

Znalec:

Ing. Peter Števula, Kráľová pri Senci 1516,

evidenčné číslo 913453

mobil: 0907 258079

email: petostevula@gmail.com

Zadávateľ:

Obec Volkovce, Hlavná 4, 951 87 Volkovce

Číslo spisu (objednávky):

ústna zo dňa 4.12.2015



ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 294/2015

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností - pozemku parc.č. 1194/93, k.ú. Volkovce, obec Volkovce, okres Zlaté Moravce, pre majetkovo právne vysporiadanie.

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti - pozemku parc.č. 1194/93, k.ú. Volkovce, obec Volkovce, okres Zlaté Moravce.

2. Dátum vyžiadania posudku: 4.12.2015

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 5.6.2015

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 6.12.2015

5. Podklady na vypracovanie posudku :

- Geometrický plán č. 68/2015 na oddelenie pozemku p.č. 1194/93, overený dňa 1.6.2015

5.2 Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 731, k.ú. Volkovce, obec Volkovce, zo dňa 6.12.2015, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z mapy na parc.č. 1194/3, 1194/7, k.ú. Volkovce, obec Volkovce, zo dňa 6.12.2015, vytvorená cez katastrálny portál
- Zistenie skutkového stavu nehnuteľností pri obhliadke
- Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška 254/2010 Z.z. MS SR, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- 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.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli zadané.

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

Majetkovo právne vysporiadanie.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s vyhláškou 254/2010 Z.z. MS SR, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti som nemal k dispozícii dostatok podkladov pre porovnávanie. Použitie kombinovanej a výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez možnosti dosahovania výnosu formou prenájmu.

Výpočet jednotkovej východiskovej hodnoty pozemku je stanovený podľa tabuľky "Klasifikácia obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov" uvedenej vo vyhláške č. 254/2010 Z.z..