

Znalec: Ing. Adriana Melišková, evid. číslo znalca: 913954, Pod Sadom 770/39, 010 04 Žilina-Závodie, tel. 0903 55 44 41

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

Číslo spisu (objednávky): Objednávka č. D 501919B zo dňa 7.12.2020

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo úkonu: 7/2021

vo veci

stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov v k.ú. Turie, okres Žilina, v zmysle Objednávky č. D 501919B zo dňa 7.12.2020, pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

Počet strán (z toho príloh): 153 (118)

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov v k.ú. Turie, okres Žilina, v zmysle Objednávky č. D 501919B zo dňa 7.12.2020.

2. Účel znaleckého posudku: dražba dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

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

15.01.2021

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

25.01.2021

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) Dodané zadávateľom :

- Neboli dodané žiadne podklady

b) Obstarané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1890 k.úTurie, obec Turie, okres Žilina, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2064 k.úTurie, obec Turie, okres Žilina, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2470 k.úTurie, obec Turie, okres Žilina, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.2500 k.úTurie, obec Turie, okres Žilina, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.2577 k.úTurie, obec Turie, okres Žilina, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.2601 k.úTurie, obec Turie, okres Žilina, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.2602 k.úTurie, obec Turie, okres Žilina, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.3987 k.úTurie, obec Turie, okres Žilina, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.3988 k.úTurie, obec Turie, okres Žilina, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.3999 k.úTurie, obec Turie, okres Žilina, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4011 k.úTurie, obec Turie, okres Žilina, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4023 k.úTurie, obec Turie, okres Žilina, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4133 k.úTurie, obec Turie, okres Žilina, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4134 k.úTurie, obec Turie, okres Žilina, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4135 k.úTurie, obec Turie, okres Žilina, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4136 k.úTurie, obec Turie, okres Žilina, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4137 k.úTurie, obec Turie, okres Žilina, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4138 k.úTurie, obec Turie, okres Žilina, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4155 k.úTurie, obec Turie, okres Žilina, vytvorený cez katastrálny portál

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4160 k.úTurie, obec Turie, okres Žilina, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4170 k.úTurie, obec Turie, okres Žilina, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4171 k.úTurie, obec Turie, okres Žilina, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4175 k.úTurie, obec Turie, okres Žilina, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4183 k.úTurie, obec Turie, okres Žilina, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4206 k.úTurie, obec Turie, okres Žilina, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4227 k.úTurie, obec Turie, okres Žilina, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4258 k.úTurie, obec Turie, okres Žilina, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4270 k.úTurie, obec Turie, okres Žilina, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4284 k.úTurie, obec Turie, okres Žilina, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4285 k.úTurie, obec Turie, okres Žilina, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4291 k.úTurie, obec Turie, okres Žilina, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4293 k.úTurie, obec Turie, okres Žilina, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4299 k.úTurie, obec Turie, okres Žilina, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4300 k.úTurie, obec Turie, okres Žilina, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópie z katastrálnej mapy vytvorené cez katastrálny portál
- Kópie z mapy určeného operátu vytvorené cez katastrálny portál
- Obhliadka nehnuteľnosti
- Fotodokumentácia
- Ponuky z realitných portálov

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl. MS SR č.626/2007, 605/2008 Z.z., 47/2009 Z.z., 254/2010 Z.z. a 213/2017 Z.z.
- Zákon č. 50/1976 Zb. O územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov v platnom znení, v zmysle vykonávacích predpisov
- Zákon NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 162/1995 o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam
- 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) – definícia podľa ods. g § 2, vyhl. č. 492/2004 Z.z.:

„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 neprimeranou pohádzkou.“

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

Všeobecná hodnota pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos)
- Metóda polohovej diferenciácie

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot (VH_{MJ} \cdot k_{PD}) \quad [€],$$

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

Vo všeobecnej hodnote pozemkov sú vo všeobecnosti zohľadnené tieto základné faktory:

- možnosť využitia ohodnocovaných pozemkov v čase ohodnotenia
- poloha pozemku (ZUO alebo mimo ZUO) a jeho dostupnosť z existujúcich komunikácií (možnosť dopravného napojenia na infraštruktúru najbližšieho sídelného útvaru v čase ohodnotenia),
- okolitá zástavba a prírodné prekážky obmedzujúce využitie pozemkov (napr. blízkosť vodných tokov, terénne zlomy, ochranné pásma vedení, príp. železnice a existujúcich dopravných ťahov),
- možnosť napojenia na existujúce inžinierske siete v čase ohodnotenia (finančná náročnosť spojená s vybudovaním inžinierskych sietí),

METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

E.3.1 Pozemky

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciácie na účely tejto vyhlášky delia na skupiny, kde:

E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí,²⁾ pozemky v zriadených záhradkových osadách,³⁾ pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu,⁴⁾ pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch^{4a)}

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€],$$

kde

M – výmera pozemku v m²,

$V\dot{S}H_{MJ}$ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} \cdot k_{PD} \quad [€/m^2],$$

kde

VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky:

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov		VH_{MJ} €/m ²
a)	Bratislava	66,39
b)	Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	26,56
c)	Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	16,60
d)	Ostatné okresné mestá so sídlom okresných úradov	9,96

e)	Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	6,64
f)	Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	4,98
g)	Ostatné obce do 5 000 obyvateľov	3,32

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R [-],$$

kde

k_S – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00) sa určí takto:

Všeobecná situácia		k_S
1.	oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou	0,70-0,80
2.	stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80 – 0,90
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, bytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, bytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	0,90 – 1,00
4.	centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, bytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, bytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00 – 1,30
5.	veľmi dobré obchodné a bytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, bytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné bytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,20 – 1,60
6.	veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých bytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,50 – 1,80
7.	prednostné obchodné ulice a miesta v užšom centre miest nad 100 000 obyvateľov, najlepšie miesta pre obchod v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov	1,70 – 1,90
8.	najlepšie miesta pre obchod v mestách nad 100 000 obyvateľov	1,80 – 2,00

k_v – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00) sa určí takto:

Intenzita využitia		k_v
1.	– záhradkové osady, – chatové osady, – hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov, – sídelná koncentrácia obydľí obývaných prevažne priestorovo alebo sociálne vylúčenými skupinami obyvateľstva	0,50-0,70
2.	– inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,70 – 0,90
3.	– nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, – poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia	0,90 – 0,95
4.	– rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, – nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, – nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	0,95 – 1,00
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 – 1,05
6.	– rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, – nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením – nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,05 – 1,10
7.	– exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením	1,10 – 1,15
8.	– nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nadštandardným vybavením, viacpodlažné budovy	1,15 – 1,30
9.	– využitie ako v položke 8, ale exkluzívne miesta v centrách miest	1,30 – 2,00

Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.

k_D – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20) sa určí takto:

Dopravné vzťahy		k_D
1.	pozemky v odľahlých lokalitách bez možnosti využitia hromadnej dopravy, cesty bez dokončovacích prác (nespevnené a pod.), cesta do obce alebo mesta v trvaní viac ako 30 min. pri bežnej premávke	0,80
2.	obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
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
4.	pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00

5.	pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách obytných zón, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus, električka)	1,05
6.	pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,05 – 1,20

k_F – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00) sa určí takto:

Funkčné využitie územia		k_F
1.	plochy území občianskej vybavenosti s prevahou plôch pre obchod a služby (obchodná poloha)	1,50-2,00
2.	zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,20 – 1,50
3.	plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00 – 1,30
4.	výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	0,90 – 1,10
5.	výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha), osídlenia marginalizovaných skupín obyvateľstva	0,80– 1,00

Uplatnenie hodnoty koeficientu funkčného využitia sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.

k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50) sa určí takto:

Technická infraštruktúra		k_I
1.	bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,80-1,00
2.	stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,00 – 1,20
3.	dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20 – 1,30
4.	veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30 – 1,50

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napríklad komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

k_Z – koeficient povyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00) sa určí takto:

Povyšujúce faktory	k_Z
– nevyskytujú sa	1,00
– pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.), – obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v	1,01 - 3,00

koeficiente k_s , – pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené vo zvýšenej východiskovej hodnote, – iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	
--	--

Povyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

k_R – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99) sa určí takto:

Redukujúce faktory	k_R
– nevyskytujú sa	1,00
– ak sa v najbližšom čase podľa platného územného plánu predpokladá nižší stupeň využitia ako doteraz, – spád emisií a vplyv zápachu z priemyselnej výroby, uskladnenia surovín, odpadov, z výroby potravín, z poľnohospodárskej výroby a pod., – rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach, – ekologické zaťaženie pozemku, – ak sa v blízkosti obytnej, administratívnej alebo rekreačnej zóny nachádzajú rušivo pôsobiace priemyselné zariadenia, – pri mimoriadnom zatížení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy, – ochranné pásma zo zákona, stavebná uzávať, – stavba pod povrchom pozemku, – závary viaznuce na pozemku (napríklad právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.), – vplyv časového vývoja minulých období, – iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,20 - 0,99

Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Pri závadách viaznuce na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závary.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.).“

POROVNÁVACIA METÓDA

Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku, pričom pri pozemkoch je to spravidla 1 m².

