

Meno, adresa znalca: Ing. Michal Derkits,
Predmestská 1352/59, 010 01 Žilina
Tel.: 0911 702708, e-mail: derkits@chello.sk
Evidenčné číslo znalca 914594

Objednávateľ : ŽILINA INVEST, s.r.o.
Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 ŽILINA

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 07.05.2018

ZNALECKÝ POSUDOK

Číslo 061-2018

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov E-KN parc.č.324/1 zapísaný v liste vlastníctva č.624 a E-KN parc.č.326/1 a 329 zapísané v liste vlastníctva č.887 v katastrálnom území Gbeľany, obec Gbeľany, okres Žilina pre účel prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam.

Počet strán posudku (z toho príloh): ... (...)

Počet vyhotovení: 3

V Žiline dňa 13. mája 2018

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov E-KN parc.č.324/1 zapísaný v liste vlastníctva č.624 a E-KN parc.č.326/1 a 329 zapísané v liste vlastníctva č.887 v katastrálnom území Gbeľany, obec Gbeľany, okres Žilina.

2. Dátum vyžiadania posudku:

- 07.05.2018

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok:

- 13.05.2018

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

- 07.05.2018

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka zo dňa 07.05.2018;
- Celkové situácie podzemných a nadzemných vedení inžinierskych sietí v stupni DRS.

5.2 Získané znalcom :

- Výpis z listu vlastníctva č.624 a 887 k.ú. Gbeľany vyhotovený cez katastrálny portál zo dňa 13.05.2018;
- Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Gbeľany širších vzťahov vyhotovená cez katastrálny portál dňa 21.05.2018;
- Orto - foto mapa záujmovej oblasti;
- Fotodokumentácia;

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. v znení vyhlášky MS SR č. 605/2008 Z. z.

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 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. zo dňa 27.11.2008, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z.;
- 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;
- Vyhláška MS SR č.254/2010 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z.;
- Vyhláška MS SR č.461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva Zákon NR SR č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam 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 objednávateľa:

Neboli vznesené.

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

Pre účel prevodu nehnuteľností.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a/ Výber použitej metódy výpočtu :

Ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č. 605/2008 Z. z. Použité sú rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je vykonaný pre nedostatok relevantných podkladov na porovnávanie pre daný typ nehnuteľnosti a lokalitu. Výnosová hodnota pozemkov nie je počítaná, nakoľko ide o pozemky bez možnosti dosahovania primeraného výnosu formou prenájmu. Východisková hodnota pozemkov je stanovená v zmysle citovanej vyhlášky.

Metóda polohovej diferenciacie :

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 oddielu 3, písmeno ch) a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaných území obcí určených na stavbu územným plánom zóny alebo plánom sídelného útvaru, právoplatným rozhodnutím o umiestnenie stavby alebo právoplatným stavebným povolením vydaným v spojenom územnom a stavebnom konaní alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$VŠHPOZ = M \cdot VŠHMJ \quad [\text{euro}],$$

kde

M - výmera pozemku v m²,

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v euro/m².

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$VŠHMJ = VHMJ \cdot kPD \quad [\text{euro}/\text{m}^2],$$

kde

VHMJ - 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 môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 50-70 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takýchto prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje k obci, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

kPD je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$kPD = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_P \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R \quad [-],$$

kde

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

k_V - koeficient intenzity využitia (0,90-2,0)

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

k_P - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,90-2,00)

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

k_Z - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,01-3,00)

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z listu vlastníctva č.624 a 887 k.ú.Gbeľany vyhotovené cez katastrálny portál dňa 13.05.2018;

Kópie z listov vlastníctva sú uvedené v prílohovej časti posudku.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 08.05.2018
- Fotodokumentácia vyhotovená znalcom dňa 08.05.2018

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom :

Dokumentácia o polohe inžinierskych sietí bola znalcovi poskytnutá, po realizačné zameranie podzemných a nadzemných vedení inžinierskych sietí plynovod, VVN, kanalizácia, slaboprúdové rozvody- optický diaľkový

kábel a cestné komunikácie. Poloha podzemných vedení inžinierskych sietí bola overená počas obhliadky (povrchové znaky - VN, šachty, trasovacie stĺpiky).

e) Porovnanie právnej dokumentácie so skutkovým stavom :

