

Znalec: Ing. Adriana Melišková, evid. číslo znalca 913954, tel.: 0903 55 44 41
Pod Sadom 770/39, Žilina-Závodie

Zadávateľ: Licitor group, a.s.
Sládkovičova 6, 010 01 Žilina

Číslo spisu (objednávky): Objednávka č. D 600219 zo dňa 9.8.2019

DOPLNENIE Č.1 ZNALECKÉHO ÚKONU Č.105/2019

číslo úkonu: 124/2019

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty stavby - Prevádzkový objekt č.s.8024 na parc.KN č.3964/27, prevádzkový objekt č.s.8024 na parc.KN č.3964/28, prevádzkový objekt č.s.8024 na parc.KN č.3964/31, k.ú. Žilina, obec Žilina s príslušenstvom a pozemkami parc. KN č. 3964/27, 3964/28, 3964/29, 3964/31, 3964/37 k.ú. Žilina, obec Žilina, pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách.

Počet strán doplnenia (z toho príloh): 4 (0)

Počet vyhotovení: 4

Predmetné doplnenie č.1 znaleckého posudku č.105/2019 vypracovaného mnou v Žiline dňa 13.9.2019 je vypracované za účelom odstránenia formálnej chyby v písaní čísla parcely hodnoteného pozemku parc. KN č. 3964/37a opravy jeho výmery zo 6,0 m² na 5,0 a s tým spojeného výpočtu všeobecnej hodnoty predmetnej parcely. Vzhľadom na rozdiel výmery vo výške 1,0 m² s jednotkovou hodnotou 65,26 Eur/m² táto skutočnosť nemá vplyv na celkovú všeobecnú hodnotu hodnotených nehnuteľností po jej zaokrúhlení uvedenú v závere ZP č. 105/2019.

Časť II. POSUDOK, bod 3.2. POZEMKY sa nahrádza nasledovne:

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Predmetom ohodnotenia sú pozemky parc. KN č. 3964/27, 3964/28, 3964/29, 3964/31, 3964/37 k.ú. Žilina, obec Žilina, situované v zastavanom území krajského mesta Žilina, v obchodno-priemyselnej lokalite s objektami a areálmi vybudovanými v rámci Bánovskej cesty, mimo priamej uličnej zástavby, popri vodnom toku rieky Rajčianka. Okolité zástavbu tvoria objekty pre služby, skladovanie, veľkoobchodné sklady a obchodno-prevádzkové objekty. Pozemky sú rovinaté, s možnosťou napojenia na verejný rozvod vody, zemného plynu, el. energie (prípojka vody nebola vybudovaná).

Pozitívny vplyv na všeobecnú hodnotu hodnotených pozemkov má najmä ich poloha v rámci sídelného útvaru, vo vyhl'adávannej lokalite, umožňujúca rýchlu dostupnosť do centra a na dopravné obchvaty mesta.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3964/27	zastavané plochy a nádvoría	243,00	1/1	243,00
3964/28	zastavané plochy a nádvoría	2782,00	1/1	2782,00
3964/29	zastavané plochy a nádvoría	99,00	1/1	99,00
3964/31	zastavané plochy a nádvoría	207,00	1/1	207,00
3964/37	zastavané plochy a nádvoría	5,00	1/1	5,00
Spolu výmera				3 336,00

Obec:

Žilina

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 26,56 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	4. priemyslové oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k _v koeficient intenzity využitia	5. - nebytové stavby pre priemysel, 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	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha)	1,00
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) <i>nie je vybudovaná prípojka pitnej vody</i>	1,20
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu	1,50
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k _{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,00	2,4570
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	VŠ _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 26,56 Eur/m ² * 2,4570	65,26 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcelsa č. 3964/27	243,00 m ² * 65,26 Eur/m ² * 1/1	15 858,18
parcelsa č. 3964/28	2 782,00 m ² * 65,26 Eur/m ² * 1/1	181 553,32
parcelsa č. 3964/29	99,00 m ² * 65,26 Eur/m ² * 1/1	6 460,74
parcelsa č. 3964/31	207,00 m ² * 65,26 Eur/m ² * 1/1	13 508,82
parcelsa č. 3964/37	5,00 m ² * 65,26 Eur/m ² * 1/1	326,30
Spolu		217 707,36

Časť III. ZÁVER sa nahrádza rekapitulačná tabuľka nasledovne:

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Prevádzkový objekt č.s.8024 na parc.KN č.3964/27, 3964/28 k.ú. Žilina, obec Žilina	207 553,71
Prístrešok pre parkovanie motorových vozidiel na parc. KN č. 3964/28	24 790,66
Plot na parc. KN č.3964/28 (pletivový)	3 302,42
Plot na parc. KN č.3964/28 (murovaný)	9 041,00
Spolu za Ploty	12 343,42
Vodovodná prípojka na parc. KN č.3964/28	1 101,47
Kanalizačná žumpa na parc. KN č.3964/28	1 949,54
Kanalizačná prípojka na parc. KN č.3964/28	712,74
Odlučovač ropných látok na parc. KN č.3964/28	2 790,75
Prípojka zemného plynu na parc. KN č.3964/28	405,74
Spevnené plochy na parc. KN č.3964/28	14 830,53
Spevnené plochy na parc. KN č.3964/28 (asfaltobetón)	3 209,84
Spolu za Vonkajšie úpravy	25 000,60
Spolu stavby	269 688,39
Pozemky	
pozemok - parc. č. 3964/27 (243 m ²)	15 858,18
pozemok - parc. č. 3964/28 (2 782 m ²)	181 553,32
pozemok - parc. č. 3964/29 (99 m ²)	6 460,74
pozemok - parc. č. 3964/31 (207 m ²)	13 508,82
pozemok - parc. č. 3964/37 (5 m ²)	326,30
Spolu pozemky (3 336,00 m²)	217 707,36
Všeobecná hodnota celkom	487 395,75
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	487 000,00

Slovom: Štyristoosemdesiatšedemtisíc Eur

V Žiline dňa 15.10.2019



Ing. Adriana Melišková

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 913954

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 124/2019 znaleckého denníka.

Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.