Porovnanie treba vykonať s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných nehnuteľností a ohodnocovanej nehnuteľnosti.

Hlavné faktory porovnávania pre pozemky:

- ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.). Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby

boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Základný vzťah na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti porovnaním je:

$$V\check{S}H = M \cdot V\check{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - počet merných jednotiek hodnotenej nehnuteľnosti,

$V\check{S}H_{MJ}$ - všeobecná hodnota na mernú jednotku určená porovnávaním v €/MJ.

Všeobecnú hodnotu na mernú jednotku možno stanoviť aritmetickým alebo váženým aritmetickým priemerom všeobecných hodnôt určených porovnaním z porovnateľných nehnuteľností. Vážený aritmetický priemer sa využíva najmä pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov. Pri váhovom priemere sa používa ako váha výmera porovnávaných pozemkov. Výber vhodného postupu vykoná znalec.

Vzťah na určenie všeobecnej hodnoty na mernú jednotku aritmetickým priemerom všeobecných hodnôt:

$$V\check{S}H_{MJ} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n V\check{S}H_{MJi} \quad [€/MJ]$$

Vzťah na určenie všeobecnej hodnoty na mernú jednotku váženým aritmetickým priemerom všeobecných hodnôt:

$$V\check{S}H_{MJ} = \frac{\sum_{i=1}^n (M_i \cdot V\check{S}H_{MJi})}{\sum_{i=1}^n M_i} \quad [€/MJ]$$

kde

$V\check{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku v €/MJ,

n - rozsah súboru (počet nehnuteľností použitých na porovnanie),

$V\check{S}H_{MJi}$ - všeobecná hodnota na mernú jednotku v €/MJ určená porovnaním s konkrétnou porovnateľnou nehnuteľnosťou,

M_i - počet merných jednotiek porovnateľnej nehnuteľnosti.

Objektivizácia všeobecnej ceny porovnateľnej nehnuteľnosti

V závislosti na zvolenom postupe zohľadnenia vplyvu porovnávacích faktorov sa na stanovenie čiastkových všeobecných hodnôt v znaleckej praxi používa jeden z nasledovných postupov:

- Objektivizácia percentuálnou prirážkou / zrážkou
- Objektivizácia na báze koeficientov

S ohľadom na predmet ohodnotenia bola znalcom zvolená objektivizácia percentuálnou prirážkou/ zrážkou.

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pre výpočet všeobecnej hodnoty pozemku je použitá metóda polohovej diferenciácie v súlade s časťou E.3.1 prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl. MS SR č.626/2007, 605/2008 Z.z., 47/2009 Z.z., 254/2010 Z.z.. a 213/2017 Z.z.. Porovnávací metóda nebola použitá vzhľadom na absenciu relevantných podkladov pre pozemky porovnateľné s hodnotenými pozemkami. Výnosová metóda bola vylúčená z dôvodu neschopnosti nehnuteľnosti dosahovať výnos formou prenájmu (v predmetnej lokalite nebol v čase ohodnotenia vyvinutý trh s prenájomom pozemkov).

Vo všeobecnej hodnote pozemkov sú vo všeobecnosti zohľadnené tieto základné faktory:

- možnosť využitia ohodnocovaných pozemkov v čase ohodnotenia
- poloha pozemku (ZUO alebo mimo ZUO) a jeho dostupnosť z existujúcich komunikácií (možnosť dopravného napojenia na infraštruktúru najbližšieho sídelného útvaru v čase ohodnotenia),
- okolitá zástavba a prírodné prekážky obmedzujúce využitie pozemkov (napr. blízkosť vodných tokov, terénne zlomy, ochranné pásma vedení, príp. železnice a existujúcich dopravných ťahov),
- možnosť napojenia na existujúce inžinierske siete v čase ohodnotenia (finančná náročnosť spojená s vybudovaním inžinierskych sietí),

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Predmetom ocenenia sú nehnuteľnosti nachádzajúce sa:

Príslušenstvom pozemku sú aj pozemky, ktoré sú súčasťou katastrálneho územia, ktoré sú súčasťou kata			
--	--	--	--

Číslo LV	Katastrálne územie	Katastrálny odbor okresného úradu	
2064	Turie	Žilina	
Pozemky parcely registra „E“:			
Parc. č.	Druh pozemku	Výmera	Číslo LV
1502	Orná pôda	271 m ²	2064
Výška spoluvlastníckeho podielu poručiteľa:			1/112

Číslo LV	Katastrálne územie	Katastrálny odbor okresného úradu	
2470	Turie	Žilina	
Pozemky parcely registra „E“:			
Parc. č.	Druh pozemku	Výmera	Číslo LV
633/1	Orná pôda	1902 m ²	2470
Výška spoluvlastníckeho podielu poručiteľa:			13/2788

Číslo LV	Katastrálne územie	Katastrálny odbor okresného úradu	
2500	Turie	Žilina	
Pozemky parcely registra „C“:			
Parc. č.	Druh pozemku	Výmera	Číslo LV
376	Orná pôda	572 m ²	2500
Výška spoluvlastníckeho podielu poručiteľa:			13/2788

Číslo LV	Katastrálne územie	Katastrálny odbor okresného úradu	
2577	Turie	Žilina	
Pozemky parcely registra „C“:			
Parc. č.	Druh pozemku	Výmera	Číslo LV
392/1	Orná pôda	105 m ²	2577
393	Orná pôda	278 m ²	2577
Výška spoluvlastníckeho podielu poručiteľa:			13/2788

Číslo LV	Katastrálne územie	Katastrálny odbor okresného úradu	
2601	Turie	Žilina	
Pozemky parcely registra „C“:			
Parc. č.	Druh pozemku	Výmera	Číslo LV
1151	Zastavaná plocha a nádvorie	36 m ²	2601
Výška spoluvlastníckeho podielu poručiťľa:			13/2788

Číslo LV	Katastrálne územie	Katastrálny odbor okresného úradu	
2602	Turie	Žilina	
Pozemky parcely registra „E“:			
327	Trvalý trávny porast	1381 m ²	2602
380	Trvalý trávny porast	1296 m ²	2602
Výška spoluvlastníckeho podielu poručiťela:			13/2788

Číslo LV	Katastrálne územie	Katastrálny odbor okresného úradu	
3987	Turie	Žilina	
Pozemky parcely registra „C“:			
Parc. č.	Druh pozemku	Výmera	Číslo LV
310	Orná pôda	257 m ²	3987
311	Orná pôda	664 m ²	3987
Výška spoluvlastníckeho podielu poručiteľa:			13/2788

Číslo LV	Katastrálne územie	Katastrálny odbor okresného úradu	
3988	Turie	Žilina	
Pozemky parcely registra „C“:			
Parc. č.	Druh pozemku	Výmera	Číslo LV
391	Orná pôda	75 m ²	3988
Výška spoluvlastníckeho podielu poručiťľa:			13/2788

Číslo LV	Katastrálne územie	Katastrálny odbor okresného úradu	
3999	Turie	Žilina	
Pozemky parcely registra „E“:			
Parc. č.	Druh pozemku	Výmera	Číslo LV
1430	Trvalý trávny porast	23070 m ²	3999
Výška spoluvlastníckeho podielu porúčiteľa:			13/2788

Číslo LV	Katastrálne územie	Katastrálny odbor okresného úradu	
4011	Turie	Žilina	
Pozemky parcely registra „C“:			
Parc. č.	Druh pozemku	Výmera	Číslo LV
368	Orná pôda	544 m ²	4011
Výška spoluvlastníckeho podielu poručiteľa:			13/2788

Číslo LV	Katastrálne územie	Katastrálny odbor okresného úradu	
4023	Turie	Žilina	
Pozemky parcely registra „C“:			
Parc. č.	Druh pozemku	Výmera	Číslo LV
232/3	záhrada	26 m ²	4023
Výška spoluvlastníckeho podielu poručiteľa:			13/2788

Číslo LV	Katastrálne územie	Katastrálny odbor okresného úradu	
4133	Turie	Žilina	
Pozemky parcely registra „C“:			
Parc. č.	Druh pozemku	Výmera	Číslo LV
1442/14	záhrada	658 m ²	4133
Výška spoluvlastníckeho podielu porúčiteľa:			13/2788