Vlastníctvo k hodnotenej nehnuteľnosti bolo dokladované výpisom z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva 887 a 624 k.ú. Gbeľany k 13.05.2018 ako súpis nehnuteľností vo výlučnom vlastníctve ku dňu vykonania znaleckého úkonu. Uvedená právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom. Kópia katastrálnej mapy je v súlade so skutkovým stavom taktiež.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov - nehnuteľností tvoriacich predmet ohodnotenia:

- E - KN parcela č.324/1 - orná pôda o výmere 2 481 m² k.ú.Gbeľany, obec Gbeľany
- E - KN parcela č.326/1 - orná pôda o výmere 841 m² k.ú.Gbeľany, obec Gbeľany
- E - KN parcela č.329 - orná pôda o výmere 2 524 m² k.ú.Gbeľany, obec Gbeľany

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov - nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Neboli vznesené.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetom ohodnotenia sú pozemkové plochy označené podľa katastra nehnuteľností E - KN parcela č.324/1 - orná pôda o výmere 2 481 m², E - KN parcela č.326/1 - orná pôda o výmere 841 m² a E - KN parcela č.329 - orná pôda o výmere 2 524 m² všetky umiestnené v extraviláne katastrálneho územia Gbeľany, obec Gbeľany, okres Žilina o celkovej výmere 5 846 m². Prístup na hodnotené nehnuteľnosti - pozemkové plochy je obmedzený a to z preložky cesty II. triedy (Žilina - Dolný Kubín) zo severnej strany voči hodnoteným nehnuteľnostiam resp. cez nespevnené a majetko - právne ne vyporiadané poľné cesty. Priamo cez hodnotené nehnuteľnosti (pozemkové plochy) pozdĺžne zo západu k východu prechádzajú podzemné a nadzemné vedenia inžinierskych sietí (kanalizácia, rozvody elektrickej energie VVN) s možnosťou napojenia na rozvody elektrickej energie a kanalizácie po realizovaní technických opatrení určených predpismi jednotlivých správcov - vlastníkov inžinierskych sietí. Taktiež v záujmovej oblasti vo vzdialenosti cca 150 až 200 m je možnosť napojenia na verejné rozvody vody a VTL - plynovodu, taktiež po realizovaní technických opatrení určených predpismi jednotlivých správcov - vlastníkov inžinierskych sietí. Hodnotená nehnuteľnosť je rovinná, okolitá zástavba je tvorená vybudovanou existujúcou infraštruktúrou (cestné komunikácie, podzemné a nadzemné vedenia inžinierskych sietí, železničná dopravná cesta), zástavba priemyselnej zóny je umiestnená severne vzdialená cca 200 až 350 m na susedných pozemkových plochách pozdĺž cesty II. triedy Žilina - Dolný Kubín (severne - priemyselná zóna závod MOBIS a CT Park Žilina). Dostupnosť centra obce Gbeľany je cca 800 až 1000 m (samostatná obec s počtom obyvateľov k 31.12.2017 je 1217), dostupnosť krajského mesta Žilina a tým aj dostupnosť kompletnej občianskej vybavenosti na úrovni krajského mesta je dostatočná do 10 min jazdy autom, cca 8,0 km. Hodnotený objekt je umiestnený, v oblasti kde v zmysle platného územného plánu je realizovaná infraštruktúrou (v rátane okolitých pozemkových plôch zo západnej strany od hodnotených nehnuteľností) a hodnotené pozemkové plochy sú v čase obhliadky dotknuté existujúcou zástavbou cestnej a železničnej siete SR, podzemných a nadzemných vedení inžinierskych sietí. Okolité prostredie je ovplyvnené zvýšeným hlukom z dopravy a z iných zdrojov - výrobný a logistický areál umiestnený severne od hodnotených nehnuteľností.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

V čase obhliadky dotknuté pozemkové plochy nie sú využívané na poľnohospodárske a ani iné účely a v prevažnej miere sú zasiahnuté existujúcimi vedeniami podzemných a nadzemných vedení inžinierskych sietí (VVN a kanalizačný zberač) a ich ochrannými pásmami, taktiež v severnej časti hodnotenej nehnuteľnosti ochranným pásmom cesty II. triedy a z južnej strany voči hodnoteným nehnuteľnostiam ochranným pásmom železničnej trate Žilina - Košice.. Vzhľadom na existujúcu zástavbu - existujúcu infraštruktúru (cesty, podzemné a nadzemné vedenia inžinierskych sietí) je predpoklad, že uvedená lokalita nevynímajúc hodnotené pozemky zapísané v liste vlastníctva č.887 a 624 je určená na zástavbu, t.j. je predpoklad budúceho vyššieho využitia ako je v čase obhliadky využívané (hodnotená nehnuteľnosť - pozemkové plochy sú predurčené na obmedzenú zástavbu v zmysle existujúcich technických predpisov a platných noriem.

