

Znalec: Ing. Juraj Talian, PhD., Hrobákova 13, 851 02 Bratislava, Tel.: 0903127715
Znalec v odbore stavebníctvo
Odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností a Pozemné stavby
Evidenčné číslo: 914986

Objednávateľ: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava

Odberateľ: Hlavné mesto SR Bratislava
Oddelenie majetkových vzťahov
Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava

Číslo objednávky: Objednávka č. OTS1902765 zo dňa 23.07.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 43/2019

Vo veci: Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

stavba bez súpisného čísla, nezapísaná na liste vlastníctva, postavená na pozemku parcelné číslo 1213/8, obec Limbach, katastrálne územie Limbach,

pozemok parcelné číslo 1213/8 zapísaný na liste vlastníctva 338, obec Limbach, katastrálne územie Limbach,

pre účel zamýšľaného prevodu vlastníctva.

Počet strán (z toho prílohy) : 24 (z toho 12 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení : 3x v tlačenej forme, 1x vo formáte PDF na CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- stavba bez súpisného čísla, nezapísaná na liste vlastníctva, postavená na pozemku parcelné číslo 1213/8, obec Limbach, katastrálne územie Limbach,
- pozemok parcelné číslo 1213/8 zapísaný na liste vlastníctva 338, obec Limbach, katastrálne územie Limbach.

2. Účel znaleckého posudku:

Zamýšľaný prevod vlastníctva nehnuteľností.

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

15.08.2019

Tento rozhodujúci dátum ovplyvňuje najmä rozsah, stav alebo vybavenie nehnuteľnosti tvoriacej predmet ohodnotenia. Jeho správne určenie vo vzťahu k rozsahu, stavu a vybaveniu hodnotenej nehnuteľnosti zásadne ovplyvňuje záver posúdenia, teda aj výslednú stanovenú všeobecnú hodnotu. Tento dátum je definovaný spravidla dátumom vykonania poslednej fyzickej obhliadky nehnuteľností znalcom. Zo strany zadávateľa nebola umožnená obhliadka predmetu tohto znaleckého posudku v plnom rozsahu (bola vykonaná len obhliadka stavby na p. č. 1213/8 z exteriéru).

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

13.10.2019

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka číslo OTS1902765, SNM/19/055/SBe, zo dňa 23.07.2019 (originál);
- ÚPN informácia k pozemku parc. č. 1213/8 v k. ú. Limbach, obec Limbach, dňa 15.08.2019 (vo formáte PDF);
- Geometrický plán na odd. pozemkov, číslo zákazky 29-98/93, vyhotovil Ing. Kováč V., dňa 14.09.1993, úradne overený dňa 23.09.1993 (vo formáte PDF);
- List číslo 32/86/Sa/1939, zo dňa 25.02.1986 s prílohami (kúpna zmluva a GP), Výstavba hlavného mesta SSR Bratislavy. Investorsko-inžinierska organizácia NV hlavného mesta SSR Bratislavy, 826 11 Bratislava, rezedová 1 (vo formáte PDF).

b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 338, zo dňa 13.10.2019, kat. územie Limbach, (vyhotovený cez katastrálny portál);
- Informatívna kópia z mapy zo dňa 13.10.2019, kat. územie Limbach (vyhotovená cez katastrálny portál).

6. 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. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- 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 v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR 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 MS SR č. 534/2008 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR 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 v znení vyhlášky č. 500/2005 Z. z.;
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov;
- Vyhláška MS SR č. 254/2010, ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku 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.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

- Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnu 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 pohnútkou. Hodnota je obvykle vrátene DPH.
- Východisková hodnota stavieb (VH) je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnú formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty;
- Technická hodnota (TH) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania;
- Technický stav stavby (TS) je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ vo svojej objednávke neuviedol žiadne osobitné požiadavky.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Podľa prílohy č. 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota stavieb a pozemkov stanoví týmito metódami:

1. porovnávací metóda;
2. kombinovaná metóda (použije sa v prípade, že stavba je schopná dosahovať výnos);
3. výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
4. metóda polohovej diferenciacie.

Všeobecná hodnota môže byť stanovená rôznymi metódami- výber vhodnej metódy vykoná znalec. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne.