Číslo LV	Katastrálne územie	Katastrálny odbor okresného úradu	
4134	Turie	Žilina	
Pozemky parcely registra „C“:			
Parc. č.	Druh pozemku	Výmera	Číslo LV
455	Zastavaná plocha a nádvorie	17 m ²	4134
Výška spoluvlastníckeho podielu porúčiteľa:			13/2788

Číslo LV	Katastrálne územie	Katastrálny odbor okresného úradu	
4135	Turie	Žilina	
Pozemky parcely registra „C“:			
Parc. č.	Druh pozemku	Výmera	Číslo LV
1442/17	záhrada	19 m ²	4135
1442/18	záhrada	237 m ²	4135
1442/19	Záhrada	165 m ²	4135
Výška spoluvlastníckeho podielu poručiťľa:			13/2788

Číslo LV	Katastrálne územie	Katastrálny odbor okresného úradu	
4136	Turie	Žilina	
Pozemky parcely registra „C“:			
Parc. č.	Druh pozemku	Výmera	Číslo LV
1442/20	záhrada	335 m ²	4136
Výška spoluvlastníckeho podielu poručiťľa:			13/2788

Číslo LV	Katastrálne územie	Katastrálny odbor okresného úradu	
4137	Turie	Žilina	
Pozemky parcely registra „C“:			
Parc. č.	Druh pozemku	Výmera	Číslo LV
1442/21	záhrada	298 m ²	4137
Výška spoluvlastníckeho podielu poručiteľa:			13/2788

Číslo LV	Katastrálne územie	Katastrálny odbor okresného úradu	
4138	Turie	Žilina	
Pozemky parcely registra „C“:			
Parc. č.	Druh pozemku	Výmera	Číslo LV
1442/23	záhrada	266 m²	4138
Výška spoluvlastníckeho podielu porúčiteľa:			13/2788

Číslo LV	Katastrálne územie	Katastrálny odbor okresného úradu	
4155	Turie	Žilina	
Pozemky parcely registra „C“:			
Parc. č.	Druh pozemku	Výmera	Číslo LV
1442/1	záhrada	649 m ²	4155
Výška spoluvlastníckeho podielu poručiťela:			13/2788

Číslo	Katastrálne územie	Katastrálny odbor okresného úradu	
LV			
4160	Turie	Žilina	
Pozemky parcely registra „C“:			
Parc. č.	Druh pozemku	Výmera	Číslo LV
394/1	Orná pôda	351 m ²	4160
395	Orná pôda	86 m ²	4160
396	Orná pôda	44 m ²	4160
Výška spoluvlastníckeho podielu porúčiteľa:			13/2788

Číslo LV	Katastrálne územie	Katastrálny odbor okresného úradu	
4170	Turie	Žilina	
Pozemky parcely registra „C“:			
Parc. č.	Druh pozemku	Výmera	Číslo LV
1442/24	záhrada	123 m ²	4170
Výška spoluvlastníckeho podielu porúčiteľa:			13/2788

Číslo LV	Katastrálne územie	Katastrálny odbor okresného úradu	
4171	Turie	Žilina	
Pozemky parcely registra „C“:			
Parc. č.	Druh pozemku	Výmera	Číslo LV
380	Orná pôda	314 m ²	4171
Výška spoluvlastníckeho podielu porúčiteľa:			13/2788

Číslo LV	Katastrálne územie	Katastrálny odbor okresného úradu	
4175	Turie	Žilina	
Pozemky parcely registra „C“:			
Parc. č.	Druh pozemku	Výmera	Číslo LV
400	Orná pôda	363 m ²	4175
Výška spoluvlastníckeho podielu porúčiteľa:			13/2788

Číslo LV	Katastrálne územie	Katastrálny odbor okresného úradu	
4183	Turie	Žilina	
Pozemky parcely registra „C“:			
Parc. č.	Druh pozemku	Výmera	Číslo LV
415	záhrada	501 m ²	4183
Výška spoluvlastníckeho podielu poručiťefa:			13/2788

Číslo LV	Katastrálne územie	Katastrálny odbor okresného úradu	
4206	Turie	Žilina	
Pozemky parcely registra „C“:			
Parc. č.	Druh pozemku	Výmera	Číslo LV
375	Orná pôda	92 m ²	4206
Výška spoluvlastníckeho podielu porúčiteľa:			13/2788

Číslo LV	Katastrálne územie	Katastrálny odbor okresného úradu	
4227	Turie	Žilina	
Pozemky parcely registra „C“:			
Parc. č.	Druh pozemku	Výmera	Číslo LV
1442/29	záhrada	732 m ²	4227
Výška spoluvlastníckeho podielu porúčiteľa:			13/2788

Číslo LV	Katastrálne územie	Katastrálny odbor okresného úradu	
4258	Turie	Žilina	
Pozemky parcely registra „C“:			
Parc. č.	Druh pozemku	Výmera	Číslo LV
385	Trvalý trávny porast	619 m ²	4258
Výška spoluvlastníckeho podielu porúčiteľa:			13/2788

Číslo LV	Katastrálne územie	Katastrálny odbor okresného úradu	
4270	Turie	Žilina	
Pozemky parcely registra „C“:			
Parc. č.	Druh pozemku	Výmera	Číslo LV
1141	Zastavaná plocha a nádvorie	125 m ²	4270
Výška spoluvlastníckeho podielu porúčiteľa:			13/2788

Číslo LV	Katastrálne územie	Katastrálny odbor okresného úradu	
4284	Turie	Žilina	
Pozemky parcely registra „C“:			
Parc. č.	Druh pozemku	Výmera	Číslo LV
1442/3	záhrada	581 m ²	4284
Výška spoluvlastníckeho podielu porúčiteľa:			13/2788

Číslo LV	Katastrálne územie	Katastrálny odbor okresného úradu	
4285	Turie	Žilina	
Pozemky parcely registra „C“:			
Parc. č.	Druh pozemku	Výmera	Číslo LV
1442/16	záhrada	448 m ²	4285
1442/22	Záhrada	185 m ²	4285
Výška spoluvlastníckeho podielu porúčiteľa:			13/2788

Číslo LV	Katastrálne územie	Katastrálny odbor okresného úradu	
4291	Turie	Žilina	
Pozemky parcely registra „C“:			
Parc. č.	Druh pozemku	Výmera	Číslo LV
367	záhrada	389 m ²	4291
Výška spoluvlastníckeho podielu porúčiteľa:			13/2788

Číslo LV	Katastrálne územie	Katastrálny odbor okresného úradu	
4293	Turie	Žilina	
Pozemky parcely registra „C“:			
Parc. č.	Druh pozemku	Výmera	Číslo LV
1442/15	záhrada	398 m ²	4293
Výška spoluvlastníckeho podielu porúčiteľa:			13/2788

Číslo LV	Katastrálne územie	Katastrálny odbor okresného úradu	
4299	Turie	Žilina	
Pozemky parcely registra „C“:			
Parc. č.	Druh pozemku	Výmera	Číslo LV
1711/2	Zastavaná plocha a nádvorie	336 m ²	4299
Výška spoluvlastníckeho podielu porúčiteľa:			13/2788

Číslo LV	Katastrálne územie	Katastrálny odbor okresného úradu	
4300	Turie	Žilina	
Pozemky parcely registra „C“:			
Parc. č.	Druh pozemku	Výmera	Číslo LV
261/2	Ostatná plocha	11 m ²	4300
Výška spoluvlastníckeho podielu porúčiteľa:			13/2788

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 15.01.2021

d) Technická dokumentácia :

Technická dokumentácia (napr. generel sietí) nebola predložená. Skutkový stav bol vizuálne zistený na miestnom šetrení dňa 15.01.2021.

e) Údaje katastra nehnuteľnosti :

Hodnotené pozemky sú evidované na viacerých listoch vlastníctva evidovaných v k.ú. Turie, obec Turie, okres Žilina, v rámci zastavaného územia obce a mimo zastavaného územia obce. Podrobné evidenčné údaje sú uvedené v bode II.1.b) tohto znaleckého posudku.

Ďalšie údaje týkajúce sa hodnotených pozemkov sú následne uvedené pri popisoch konkrétnych pozemkov v ďalších častiach tohto znaleckého posudku.

