimo zastavaného územia obce Beckov. Dopravné napojenie v mieste je autobusovou dopravou, Dopyt po nehnuteľnostiach je v rovnováhe s ponukou.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Pozemky slúžia ako plochy čerpacej stanice a parc.č.1654/35 je zastavaná časťou stavby kiosku.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Vzhľadom na novostavbu čerpacej stanice je riziko vo využití pozemku nebolo zistené.

d) Pozemky

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

2.1 STAVBY

2.2 POZEMKY

2.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

POPIS

Pozemok č.1, je zastavaný čerpacou stanicou pohonných hmôt, čiastočne kioskom a spevnenými plochami. Pozemok sa nachádza pri okružnej križovatke štátnej cesty a miestnej komunikácie do rekreačnej oblasti Zelená vody. Pozemok je upravený na rovinný a má možnosť napojenia len na verejný rozvod elektrickej energie. Vzhľadom na dostupnosť diaľnice nasledovne určujem východiskovú hodnotu.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1654/35	zastavané plochy a nádvoria	54,00	1/1	54,00
1654/36	zastavané plochy a nádvoria	734,00	1/1	734,00
Spolu výmera				788,00

Obec: Beckov
 Východisková hodnota: $VH_{Mj} = 50,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 \text{ (Piešťany)} = 13,28 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľ'ov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľ'ov	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	1,00
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	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50

k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	1,00
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,85 * 1,50 * 1,00 * 2,00 * 1,00$	2,2950
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 13,28 \text{ €/m}^2 * 2,2950$	30,48 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 1654/35	$54,00 \text{ m}^2 * 30,48 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 645,92
parc. č. 1654/36	$734,00 \text{ m}^2 * 30,48 \text{ €/m}^2 * 1/1$	22 372,32
Spolu		24 018,24

III. ZÁVER**ZÁKLADNÉ ÚDAJE****Pozemky:**

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
Pozemok č.1	1654/35	54,00
Pozemok č.1	1654/36	734,00

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok č.1 - parc. č. 1654/35 (54 m ²)	1 645,92
Pozemok č.1 - parc. č. 1654/36 (734 m ²)	22 372,32
Všeobecná hodnota celkom	24 018,24
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	24 000,00

Slovom: Dvadsaťštyritisíc Eur

V Lubine 25.2.2021



Ing. Igor Ištók