Všeobecná hodnota stavieb – porovnávací metóda:

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch stavieb. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (obostavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných stavieb a ohodnocovanej stavby. Podklady na porovnanie musia byť plne identifikovateľné a preskúmateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Pre nedostatok hodnoverných podkladov pre dané typy stavieb v predmetnej lokalite, porovnávací metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty stavby tvoriacej predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota stavieb – kombinovaná metóda:

Použije sa iba pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Stavba tvoriaca predmet znaleckého posudku je bez výnos- nevyužívaná, preto kombinovaná metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty stavby tvoriacej predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota stavieb – metóda polohovej diferenciacie:

Základom výpočtu podľa tejto metódy je úprava technickej hodnoty koeficientom polohovej diferenciacie vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase podľa metodiky určenej ministerstvom. Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby metódou polohovej diferenciacie vychádza z výpočtu východiskovej a technickej hodnoty predmetnej stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov podľa verejne publikovaných katalógov určených ministerstvom, ktorým je aj použitá Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydaná ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001. Jednotková hodnota sa preskúmateľným spôsobom upraví podľa jednotlivých charakteristík hodnoteného objektu (výška podlažia, plocha podlažia, vybavenosť objektu, konštrukčno- materiálová charakteristika a pod.) a prepočíta sa do cenovej úrovne k termínu, ku ktorému sa vykonáva ohodnotenie.

Všeobecná hodnota pozemkov – porovnávací metóda:

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Podklady na porovnanie musia byť plne identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Pre nedostatok hodnoverných a preskúmateľných podkladov pre dané pozemky, porovnávací metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota pozemkov – výnosová metóda:

Použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos. Pozemky tvoriace predmet znaleckého posudku sú podľa zadávateľa bez výnosu, resp. preto výnosová metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemku tvoriaceho predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota pozemkov – metóda polohovej diferenciacie:

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavenom území obce, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaného územia obce určených na stavbu je stanovená vynásobením výmery pozemku jednotkovou všeobecnou hodnotou pozemku. Jednotková všeobecná hodnota pozemku je stanovená úpravou jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov koeficientom polohovej diferenciacie, vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktoré tvoria predmet znaleckého posudku použijem v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity metódu polohovej diferenciacie. Pri výpočte budú použité indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do cenovej úrovne II. štvrťrok 2019 spracované pomocou indexov cien stavebných prác ŠU SR.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Stavba, ktorá je predmetom znaleckého posudku nie je evidovaná na liste vlastníctva. Je postavená na pozemku parcelné číslo 1213/8, katastrálne územie Limbach, ktorý je evidovaný na liste vlastníctva číslo 338- nachádza sa v prílohe znaleckého posudku.

Pozemok parcelné číslo 1213/8 s výmerou 239 m² je vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku nehnuteľností som vykonal dňa 15.08.2019 bez účasti zadávateľa. Bolo vykonané zameranie vonkajších rozmerov stavby, vizuálne zhodnotenie stavby a pozemku parc. č. 1213/8, fotodokumentácia (z exteriéru).

Časť fotodokumentácie skutočného stavu nehnuteľností vyhotovená pri čiastočnej obhliadke je spracovaná v prílohe znaleckého posudku.

d) Porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Nebola predložená projektová dokumentácia ani žiadna iná dokumentácie k stavbe postavenej na pozemku parc. č. 1213/8.

e) Údaje katastra nehnuteľnosti, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Poskytnuté údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutkovým stavom. Nie sú zistené žiadne rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra. Vlastníctvo k pozemku parc. č. 1213/8 je usporiadané- vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava. Stavba postavená na p. č. 1213/8 nie je evidovaná na liste vlastníctva.

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

- stavba bez súpisného čísla, nezapísaná na liste vlastníctva, postavená na pozemku parcelné číslo 1213/8, obec Limbach, katastrálne územie Limbach,
- pozemok parcelné číslo 1213/8 zapísaný na liste vlastníctva 338, obec Limbach, katastrálne územie Limbach.

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

-

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Stavba: Stavba bez s. č. na p. č.1213/8, k. ú. Limbach

Jedná sa o stavbu obdĺžnikového tvaru s rozmermi 7,30 x 7,05m- nebytová resp. inžinierska stavba, predpokladám budova pre energetiku alebo vodohospodárstvo, nakoľko stavba nebola sprístupnená ani zadávateľom poskytnuté žiadne informácie. Podľa čiastočnej obhliadky, stavby má jedno nadzemné podlažie s plochou strechou, žiadne podzemné podlažie.