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

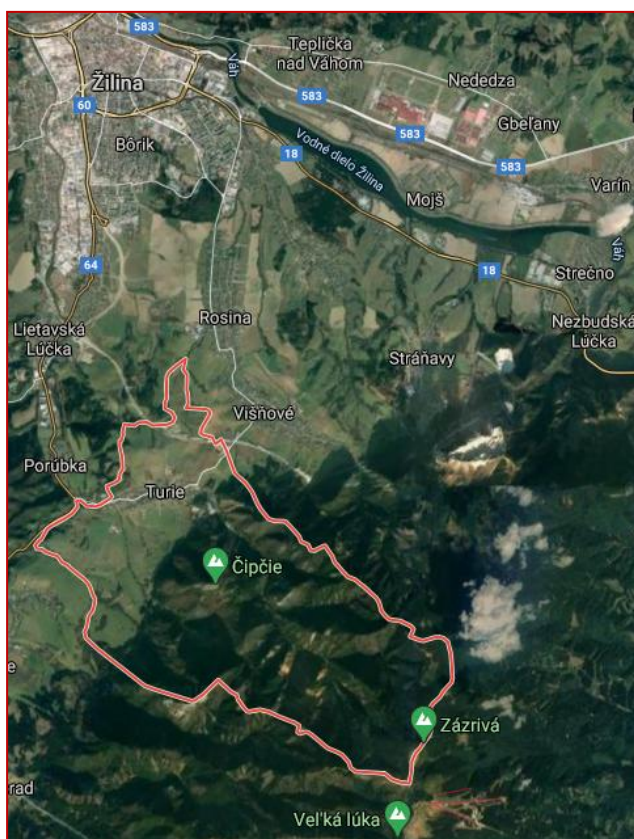
Pozemok - parc. KNE č.125 (LV 1890) (5,02 m²)
 Pozemok - parc. KNE č.1502 (LV 2064) (24,23 m²)
 Pozemok - parc. KNC č.376 (LV 2500) (2,67 m²)
 Pozemok - parc. KNC č.392/1 (LV 2577) (0,49 m²)
 Pozemok - parc. KNC č.393 (LV 2577) (1,3 m²)
 Pozemok - parc. KNC č.310 (LV 3987) (1,2 m²)
 Pozemok - parc. KNC č.311 (LV 3987) (3,1 m²)
 Pozemok - parc. KNC č.391 (LV 3988) (0,35 m²)
 Pozemok - parc. KNC č.368 (LV 4011) (2,54 m²)

Pozemok - parc. KNC č.232/3 (LV 4023) (0,12 m²)
Pozemok - parc. KNC č.394/1 (LV 4160) (1,64 m²)
Pozemok - parc. KNC č.395 (LV 4160) (0,4 m²)
Pozemok - parc. KNC č.396 (LV 4160) (0,21 m²)
Pozemok - parc. KNC č.380 (LV 4171) (0,21 m²)
Pozemok - parc. KNC č.400 (LV 4175) (1,69 m²)
Pozemok - parc. KNC č.415 (LV 4183) (2,8 m²)
Pozemok - parc. KNC č.375 (LV 4183) (0,43 m²)
Pozemok - parc. KNC č.385 (LV 4258) (2,89 m²)
Pozemok - parc. KNC č.1442/3 (LV 4284) (2,71 m²)
Pozemok - parc. KNC č.367 (LV 4291) (1,81 m²)
Pozemok - parc. KNE č.1327 (LV 2602) (6,44 m²)
Pozemok - parc. KNE č.633/1 (LV 2470) (8,87 m²)
Pozemok - parc. KNC č.1151 (LV 2601) (0,17 m²)
Pozemok - parc. KNC č.1141 (LV 4270) (0,58 m²)
Pozemok - parc. KNC č.1711/2 (LV 4299) (1,57 m²)
Pozemok - parc. KNE č.380 (LV 2602) (6,04 m²)
Pozemok - parc. KNE č.1430 (LV 3999) (107,57 m²)
Pozemok - parc. KNC č.1442/14 (LV 658) (19,27 m²)
Pozemok - parc. KNC č.455 (LV 4134) (0,08 m²)
Pozemok - parc. KNC č.1442/17 (LV 4135) (0,09 m²)
Pozemok - parc. KNC č.1442/18 (LV 4135) (1,11 m²)
Pozemok - parc. KNC č.1442/19 (LV 4135) (0,77 m²)
Pozemok - parc. KNC č.1442/20 (LV 4136) (1,56 m²)
Pozemok - parc. KNC č.1442/21 (LV 4137) (1,39 m²)
Pozemok - parc. KNC č.1442/23 (LV 4138) (1,24 m²)
Pozemok - parc. KNC č.1442/1 (LV 4155) (3,03 m²)
Pozemok - parc. KNC č.1442/24 (LV 4170) (0,57 m²)
Pozemok - parc. KNC č.1442/29 (LV 4227) (3,41 m²)
Pozemok - parc. KNC č.1442/16 (LV 4285) (2,09 m²)
Pozemok - parc. KNC č.1442/22 (LV 4285) (0,86 m²)
Pozemok - parc. KNC č.1442/15 (LV 4293) (1,86 m²)

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

- Prípadné stavby a technická infraštruktúra vybudovaná na hodnotených pozemkoch.
- Ostatné pozemky a stavby evidované na dotknutých listoch vlastníctva

h) Analýza polohy nehnuteľnosti:



Predmetom ohodnotenia sú spoluvlastnícke podiely na pozemkoch situovaných v rámci zastavaného územia obce Turie aj mimo zastavaného územia obce, evidované na viacerých listoch vlastníctva k.ú. Turie, obec Turie, okres Žilina. Jedná sa o pozemky zastavané, prípadne nezastavané, určené/využívané na zástavbu IBV, technickú infraštruktúru, ťažbu a pod. (viď popis v rámci ohodnotenia jednotlivých pozemkov). Vybavenosť obce Turie je veľmi dobrá - verejný rozvod vody, elektrickej energie, zemného plynu, verejnej kanalizácie (možnosť napojenia hodnotených pozemkov na infraštruktúru je zhodnotená pri ohodnotení jednotlivých pozemkov).

Obec Turie je situovaná juhozápadne od krajského mesta Žilina, má približne 2 000 obyvateľov. Občianska vybavenosť obce zodpovedá jej veľkosti - obecný úrad, základná obchodná sieť a služby, materská škola, základná škola, pošta, kultúrne zariadenie, športoviská, objekty podnikateľských subjektov, ambulancia lekára, domov sociálnej starostlivosti. Predmetná lokalita má dobré dopravné napojenie s mestom Žilina, centrum mesta je vzdialené 9,0-11,0 km. Dopravné spojenie je veľmi dobré (autom, železnicou a prímestskou autobusovou dopravou do 10-15 min).

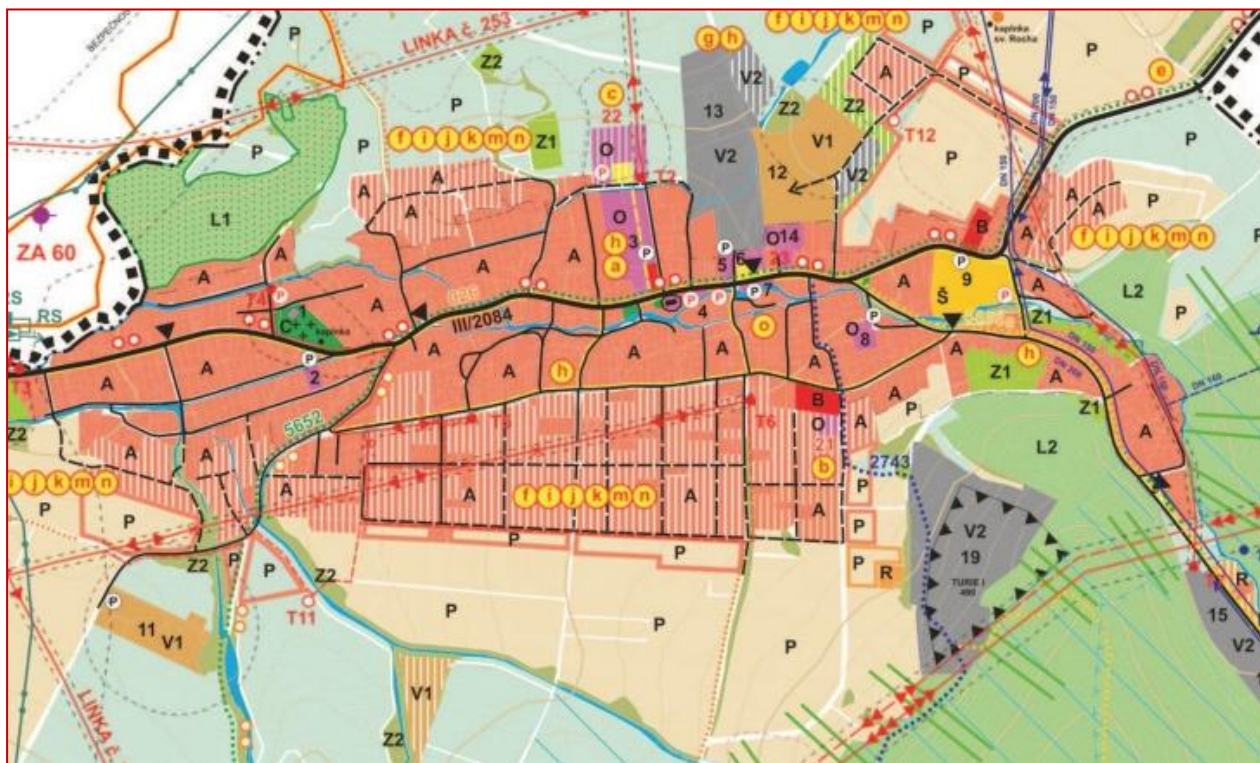
Pozitívny vplyv na hodnotu predmetných nehnuteľností má najmä ich situovanie v rámci obce

Turie, v jej peknej pokojnej prírodnej lokalite, ktorá vzhľadom na dobrú dostupnosť do centra krajského mesta Žilina, s jeho občianskou vybavenosťou a pracovnými príležitosťami zodpovedajúcimi krajskému mestu tvorí jeho obytný satelit. Podľa zistení z realitných portálov sa pozemky určené pre individuálnu bytovú výstavbu v obci Turie pohybujú od 45-70 Eur/m².

i) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Využitie jednotlivých hodnotených pozemkov v čase ohodnotenia, prípadne ich potenciálne ďalšie využitie, je konkrétne popísané v rámci ohodnotenia jednotlivých pozemkov.

