

Obchodná spoločnosť HYDROUS s.r.o., so sídlom Družstevná 477/100, 916 01 Stará Turá, IČO: 36 320 552,
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín, oddiel: Sro, vložka č.: 12895/R,
č. tel. 0908 767 771, e-mail: hydrous@hydrous.sk

MESTO STARÁ TURÁ MESTSKÝ ÚRAD	
Dátum	18. NOV. 2020
Mesto Stará Turá SNP 1/2 916 01 Stará Turá	
Evidenčné číslo:	Číslo spisu:
Prilohy/listy:	Vybavuje: <i>et. vaj. / M.</i>

ŽIADOSŤ O ODKÚPENIE POZEMKU VO VLASTNÍCTVE MESTA

Obchodná spoločnosť HYDROUS s.r.o., so sídlom Družstevná 477/100, 916 01 Stará Turá, IČO: 36 320 552, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín, oddiel: Sro, vložka č.: 12895/R, zastúpená konateľom – Milanom Slezákom, žiada o odkúpenie pozemku vo vlastníctve mesta:

- **novovytvorený pozemok parcela registra „C“ č. 287/5**, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 311 m², oddelená geometrickým plánom č. 720-210/2020 zo dňa 14.10.2020 vyhotoviteľa Ing. Richarda Bunčiaka, Geodetická kancelária, so sídlom Športová 675/1, Stará Turá, IČO: 40 273 563, z **parcely registra „C“ č. 287/1**, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o pôvodnej výmere 15143 m² (nová výmera: 14832 m²), zapísaný na liste vlastníctva č. 1, v katastrálnom území: Stará Turá (ďalej len „**pozemok**“).

Účel využitia nehnuteľnosti:

Žiadame o odkúpenie pozemku za účelom realizácie mestskými komisiami odsúhlaseného zámeru – výstavba Polyfunkčného objektu HYDROUS. Trojposchodový polyfunkčný objekt pozostáva z občianskej vybavenosti umiestnenej v prízemí objektu a štyroch veľkometrážnych bytov na druhom a treťom nadzemnom podlaží.

Rozloha pozemku, o ktorú žiadame, bola vymedzená rozhodnutím komisie pre výstavbu a životné prostredie mesta Stará Turá, a táto výmera je určená na základe pôdorysu budovy a presahu jej odkvapových žľabov, t. zn. celá plocha bude využitá na výstavbu polyfunkčného objektu.

S ohľadom na skutočnosť, že projekt bol prerokovaný a schválený rozhodnutiami mestských komisií, žiadame mesto Stará Turá o vyhovie našej žiadosti a predaj pozemku našej spoločnosti formou priameho predaja za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej znaleckým posudkom podľa §9a ods. 1 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení.

V zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení podpisom tejto žiadosti udeľujem svoj súhlas Mestu Stará Turá so spracovaním osobných údajov v rozsahu, v akom sú poskytované v tejto žiadosti na účel vybavenia žiadosti, po dobu vybavenia žiadosti, resp. po dobu platnosti zmluvy uzavretej ako výsledok vybavenia žiadosti. Súhlas možno odvolať iba v prípade preukázaného porušenia podmienok spracúvania osobných údajov, za ktorých bol súhlas udelený.

V Starej Turej dňa 13.11.2020

HYDROUS s.r.o.
Družstevná 477/100, 916 01 Stará Turá
prev. ul. Družstevná 678/76
tel./fax: 0908 776 21 84
IČO: 36 320 552 IČ DPH: SK2020181229

HYDROUS s.r.o.
Milan Slezák, konateľ

Príloha:

- Geometrický plán č. 720-210/2020 zo dňa 14.10.2020 vyhotoviteľa Ing. Richarda Bunčiaka, Geodetická kancelária, so sídlom Športová 675/1, Stará Turá, IČO: 40 273 563
- Znalecký posudok

288/4

288/5

291

292/2

d
288/6

d
292/1

-18.44-

-6.97-

302/7

302/6

-0.73-

-19.17-

-1.16-

3

d
287/1

302/1

302/2

d
287/5

-15.64-

-0.14-

-19.91-

2

d
302/4

d
302/3

-23.99-

277

312/6

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav			Zmeny							Nový stav					
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK vložky	parcely		ha	m ²								ha	m ²		
LV	PK	KN	ha	m ²								ha	m ²		
Stav právny je totožný s registrom C KN															
1		287/1	1	5143	zast.pl.						287/1	1	4832	zast.pl. 18	doterajší
											287/5		311	zast.pl. 18	detto
Spolu:			1	5143								1	5143		
Legenda:		kód spôsobu využívania		18 - Pozemok, na ktorom je dvor.											



Znalec: Ing. Roman Chnapko, gen.M.R.Štefánika 366/68, 916 01 Stará Turá

Zadávateľ: Mgr. Milan Slezák, Družstevná 477/100, 916 01 Stará Turá

Číslo spisu (objednávky): ústna



ZNALECKÝ POSUDOK

79/2020

Vo veci

stanovenia všeobecnej hodnoty na nehnuteľnosť, pozemok parcelné číslo 287/5, podľa GP v obci Stará Turá v katastrálnom území Stará Turá, pre účel kúpy.