c/. Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Počas obhliadky boli na hodnotenom objekte boli zistené riziká obmedzujúce užívanie nehnuteľnosti a to podzemné a nadzemné vedenia inžinierskych sietí, ochranné pásma cesty II. triedy a železničnej trate a taktiež zvýšená miera hluku v záujmovej oblasti, kde sa nachádzajú hodnotené nehnuteľnosti.

2.1 Pozemky E-KN p.č.326/1, 329 a 324/1 v extraviláne k.ú. Gbeľany, obec Gbeľany

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
326/1	orná pôda	841	841,00	1/1	841,00
329	zastavané plochy a nádvoría	2524	2524,00	1/1	2524,00
324/1	orná pôda	2481	2481,00	1/1	2481,00
Spolu výmera					5 846,00

2.1.1 Metóda polohovej diferenciácie

Výpočet metódou polohovej diferenciácie je vykonaný v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline so zohľadnením špecifik vplyvujúcich na všeobecnú hodnotu daného typu nehnuteľnosti. Koeficienty použité pri výpočte zohľadňujú polohu nehnuteľností, dopyt po nehnuteľnostiach podobného typu v danej lokalite, dostupnosť najbližšieho sídelného útvaru, dostupnosť inžinierskych sietí ako aj možnosť ďalšieho využitia. Východisková hodnota bola odvodená od východiskovej hodnoty krajského sídla Žilina vzhľadom na jeho mimoriadne silný vplyv a záujem o kúpu nehnuteľností. Úroveň východiskovej hodnoty pozemkov bola stanovená na 50% z hodnoty 26,56 EUR/m², t.j. 13,28 EUR/m².

Obec:

Gbeľany (50% z VH mesta Žilina)

Východisková hodnota:

VH_M = 50,00% z 26,56 €/m² = 13,28 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	1. oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou	0,80
k _v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby,	0,80
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	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,00
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	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku)	2,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	7. ochranné pásma zo zákona – cestná a železničná dopravná sieť - ochranné pásma inžinierskych sietí (VVN a kanalizácia) - zvýšený hluk z dopravy a priemyselnej – logistickej zóny	0,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 0,80 * 0,90 * 1,00 * 1,40 * 2,00 * 0,50$	0,8064
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 13,28 \text{ €/m}^2 * 0,8064$	10,71 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 5\,846,00 \text{ m}^2 * 10,71 \text{ €/m}^2$	62 610,66 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 326/1	9 007,11
parcels č. 329	27 032,04
parcels č. 324/1	26 571,51
Spolu	62 610,66

III. ZÁVER

492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a 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 pohnútkou. Ako vhodná metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb a pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie.

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 62 610,66 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemok v extraviláne k.ú.Gbeľany - parc. č. 326/1 (841 m ²)	9 007,11
Pozemok v extraviláne k.ú.Gbeľany - parc. č. 329 (2 524 m ²)	27 032,04
Pozemok v extraviláne k.ú.Gbeľany - parc. č. 324/1 (2 481 m ²)	26 571,51
Spolu VŠH	62 610,66
Zaokrúhlená VŠH spolu	62 600,00

Slovom: Šestdesiatdvatisícšesťsto Eur

V Žiline

Ing. Michal Derkits

IV. PRÍLOHY

- Objednávka zo dňa 07.05.2018;
- Celkové situácie podzemných a nadzemných vedení inžinierskych sietí v stupni DRS;
- Výpis z listu vlastníctva č.624 a 887 k.ú. Gbeľany vyhotovený cez katastrálny portál zo dňa 13.05.2018;
- Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Gbeľany širších vzťahov vyhotovená cez katastrálny portál dňa 21.05.2018;
- Orto - foto mapa záujmovej oblasti;
- Fotodokumentácia;

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 26084/Os/2009/51/ZT zo dňa 25.06.2010 pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 10 01 Oceňovanie nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 914594. Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 061-2018 znaleckého denníka č.2018-009. Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 061-2018.