Výrez z ÚPN obce Turie:



Legenda ÚPN:

STAV	NÁVRH	VÝHĽAD
— — — — —		HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA
— — — — —		HRANICA OKRESU
— — — — —		HRANICA KATASTRÁLNEHO ÚZEMIA
— — — — —		HRANICA ZASTAVANÉHO ÚZEMIA K 1 : 1 . 1990
— — — — —		HRANICA OCHRANNÝCH PÁSIEM
— — — — —		OBYTNÉ PLOCHY-RODINNÉ DOMY
— — — — —		OBYTNÉ PLOCHY- BYTOVÉ DOMY
— — — — —		PLOCHY OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI
— — — — —		PLOCHY REKREÁCIE
— — — — —		PLOCHY VÝROBY A SKLADOV
— — — — —		PLOCHY POĽNOHOSPODÁRSKÝCH ÚČELOVÝCH
— — — — —		PLOCHY ŠPORTOVÝCH ZARIADENÍ
— — — — —		CINTORÍN
— — — — —		VEREJNÁ ZELEŇ
— — — — —		ZÁHRADY, ZÁHRADKY
— — — — —		OSTATNÁ ZELEŇ
— — — — —		ORNÁ PÔDA
— — — — —		TRVALÉ TRÁVNE PORASTY
— — — — —		LESY
— — — — —		VODNÉ TOKY
— — — — —		PAMIATKOVO CHRÁNENÝ OBJEKT
— — — — —		KAPLNKA
— — — — —		ŽELEZNIČNÁ TRÁŤ č. 126, PLOCHY ŽELEZNICE
— — — — —		DIALNICA D1 VO VÝSTAVBE
— — — — —		CESTA I, TRIEDY B1 C11,5/80
— — — — —		CESTA III, TRIEDY B3 C7,5/70, MZ 8,0/80

j) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

- V danej lokalite neboli v čase ohodnotenia zistené priame riziká spojené s užívaním hodnotených nehnuteľností.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Spracovateľ znaleckého posudku pri stanovení všeobecných hodnôt pozemkov vychádzal z miestnej obhliadky, platných regulatívov, z potenciálnych vplyvov ochranných pásiem. Všetky tieto faktory boli s odbornou starostlivosťou zohľadnené pri aplikácii metódy polohovej diferenciácie, najmä pri hodnotení čiastkových koeficientov polohovej diferenciácie. Koeficient všeobecnej situácie, koeficient intenzity využitia a koeficient technickej infraštruktúry sú hodnotené podľa ich skutočného využitia v čase ohodnotenia. Koeficient funkčného využitia územia a koeficient zvyšujúcich faktorov sú hodnotené podľa účelu využitia hodnotených pozemkov v zmysle ÚPN obce Turie (je uvažovaný návrh, vzhľadom na skutočnosť, že znalcom neboli zistené a zadávateľom zdokladované iné skutočnosti). Spracovateľ analyzoval ponuky na webových internetových serveroch. Prieskumom boli zistené ponukové ceny na predaj voľných stavebných pozemkov pre IBV v danej lokalite, ktoré sa pohybovali vo výške 50-100 €/m² v závislosti od stavebnej pripravenosti. Lokalita má dobré dopravné napojenie na krajské mesto Žilina, čím tvorí jeho obytný satelit. Vzhľadom na rýchlu dostupnosť obce (cca 10-15 min) a dostupnú vzdialenosť do krajského mesta Žilina s jeho občianskou vybavenosťou a pracovnými príležitosťami zodpovedajúcim krajskému mestu, možno predpokladať záujem o kúpu nehnuteľností na bývanie a rekreáciu v predmetnej lokalite vyplývajúci z mesta Žilina. Vzhľadom na uvedené bola východisková hodnota v prípade pozemkov na bývanie a rekreáciu stanovená vo výške 70% z východiskovej hodnoty mesta Žilina, v prípade pozemkov určených na iné využitie vo výške 50% z východiskovej hodnoty mesta Žilina (lom, komunikácia, družstvo a pod.). Tvar a výmera pozemkov nebola braná do úvahy, nakoľko po odkúpení budú pozemky pravdepodobne súčasťou väčšieho celku. Pre účel ohodnotenia boli hodnotené pozemky vzhľadom na ich rozdielne charakteristiky rozdelené do skupín.

Charakteristika skupín :

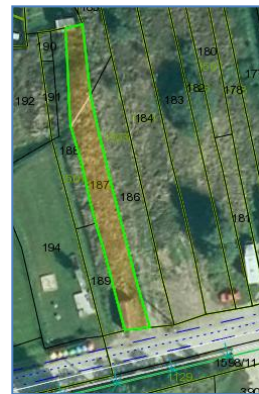
- a) skupina č.1 – pozemky situované v rámci zástavby IBV/ určené na zástavbu (ZUO), čiastočne zastavané príslušenstvom rodinného domu, prístupné priamo z miestnej komunikácie, možnosť napojenia na rozvody vody, el. energie, zemného plynu.
- b) skupina č.2 – pozemok situovaný v rámci zástavby družstevného dvora (mimo ZUO), rovinatý, čiastočne zastavaný objektami družstevného dvora, prístupný priamo z miestnej komunikácie, možnosť napojenia na rozvody vody, el. energie, zemného plynu. V rámci ÚPN obce Turie sa pozemok nachádza v rámci funkčnej plochy V1 – plochy poľnohospodárskej výroby.
- c) skupina č.3 – pozemky situované v rámci zemného telesa líniovej stavby – železničná trať a miestne komunikácie (mimo a v ZUO), rovinaté, čiastočne zastavané telesom železničnej trate a pozemnej komunikácie, bez preukázanej možnosti napojenia na technickú infraštruktúru.
- d) skupina č.4 – pozemok situovaný mimo ZUO, prístupný z miestnej obslužnej komunikácie, bez preukázanej možnosti napojenia na rozvody infraštruktúry. V rámci ÚPN obce Turie sa pozemok nachádza v rámci funkčnej plochy V2 – plochy výroby a skladov.
- e) skupina č.5 – pozemok situovaný mimo ZUO, prístupný z miestnej obslužnej komunikácie, bez preukázanej možnosti napojenia na rozvody infraštruktúry. V rámci ÚPN obce Turie sa pozemok nachádza v rámci funkčnej plochy V2 – plochy výroby a skladov, jedná sa o ťažobný priestor lomu.
- f) skupina č.6 – pozemky situované v rámci zástavby IBV/určené na zástavbu (mimo ZUO), využívané ako záhrady, čiastočne zastavané príslušenstvom rodinných domov, prístupné z miestnej komunikácie, následne po pozemkoch súkromných vlastníkov, možnosť napojenia na rozvody vody, el. energie, zemného plynu. Skutočnosť, že hodnotené pozemky sú z južnej strany čiastočne prístupné po pozemkoch cudzích vlastníkov nie je v danom prípade zohľadnená, nakoľko sa jedná o pozemky využívané týmito súkromnými vlastníkami a prevažne sú zastavané príslušenstvom rodinných domov týchto vlastníkov, z čoho vyplýva predpoklad odkúpenie dotknutých pozemkov týmito vlastníkami. Zároveň sú hodnotené pozemky zo severnej strany prístupné po pozemku parc. KNE č.1441/20 evidovanom na LV č. 2555, čiastočne vo vlastníctve vlastníkov hodnotených pozemkov.

2.1 Skupina č.1

Pozemok parc. KNE č. 125 k.ú. Turie situovaný v rámci zástavby IBV (ZUO), rovinatý, čiastočne zastavaný príslušenstvom rodinného domu, prístupný priamo z miestnej obslužnej komunikácie, možnosť napojenia na rozvody vody, el. energie, zemného plynu, prípojky nevybudované.