Stavba je predpokladám založená na betónových základových pásoch s hydroizoláciou proti zemnej vlhkosti. Obvodové nosné murivo hrúbky asi 30cm z pórobetónových tvárnic, vonkajšia povrchová úprava- tenkovrstvová ušľachtilá omietka. Vchodové dvere plné kovové v ocelevej zárubni. Okenné výplne- tzv. sklobetón + malé otváracie časti- oceľové rámy s jednoduchým zasklením. Strešná krytina na báze asfaltových pásov, oplechovanie atík z pozinkovaného plechu, rovnako aj žľab a zvod dažďovej vody.

Vnútornej povrchová omietka predpokladám vápennocementová + maľba, podlaha predpokladám betónová. Elektroinštalácia predpokladám svetelná aj motorická.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 24 budovy transformovná a meniarň
 KS: 2214 Diaľkové elektrické rozvody

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Spodná stavba	
7,30*7,05*0,20	10,29
Vrchná stavba	
7,30*7,05*3,20	164,69
Zastrešenie	
7,30*7,05*0,20	10,29
Obstavaný priestor stavby celkom	185,27

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,580 / 30,1260 = 85,64 \text{ €/m}^3$
 Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	7,05*7,30	51,47	Repr. 3,20		3,2

Priemerná zastavaná plocha: $(51,47) / 1 = 51,47 \text{ m}^2$
 Priemerná výška podlaží: $(51,47 * 3,2) / (51,47) = 3,20 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 51,47) = 1,3863$
 Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,2) = 0,9563$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	10,00	1,00	10,00	12,20
2	Zvislé konštrukcie	23,00	1,00	23,00	28,03
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	14,63
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	7,32
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,44
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,22
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,00	1,00	5,00	6,10
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,66
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	1,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	4,00	1,00	4,00	4,88
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,66
15	Vykurovanie	2,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	8,54

17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,00	0,00	0,00
24	Výtahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	7,32
	Spolu	100,00		82,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 82,00 / 100 = 0,8200$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,554$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,02$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 85,64 \text{ €/m}^3 * 2,554 * 0,8200 * 1,3863 * 0,9563 * 0,939 * 1,02$$

$$VH = 227,7344 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Pri čiastočnej miestnej obhliadke bolo konštatované, že stavba je v priemernom technickom. Konštrukčné závady, ktoré by mohli výrazne ovplyvňovať alebo obmedzovať užívanie stavby neboli zistené. Prvky dlhodobej životnosti vykazujú vonkajšie znaky porúch a poškodení- lokálne degradácia obvodového muriva a omietok. Údržba prvkov krátkodobej ako aj dlhodobej životnosti nie je zabezpečovaná. Na základe konštrukčného vyhotovenia a súčasného technického stavu stanovujem opotrebenie stavby lineárnou metódou, kde uvažujem so základnou životnosťou 60 rokov.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Stavba bez s. č. na p. č.1213/8, k. ú. Limbach	1980	39	21	60	65,00	35,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	227,7344 €/m ³ * 185,27 m ³	42 192,35
Technická hodnota	35,00 % z 42 192,35 €	14 767,32

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Hodnotené nehnuteľnosti sa nachádzajú v okrese Pezinok, v obci Limbach, kat. územie Limbach juhozápadne od centra obce. Lokalita je prístupná po miestnej asfaltovej komunikácii- Potočná ulici, ktorá vyúsťuje na ul. SNP/ Pri kockách po ktorej je prístup smerom na severozápad do centra obce alebo na juhovýchod smer Pezinok.

Obec Limbach leží na úpätí Malých Karpát v blízkosti hlavného mesta SR Bratislava. Prednosti obce Limbach sú hlavne v jeho polohe – obec nachádzajúca sa na úpätí Malých Karpát, neprepojená štátnou cestou na Záhorie, predurčená na rekreáciu a šport. Je súčasťou Bratislavského samosprávneho kraja, Malokarpatského regiónu. V obci je základná škola, materská škola, školský klub detí, miestna knižnica, pošta a športový areál s futbalovým ihriskom. V okolí obce Limbach je možnosť výletov po vyznačených turistických trasách do okolitých lesov Malých Karpát a do rekreačných oblastí Suchý vrch a Medvedie údolie (Limbašská dolina). V obci sa nachádzajú potraviny ako napr. Terno, čerpacia stanica, vinárstva, reštauračné a ubytovacie zariadenia, pohostinstvá a cukráreň s detským ihriskom.