Počet strán (z toho príloh): 11/z toho 5 prílohy/

Počet odovzdaných vyhotovení: 2x

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca : stanovenie všeobecnej hodnoty na nehnuteľnosť, pozemok parcelné číslo 287/5, podľa GP v obci Stará Turá na základe objednávky.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pre účel, kúpa – predaj.

1.3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 7.11.2020,(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

1.4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 13.11.2020

1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.5.1 Dodané objednávateľom :

- výpis z katastra nehnuteľností, z Listu vlastníctva č. 1- čiastočný, vytvorený cez kataster portál ÚGKK SR zo dňa 7.11.2020

- kópia z katastrálnej mapy, vytvorená cez kataster portál ÚGKK SR zo dňa 7.11.2020

- geometrický plán č. 720-210/2020, úradne overený 13.11.2020

1.5.2 Dodané znalcom

- miestna ohliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 7.11.2020 za účasti vlastníka.

1.6 Použitý právny predpis :

- 213 V Y H L Á Š K A Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 1.9.2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku - 65/2018 Z. z. ZÁKON z 1.7.2018, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

- 228 V Y H L Á Š K A Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 1.8.2018, 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

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

- Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v METODIKE ŽILINSKEJ UNIVERZITY, KATEDRA SÚDNEHO INŽINIERSTVA v CÚ 4. Q, 1996 a indexy cien stavebných prác a precenenie rozpočtov do CÚ 3. Q. 2020 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR.

- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

- Marian Vyparina a kol.- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v Edis, 2001,ISBN 80- 7100- 827- 3

- Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

1.7. 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 neprímeranou pohnutkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 3. štvrt'rok 2020.

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy nie je možné, pretože nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacía 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 ŠÚ SR platných pre 3. štvrt'rok 2020. Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie 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 diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1 čiastočný v k. ú. Stará Turá. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne len pre ohodnocovanú nehnuteľnosť.

List vlastníctva č. 1- čiastočný, vytvorený cez kataster portál ÚGKK SR

A. Majetková podstata:

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape
parcelné číslo 287/1 výmera 15143 zastavaná plocha a nádvorie

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby

1 Mesto Stará Turá, SNP 1/2, PSČ 916 01, Stará Turá, SR

IČO:

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

C. Ťarchy:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a fotodokumentáciou, vykonaná dňa 7.11.2020 za účasti vlastníka.

d) Technická dokumentácia:

Právna dokumentácia je v súlade so skutočným stavom. Technická dokumentácia mi nebola poskytnutá. Skutkový stav bol zistený meraním a je zakreslený je v prílohe znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom a sú v súlade s katastrom. Pozemok, ktorý je predmetom kúpy je odčlenený overeným GP. Uvedené plomby sa nedotýkajú uvedenej parcely podľa GP.

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

Pozemok parcelné číslo 287/5, podľa GP.

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

Pozemok parcelné číslo 287/1.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a./ analýza polohy nehnuteľnosti

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza v obci Stará Turá v sídlisku. Pozemok v zástavbe vidieckych rodinných domov a bytových domov. V okolí je občianska vybavenosť, kultúrny dom a obecný úrad. Orientácia obytných miestností je prevažne v smere na juh západ. Nehnuteľnosť vzhľadom na okolie a dopravné spojenie je štandardná a dopyt v tejto lokalite prevyšuje ponuku. Nachádza sa v blízkosti lesov, CHKO Biele Karpaty, rekreačného strediska Dubník a Veľká Javorina.

b./ analýza využitia nehnuteľnosti

Pozemok je určený na zastavanie - účel bývanie a polyfunkcia. Iné využitie nie je pravdepodobné.

c./ analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti
Neboli zistené.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Pozemok určený na zastavanie.

POPIS

Predmetom ohodnotenia je pozemok rovinatý južný, určený na zastavanie, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 311 m² s prístupom z hlavnej cesty 287/1. Nachádza sa v zastavanom území obce. Pozemok je možné napojiť na elektrinu, vodu, kanalizáciu, plyn a optickú sieť. Výškovo nadväzuje na okolité pozemky a miestnu komunikáciu. Nachádza sa v blízkosti lesov, rekreačnej oblasti Dubník, Veľká Javorina a CHKO Biele Karpaty.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
287/5	zastavaná plocha a nádvorie	311,00	1/1	311,00

Obec: Stará Turá
Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 4,98 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľ'ov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľ'ov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľ'ov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľ'ov	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	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	6,1425
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 6,1425$	30,59 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 287/5	$311,00 \text{ m}^2 * 30,59 \text{ €/m}^2 * 1/1$	9 513,49
Spolu		9 513,49