Vzdialenosť od hlavného mesta Bratislavy je 22 km. Vzhľadom na blízku vzdialenosť Bratislavy obyvatelia obce môžu využívať služby a pracovné príležitosti hlavného mesta. Dostupnosť do centra a centrálnych úradov SR je cca 30-40 min. autom v závislosti na dopravnej situácii. Dostupnosť obchodnej siete je 10-20 min autom.

Okolité zástavbu tvorí prevažne zástavba rodinných domov s nadštandardným vyhotovením. Kvalitu životného prostredia v okolí nehnuteľnosti hodnotím ako tiché prostredie bez poškodenia ovzdušia. V obci je v dosahu autobusová doprava, najbližšia zastávka vlakov osobnej dopravy je v Pezinku vo vzdialenosti 5 km.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Podľa predloženej územnoplánovacej informácie, predmetný pozemok je zahrnutý do urbanizovanej zóny U7, s funkčným využitím predovšetkým trvalé bývanie v nízkopodlažnej rodinnej zástavbe, občianska vybavenosť –pozri ÚPI v prílohe znaleckého posudku.

Stavba je predpokladám nevyužívaná- zadávateľom neboli poskytnuté žiadne informácie o súčasnom využití. Jedná sa o nebytovú (inžiniersku) stavbu – vzhľadom na stavebnotechnické prevedenie je obmedzené využitie tejto stavby. V prípade vykonania stavebných úprav, je možný predpoklad aj pre iné využitie ako napr. pre občiansku vybavenosť- služby, obchod.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Stavba postavená na pozemku parc. č. 17063/48 nie je evidovaná na liste vlastníctva. Ochranné pásma toku a inžinierskych sietí.

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY**Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie

Výpočet všeobecnej hodnoty stavby tvoriacej predmet znaleckého posudku je vykonaný metódou polohovej diferenciacie s použitím metódy výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Vzhľadom na polohu, typ, konštrukčno- materiálové prevedenie, s prihliadnutím aj na vývoj trhu s obdobnými stavbami v predmetnej lokalite uvažujem pri výpočte s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške **0,30** ktorého hodnota môže zodpovedať priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty obdobných stavieb v predmetnej lokalite, k dátumu ku ktorému je posudok vypracovaný. Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v nasledujúcej časti znaleckého posudku.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,030	13	0,39
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,600	30	18,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,165	8	1,32
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,900	7	6,30
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
6	Typ nehnuteľnosti veľmi nevhodný - obchodný a prevádzkový objekt vybudovaný z iných stavieb bez výraznejšej prestavby a rekonštrukcie	V.	0,030	10	0,30

7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	0,900	9	8,10
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,600	6	3,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,300	5	1,50
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,40
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,300	7	2,10
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,165	7	1,16
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdravot., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,165	10	1,65
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,300	8	2,40
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,600	9	5,40
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,165	7	1,16
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,030	4	0,12
19	Názor znalca				
	problematická nehnuteľnosť	IV.	0,165	20	3,30
	Spolu			180	66,39

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 66,39 / 180$	0,369
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 14\,767,32 \text{ €} * 0,369$	5 449,14 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Pozemok sú geometricky a polohovo určený, zobrazený v katastrálnej mape a označené parcelným číslom (parcela), evidovaný na liste vlastníctva číslo 338, v zastavanom území obce Limbach. Je čiastočne zastavaný nebytovou budovou (inžinierskou stavbou) a zatravněný s náletovými drevinami, neoplotený- voľne prístupný z prístupovej miestnej asfaltovej komunikácie v ktorej predpokladám sú všetky inžinierke siete- vodovod, kanalizácia, plyn, el. energia, telekomunikácie.

So severovýchodnej časti je pozemok ohraničený korytom miestneho potoka. Z juhozápadnej strany tesne susedí s parcelou na ktorej sa nachádza zariadenie distribúcie elektrickej energie (trafostanica) a za ňou súbor betónových stĺpov nadzemného vedenia VN s transformátorom.