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemok určený na zastavanie. - parc. č. 287/5 (311 m ²)	9 513,49
Všeobecná hodnota celkom	9 513,49
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	9 500,00
Všeobecná hodnota slovom: Deväťtisícpäťsto Eur	

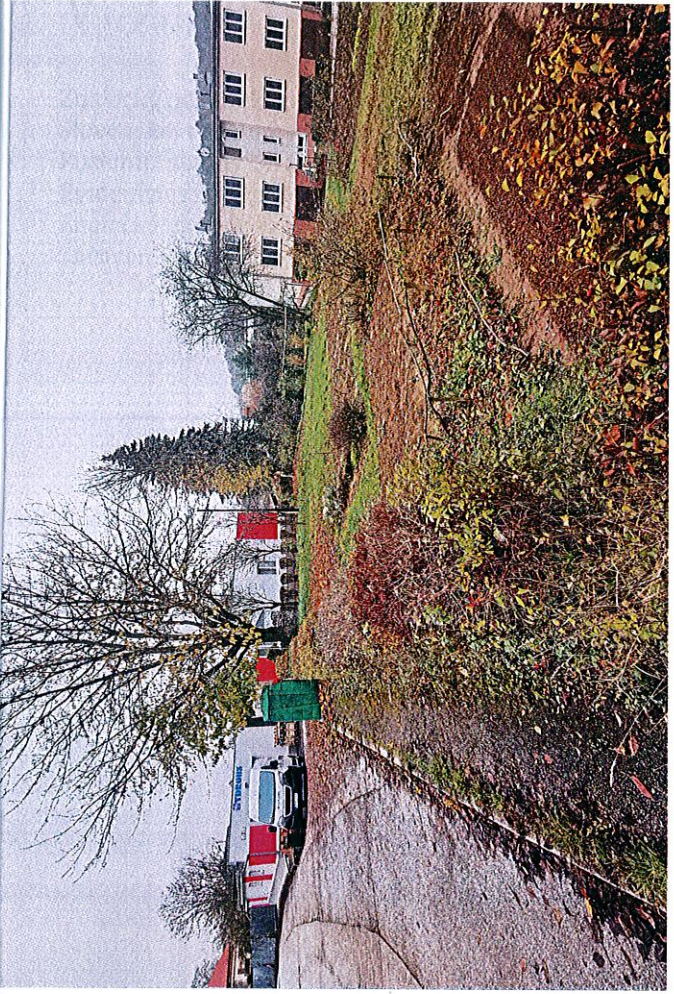
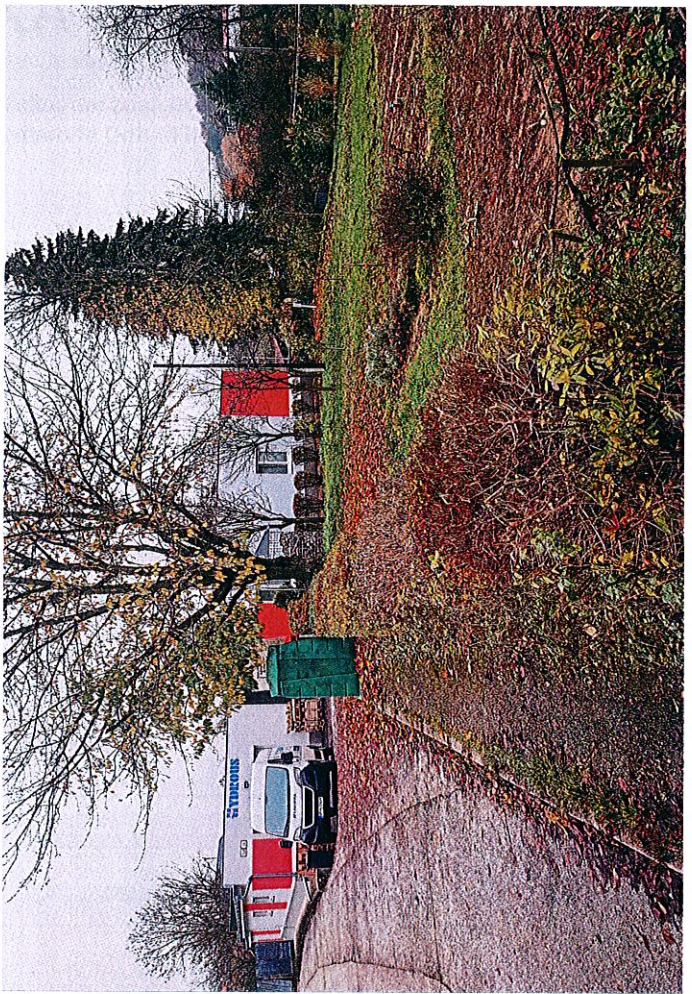


Ing. Roman Chnapko

V Starej Turej, dňa 13.11.2020

IV. PRÍLOHY

Výpis z LV č. 1- čiastočný.
Informatívna kópia z mapy.
Geometrický plán.
Fotodokumentácia.



Signature