Vzhľadom na súbor negatívnych faktorov- veľkosť pozemku, zastavanosť nestotožnenou stavbou, ochranné pásmo toku, prítomnosť rôznych podzemných a nadzemných vedení inžinierskych sietí, stanovujem koeficient redukujúcich faktorov vo výške 0,70. Koeficient zvyšujúcich faktorov stanovujem vo výške 1,50- zrealizovanie východiskovej hodnoty mernej jednotky pozemku. Zároveň vzhľadom na zvýšený záujem o kúpu pozemkov v tejto lokalite vyplývajúci z hlavného mesta stanovujem jednotkovú východiskovú hodnotu pozemku na 70 % z jednotkovej východiskovej hodnoty pre Bratislavu.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1213/8	zastavané plochy a nádvoria	239	239,00	1/1	239,00

Obec:

Limbach

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 70,00% z 66,39 €/m² = 46,47 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	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	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k _R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,40 * 1,50 * 0,70	1,5876
Jednotková hodnota pozemku	VŠH _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 46,47 €/m ² * 1,5876	73,78 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	VŠH _{POZ} = M * VŠH _{MJ} = 239,00 m ² * 73,78 €/m ²	17 633,42 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

OTÁZKA:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

stavba bez súpisného čísla, nezapísaná na liste vlastníctva, postavená na pozemku parcelné číslo 1213/8, obec Limbach, katastrálne územie Limbach,

pozemok parcelné číslo 1213/8 zapísaný na liste vlastníctva 338, obec Limbach, katastrálne územie Limbach,

pre účel zamýšľaného prevodu vlastníctva.

ODPOVEĎ:

Ku dňu 13.10.2019 **stanovujem** odhad všeobecnej hodnoty uvedených nehnuteľností, vo výške:

23 100,00 Eur

Nakoľko zadávateľ nezabezpečil sprístupnenie časti predmetu znaleckého posudku (stavby na parc. č. 1213/8) za účelom zistenia aktuálneho stavebno-technického stavu, úroveň vybavenia a zariadenia, ohodnotenie tejto stavby bolo vykonané z dostupných údajov- na základe čiastočnej miestnej obhliadky zo dňa 15.08.2019 a z podkladov dodaných zadávateľom. Preto odhad všeobecnej hodnoty stanovený týmto znaleckým posudkom nemusí plne vystihovať skutočnú všeobecnú hodnotu stavby k dátumu, ku ktorému mal byť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností tvoriacich predmet znaleckého posudku stanovený.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Stavba bez s. č. na p. č.1213/8, k. ú. Limbach	5 449,14
Pozemky	
parc. č. 1213/8, k. ú. Limbach - parc. č. 1213/8 (239 m ²)	17 633,42
Všeobecná hodnota celkom	23 082,56
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	23 100,00

Slovom: Dvadsaťtritisícsto Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Závady viaznuce na nehnuteľnostiach:

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach neexistujú žiadne závady viaznuce na nehnuteľnosti.

Práva spojené s nehnuteľnosťami:

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach neboli zistené práva spojené s nehnuteľnosťou.

Predkupné právo

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na nehnuteľnostiach neviaznu žiadne predkupné práva.

Vecné bremená vzniknuté na základe osobitných predpisov:

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovanej nehnuteľnostiach nie sú zapísané vecné bremená, na základe osobitného predpisu.

Riziká spojené s nehnuteľnosťou sú nasledovné:

Stavba postavená na p. č. 1213/8, k.ú. neevidovaná na liste vlastníctva.
Ochranné pásma inžinierskych sietí a toku.

Znalecký úkon (znalecký posudok) bol vypracovaný v štyroch vyhotoveniach, z ktorých tri odovzdané Zadávateľovi a jeden ostáva v archíve Znalca.

V Bratislave dňa 13.10.2019

Ing. Juraj Talian, PhD.

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka číslo OTS1902765 zo dňa 23.07.2019 (1xA4)	Strana č. 12
2. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 338 (1xA4)	Strana č. 13
3. Informatívna kópia z katastrálnej mapy (1xA4)	Strana č. 14
4. ÚPN informácia k pozemku parc. č. 1213/8 v k. ú. Limbach (2xA4)	Strana č. 15 – 16
5. Geometrický plán na odd. pozemkov, číslo zákazky 29-98/93, dňa 14.09.1993 (1xA4)	Strana č. 17
6. List číslo 32/86/Sa/1939 zo dňa 25.02.1986- s prílohami (5xA4)	Strana č. 18 - 22
7. Čiastočná fotodokumentácia z obhliadky (1xA4)	Strana č. 23
SPOLU PRÍLOHY: 12xA4	STRANA č. 12 – 23