Pozemok parc. KNE č. 1502 k.ú. Turie situovaný v rámci zástavby IBV (ZUO), rovinatý, čiastočne zastavaný príslušenstvom rodinného domu, prístupný priamo z miestnej obslužnej komunikácie, možnosť napojenia na rozvody vody, el. energie, zemného plynu, prípojky nevybudované.



Pozemok parc. KNC č. 376 k.ú. Turie situovaný v rámci zástavby IBV (ZUO), rovinatý, nezastavaný, prístupný priamo z miestnej hlavnej komunikácie, možnosť napojenia na rozvody vody, el. energie, zemného plynu, prípojky nevybudované.



Pozemok parc. KNC č. 393 k.ú. Turie situovaný v rámci zástavby IBV (ZUO), rovinatý, čiastočne zastavaný príslušenstvom rodinného domu, prístupný priamo z miestnej hlavnej komunikácie, možnosť napojenia na rozvody vody, el. energie, zemného plynu, prípojky nevybudované.



Pozemky parc. KNC č. 311, 310 k.ú. Turie situované v rámci zástavby IBV (ZUO), rovinaté, nezastavané, prístupné priamo z miestnej hlavnej komunikácie, možnosť napojenia na rozvody vody, el. energie, zemného plynu, prípojky nevybudované.



Pozemok parc. KNC č. 391 k.ú. Turie situovaná v rámci zástavby IBV (ZUO), rovinatý, čiastočne zastavaný príslušenstvom rodinného domu, prístupný priamo z miestnej hlavnej komunikácie, možnosť napojenia na rozvody vody, el. energie, zemného plynu, prípojky nevybudované.



Pozemok parc. KNC č. 368 k.ú. Turie situovaný v rámci zástavby IBV (ZUO), rovinatý, nezastavaný, prístupný priamo z miestnej hlavnej komunikácie, možnosť napojenia na rozvody vody, el. energie, zemného plynu, prípojky nevybudované.



Pozemok parc. KNC č. 232/3 k.ú. Turie situovaný v rámci zástavby IBV (ZUO), rovinatý, nezastavaný, prístupný priamo z vedľajšej komunikácie, možnosť napojenia na rozvody vody, el. energie, zemného plynu, prípojky nevybudované.



Pozemky parc. KNC č. 394/1, 395, 396 k.ú. Turie situované v rámci zástavby IBV (ZUO), rovinaté, čiastočne zastavané príslušenstvom rodinného domu, prístupný priamo z miestnej obslužnej komunikácie, možnosť napojenia na rozvody vody, el. energie, zemného plynu, prípojky nevybudované.



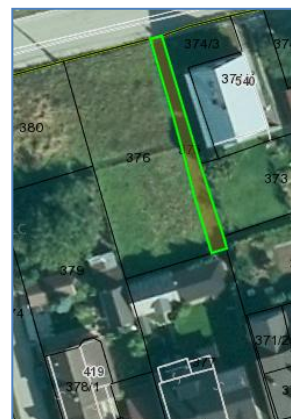
Pozemok parc. KNC č. 380 k.ú. Turie situovaný v rámci zástavby IBV (mimo ZUO), nezastavaný, nezastavaný, prístupný priamo z miestnej hlavnej komunikácie, možnosť napojenia na rozvody vody, el. energie, zemného plynu, prípojky nevybudované.



Pozemok parc. KNC č.400 k.ú. Turie situovaný v rámci zástavby IBV (ZUO), rovinatý, čiastočne zastavaný príslušenstvom rodinného domu, prístupný priamo z miestnej hlavnej komunikácie, možnosť napojenia na rozvody vody, el. energie, zemného plynu, prípojky nevybudované.



Pozemok parc. KNC č.415 k.ú. Turie situovaný v rámci zástavby IBV (ZUO), rovinatý, čiastočne zastavaný príslušenstvom rodinného domu, prístupný priamo z miestnej obslužnej komunikácie, možnosť napojenia na rozvody vody, el. energie, zemného plynu, prípojky nevybudované.

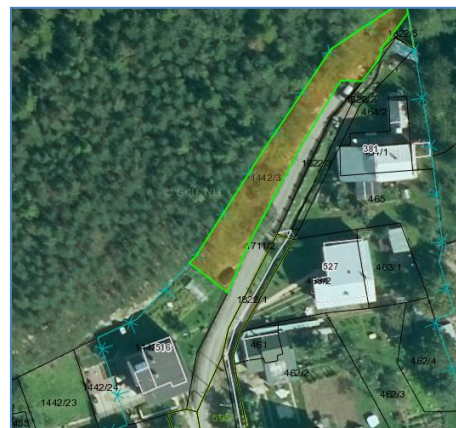


Pozemok parc. KNC č. 376 k.ú. Turie situovaný v rámci zástavby IBV (ZUO), rovinatý, nezastavaný, prístupný priamo z miestnej hlavnej komunikácie, možnosť napojenia na rozvody vody, el. energie, zemného plynu, prípojky nevybudované.



Pozemok parc. KNC č.385 k.ú. Turie situovaný v rámci zástavby IBV (ZUO), rovinatý, čiastočne zastavaný príslušenstvom rodinného domu, prístupný priamo z miestnej hlavnej komunikácie, možnosť napojenia na rozvody vody, el. energie, zemného plynu, prípojky nevybudované.

Pozemok parc. KNC č.1442/3 k.ú. Turie situovaný v rámci zástavby IBV (ZUO), čiastočne zastavaný príslušenstvom rodinného domu, prístupný priamo z miestnej obslužnej komunikácie, možnosť napojenia na rozvody vody, el. energie, zemného plynu, prípojky nevybudované.



Pozemok parc. KNC č.367 k.ú. Turie situovaný v rámci zástavby IBV (ZUO), čiastočne zastavaný príslušenstvom rodinného domu, prístupný priamo z miestnej obslužnej komunikácie, možnosť napojenia na rozvody vody, el. energie, zemného plynu.

Pozemok parc. KNC č.261/2 k.ú. Turie situovaný v rámci zástavby IBV (ZUO), čiastočne zastavaný príslušenstvom rodinného domu, prístupný priamo z miestnej obslužnej komunikácie, možnosť napojenia na rozvody vody, el. energie, zemného plynu.



Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
parc. KNE č.125 (LV 1890)	záhrada	843,00	1/168	5,02
parc. KNE č.1502 (LV 2064)	orná pôda	2714,00	1/112	24,23
parc. KNC č.376 (LV 2500)	orná pôda	572,00	13/2788	2,67
parc. KNC č.392/1 (LV 2577)	orná pôda	105,00	13/2788	0,49
parc. KNC č.393 (LV 2577)	orná pôda	278,00	13/2788	1,30
parc. KNC č.310 (LV 3987)	orná pôda	257,00	13/2788	1,20
parc. KNC č.311 (LV 3987)	orná pôda	664,00	13/2788	3,10
parc. KNC č.391 (LV 3988)	orná pôda	75,00	13/2788	0,35
parc. KNC č.368 (LV 4011)	orná pôda	544,00	13/2788	2,54
parc. KNC č.232/3 (LV 4023)	záhrada	26,00	13/2788	0,12
parc. KNC č.394/1 (LV 4160)	orná pôda	351,00	13/2788	1,64
parc. KNC č.395 (LV 4160)	orná pôda	86,00	13/2788	0,40
parc. KNC č.396 (LV 4160)	orná pôda	44,00	13/2788	0,21
parc. KNC č.380 (LV 4171)	orná pôda	44,00	13/2788	0,21
parc. KNC č.400 (LV 4175)	orná pôda	363,00	13/2788	1,69

parc. KNC č.415 (LV 4183)	záhrada	601,00	13/2788	2,80
parc. KNC č.375 (LV 4183)	orná pôda	92,00	13/2788	0,43
parc. KNC č.385 (LV 4258)	trvalý tráv. porast	619,00	13/2788	2,89
parc. KNC č.1442/3 (LV 4284)	záhrada	581,00	13/2788	2,71
parc. KNC č.367 (LV 4291)	záhrada	389,00	13/2788	1,81
Spolu výmera				55,81

Obec:

Turie

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 70,00\% \text{ z } 26,56 \text{ Eur/m}^2 = 18,59 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, <i>pozemky nezastavané/zastavané príslušenstvom rodinných domov</i>	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)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>pozemky s možnosťou napojenia na technickú infraštruktúru, prípojky nevybudované</i>	1,30
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.) <i>vyššie využitie v zmysle ÚPN</i>	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 1,50 * 1,00$	2,9660
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 18,59 \text{ Eur/m}^2 * 2,9660$	55,14 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. parc. KNE č.125 (LV 1890)	$843,00 \text{ m}^2 * 55,14 \text{ Eur/m}^2 * 1/168$	276,68
parcela č. parc. KNE č.1502 (LV 2064)	$2\,714,00 \text{ m}^2 * 55,14 \text{ Eur/m}^2 * 1/112$	1\,336,16
parcela č. parc. KNC č.376 (LV 2500)	$572,00 \text{ m}^2 * 55,14 \text{ Eur/m}^2 * 13/2788$	147,07
parcela č. parc. KNC č.392/1 (LV 2577)	$105,00 \text{ m}^2 * 55,14 \text{ Eur/m}^2 * 13/2788$	27,00
parcela č. parc. KNC č.393 (LV 2577)	$278,00 \text{ m}^2 * 55,14 \text{ Eur/m}^2 * 13/2788$	71,48
parcela č. parc. KNC č.310 (LV 3987)	$257,00 \text{ m}^2 * 55,14 \text{ Eur/m}^2 * 13/2788$	66,08
parcela č. parc. KNC č.311 (LV 3987)	$664,00 \text{ m}^2 * 55,14 \text{ Eur/m}^2 * 13/2788$	170,72
parcela č. parc. KNC č.391 (LV 3988)	$75,00 \text{ m}^2 * 55,14 \text{ Eur/m}^2 * 13/2788$	19,28
parcela č. parc. KNC č.368 (LV 4011)	$544,00 \text{ m}^2 * 55,14 \text{ Eur/m}^2 * 13/2788$	139,87
parcela č. parc. KNC č.232/3 (LV 4023)	$26,00 \text{ m}^2 * 55,14 \text{ Eur/m}^2 * 13/2788$	6,68
parcela č. parc. KNC č.394/1 (LV 4160)	$351,00 \text{ m}^2 * 55,14 \text{ Eur/m}^2 * 13/2788$	90,25
parcela č. parc. KNC č.395 (LV 4160)	$86,00 \text{ m}^2 * 55,14 \text{ Eur/m}^2 * 13/2788$	22,11
parcela č. parc. KNC č.396 (LV 4160)	$44,00 \text{ m}^2 * 55,14 \text{ Eur/m}^2 * 13/2788$	11,31
parcela č. parc. KNC č.380 (LV 4171)	$44,00 \text{ m}^2 * 55,14 \text{ Eur/m}^2 * 13/2788$	11,31
parcela č. parc. KNC č.400 (LV 4175)	$363,00 \text{ m}^2 * 55,14 \text{ Eur/m}^2 * 13/2788$	93,33
parcela č. parc. KNC č.415 (LV 4183)	$601,00 \text{ m}^2 * 55,14 \text{ Eur/m}^2 * 13/2788$	154,52

parcela č. parc. KNC č.375 (LV 4183)	92,00 m ² * 55,14 Eur/m ² * 13/2788	23,65
parcela č. parc. KNC č.385 (LV 4258)	619,00 m ² * 55,14 Eur/m ² * 13/2788	159,15
parcela č. parc. KNC č.1442/3 (LV 4284)	581,00 m ² * 55,14 Eur/m ² * 13/2788	149,38
parcela č. parc. KNC č.367 (LV 4291)	389,00 m ² * 55,14 Eur/m ² * 13/2788	100,02
Spolu		3 076,05

2.2 Skupina č.2

Pozemok parc. KNE č. 327 k.ú. Turie situovaný v rámci zástavby družstevného dvora (mimo ZUO), rovinatý, čiastočne zastavaný objektami družstevného dvora, prístupný priamo z miestnej komunikácie, možnosť napojenia na rozvody vody, el. energie, zemného plynu. V rámci ÚPN obce Turie sa pozemok nachádza v rámci funkčne plochy V1 – plochy poľnohospodárskej výroby.



Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
parc. KNE č.1327 (LV 2602)	trvalý tráv. porast	1381,00	13/2788	6,44

Obec:

Turie

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 50,00\% \text{ z } 26,56 \text{ Eur/m}^2 = 13,28 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	3. priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov	0,90
k_V koeficient intenzity využitia	4. - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu <i>Pozemky zastavané poľnohospodárskymi budovami</i>	0,95
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	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	5. výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska 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)	1,20
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,90 * 0,95 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	0,9234
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}_{H_{MJ}} = VH_{MJ} * k_{PD} = 13,28 \text{ Eur/m}^2 * 0,9234$	12,26 Eur/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}_H = \text{Podiel} * V\dot{S}_{H_{POZ}} = 13/2788 * 16\,931,06 \text{ Eur}$	78,95 Eur

2.3 Skupina č.3



Pozemok parc. KNE č. 633/1 k.ú. Turie situovaný v rámci zemného telesa líniovej stavby – železničná trať Žilina - Rajec (mimo ZUO), rovinatý, čiastočne zastavaný telesom železničnej trate, bez preukázanej možnosti napojenia na technickú infraštruktúru.



Pozemok parc. KNC č. 1151 k.ú. Turie situovaný v rámci zemného telesa líniovej stavby – miestna spevnená komunikácia (mimo ZUO), rovinatý, čiastočne zastavaný telesom pozemnej komunikácie, bez preukázanej možnosti napojenia na technickú infraštruktúru



Pozemok parc. KNC č. 1141 k.ú. Turie situovaný čiastočne v rámci zemného telesa líniovej stavby – miestna spevnená komunikácia (mimo ZUO), čiastočne zastavaný telesom pozemnej komunikácie, bez preukázanej možnosti napojenia na technickú infraštruktúru



Pozemok parc. KNC č. 1711/2 k.ú. Turie situovaný v rámci zemného telesa líniovej stavby – miestna spevnená komunikácia (ZUO), rovinatý, zastavaný telesom pozemnej komunikácie, s možnosťou napojenia na technickú infraštruktúru

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
parc. KNE č.633/1 (LV 2470)	orná pôda	1902,00	13/2788	8,87
parc. KNC č.1151 (LV 2601)	zastavaná plocha a nádvorie	36,00	13/2788	0,17
parc. KNC č.1141 (LV 4270)	zastavaná plocha a nádvorie	125,00	13/2788	0,58
parc. KNC č.1711/2 (LV 4299)	zastavaná plocha a nádvorie	336,00	13/2788	1,57
Spolu výmera				11,19

Obec:

Turie

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 50,00\% \text{ z } 26,56 \text{ Eur/m}^2 = 13,28 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_V koeficient intenzity využitia	2. inžinierske stavby, chránené ložiskové územia <i>pozemky zastavané líniovými stavbami</i>	0,90
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	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,80
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 0,90 * 0,90 * 1,10 * 0,80 * 1,00 * 1,00$	0,7128
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 13,28 \text{ Eur/m}^2 * 0,7128$	9,47 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. parc. KNE č.633/1 (LV 2470)	$1\,902,00 \text{ m}^2 * 9,47 \text{ Eur/m}^2 * 13/2788$	83,99
parcela č. parc. KNC č.1151 (LV 2601)	$36,00 \text{ m}^2 * 9,47 \text{ Eur/m}^2 * 13/2788$	1,59
parcela č. parc. KNC č.1141 (LV 4270)	$125,00 \text{ m}^2 * 9,47 \text{ Eur/m}^2 * 13/2788$	5,52
parcela č. parc. KNC č.1711/2 (LV 4299)	$336,00 \text{ m}^2 * 9,47 \text{ Eur/m}^2 * 13/2788$	14,84
Spolu		105,94

2.4 Skupina č.4



Pozemok parc. KNE č. 380 k.ú. Turie situovaný v susedstve zástavby družstevného dvora (mimo ZUO), rovinatý, s náletovým porastom, prístupný z miestnej obslužnej komunikácie, možnosť napojenia na rozvody vody, el. energie, zemného plynu, prípojky nevybudované. V rámci ÚPN obce Turie sa pozemok nachádza v rámci funkčne plochy V2 – plochy výroby a skladov.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
parc. KNE č.380 (LV 2602)	trvalý tráv. porast	1296,00	13/2788	6,04

Obec:

Turie

Východisková hodnota:

$$VH_{MI} = 50,00\% \text{ z } 26,56 \text{ Eur/m}^2 = 13,28 \text{ Eur/m}^2$$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľ'ov	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	5. nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>nezastavaný pozemok</i>	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	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	5. výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha)	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.) <i>vyššie využitie v rámci ÚPN</i>	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00$	2,2815
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}_{H_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 13,28 \text{ Eur/m}^2 * 2,2815$	30,30 Eur/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}_H = \text{Podiel} * V\dot{S}_{H_{POZ}} = 13/2788 * 39\,268,80 \text{ Eur}$	183,10 Eur

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. parc. KNE č.380 (LV 2602)	1 296,00 m ² * 30,30 Eur/m ² * 13/2788	183,10
Spolu		183,10

2.5 Skupina č.5

Pozemok parc. KNE č. 1430 k.ú. Turie situovaný v rámci lomu (mimo ZUO), prístupný z miestnej obslužnej komunikácie, možnosť napojenia na rozvody vody, el. energie, zemného plynu, prípojky nevybudované. V rámci ÚPN obce Turie sa pozemok nachádza v rámci funkčne plochy V2 – plochy výroby a skladov, jedná sa o ťažobný priestor.



Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
parc. KNE č.1430 (LV 3999)	trvalý tráv. porast	23070,00	13/2788	107,57

Obec:

Turie

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 50,00\% \text{ z } 26,56 \text{ Eur/m}^2 = 13,28 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	2. chránené ložiskové územia <i>chránené ložiskové územia</i>	0,90
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	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha)	0,90
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,80
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 0,90 * 0,90 * 0,90 * 0,80 * 1,00 * 1,00$	0,5832
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 13,28 \text{ Eur/m}^2 * 0,5832$	7,74 Eur/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}_{HPOZ} = 13/2788 * 178\,561,80 \text{ Eur}$	832,61 Eur

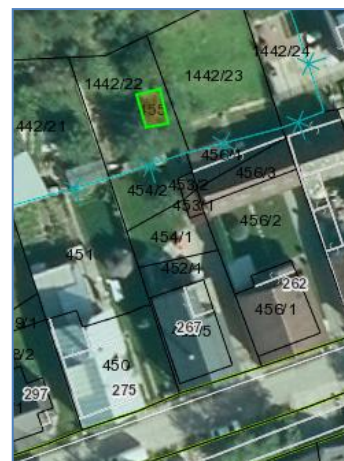
VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. parc. KNE č.1430 (LV 3999)	$23\,070,00 \text{ m}^2 * 7,74 \text{ Eur/m}^2 * 13/2788$	832,61
Spolu		832,61

2. 6 Skupina č.6



Pozemok parc. KNC č. 1442/14 k.ú. Turie situovaný v rámci zástavby IBV (mimo ZUO), čiastočne zastavaný príslušenstvom rodinného domu, prístupný z miestnej komunikácie, následne po pozemkoch súkromných, možnosť napojenia na rozvody vody, el. energie, zemného plynu, prípojky nevybudované.



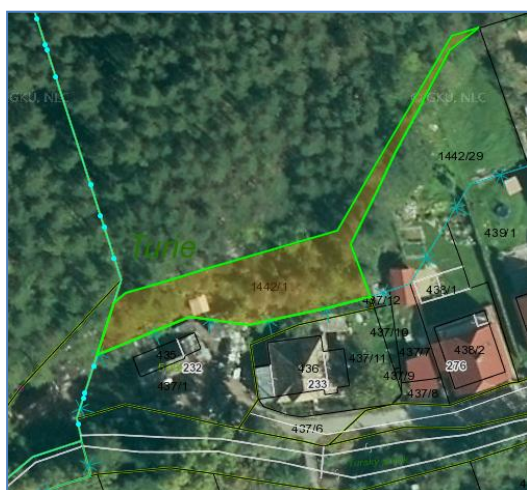
Pozemok parc. KNC č. 455 k.ú. Turie situovaný v rámci zástavby IBV (mimo ZUO), čiastočne zastavaný príslušenstvom rodinného domu, prístupný z miestnej komunikácie, následne po pozemkoch súkromných, možnosť napojenia na rozvody vody, el. energie, zemného plynu, prípojky nevybudované



Pozemky parc. KNC č. 1442/17, 1442/18, 1442/19 k.ú. Turie situované v rámci zástavby IBV (mimo ZUO), čiastočne zastavané príslušenstvom rodinného domu, prístupné z miestnej komunikácie, následne po pozemkoch súkromných vlastníkov, možnosť napojenia na rozvody vody, el. energie, zemného plynu, prípojky nevybudované.



Pozemky parc. KNC č. 1442/20, 1442/21, 1442/23 k.ú. Turie situované v rámci zástavby IBV (mimo ZUO), čiastočne zastavané príslušenstvom rodinného domu, prístupné z miestnej komunikácie, následne po pozemkoch súkromných vlastníkov, možnosť napojenia na rozvody vody, el. energie, zemného plynu, prípojky nevybudované.

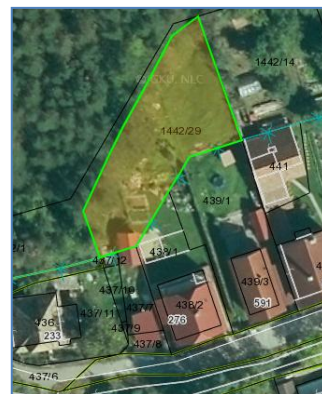


Pozemok parc. KNC č. 1442/1 k.ú. Turie situovaný v rámci zástavby IBV (mimo ZUO), čiastočne zastavané príslušenstvom rodinného domu, prístupné z miestnej komunikácie, následne po pozemkoch súkromných vlastníkov, možnosť napojenia na rozvody vody, el. energie, zemného plynu, prípojky nevybudované.



Pozemok parc. KNC č. 1442/24 k.ú. Turie situovaný v rámci zástavby IBV (mimo ZUO), čiastočne zastavané príslušenstvom rodinného domu, prístupné z miestnej komunikácie, následne po pozemkoch súkromných vlastníkov, možnosť napojenia na rozvody vody, el. energie, zemného plynu.

Pozemok parc. KNC č. 1442/29 k.ú. Turie situovaný v rámci zástavby IBV (mimo ZUO), čiastočne zastavaný príslušenstvom rodinného domu, prístupný z miestnej komunikácie, následne po pozemkoch súkromných vlastníkov bez, možnosť napojenia na rozvody vody, el. energie, zemného plynu.



Pozemok parc. KNC č. 1442/22 k.ú. Turie situovaný v rámci zástavby IBV (mimo ZUO), čiastočne zastavaný príslušenstvom rodinného domu, prístupný z miestnej komunikácie, následne po pozemkoch súkromných vlastníkov, možnosť napojenia na rozvody vody, el. energie, zemného plynu.

Pozemky parc. KNC č. 1442/15, 1442/16 k.ú. Turie situované v rámci zástavby IBV (mimo ZUO), čiastočne zastavané príslušenstvom rodinného domu, prístupné z miestnej komunikácie, následne po pozemkoch súkromných vlastníkov, možnosť napojenia na rozvody vody, el. energie, zemného plynu.



Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
parc. KNC č.1442/14 (LV 658)	záhrada	4133,00	13/2788	19,27
parc. KNC č.455 (LV 4134)	zastavaná plocha a nádvorie	17,00	13/2788	0,08
parc. KNC č.1442/17 (LV 4135)	záhrada	19,00	13/2788	0,09
parc. KNC č.1442/18 (LV 4135)	záhrada	237,00	13/2788	1,11
parc. KNC č.1442/19 (LV 4135)	záhrada	165,00	13/2788	0,77
parc. KNC č.1442/20 (LV 4136)	záhrada	335,00	13/2788	1,56
parc. KNC č.1442/21 (LV 4137)	záhrada	298,00	13/2788	1,39

parc. KNC č.1442/23 (LV 4138)	záhrada	266,00	13/2788	1,24
parc. KNC č.1442/1 (LV 4155)	záhrada	649,00	13/2788	3,03
parc. KNC č.1442/24 (LV 4170)	záhrada	123,00	13/2788	0,57
parc. KNC č.1442/29 (LV 4227)	záhrada	732,00	13/2788	3,41
parc. KNC č.1442/16 (LV 4285)	záhrada	448,00	13/2788	2,09
parc. KNC č.1442/22 (LV 4285)	záhrada	185,00	13/2788	0,86
parc. KNC č.1442/15 (LV 4293)	záhrada	398,00	13/2788	1,86
Spolu výmera				37,33

Obec:

Turie

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 70,00\% \text{ z } 26,56 \text{ Eur/m}^2 = 18,59 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, <i>pozemky nezastavané/zastavané príslušenstvom rodinných domov</i>	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	0,90
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) <i>pozemky s možnosťou napojenia na technickú infraštruktúru</i>	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.) <i>vyššie využitie v zmysle ÚPN</i>	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 1,50 * 1,00$	2,9660
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 18,59 \text{ Eur/m}^2 * 2,9660$	55,14 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parc. č. parc. KNC č.1442/14 (LV 658)	$4\,133,00 \text{ m}^2 * 55,14 \text{ Eur/m}^2 * 13/2788$	1 062,63
parc. č. parc. KNC č.455 (LV 4134)	$17,00 \text{ m}^2 * 55,14 \text{ Eur/m}^2 * 13/2788$	4,37
parc. č. parc. KNC č.1442/17 (LV 4135)	$19,00 \text{ m}^2 * 55,14 \text{ Eur/m}^2 * 13/2788$	4,89
parc. č. parc. KNC č.1442/18 (LV 4135)	$237,00 \text{ m}^2 * 55,14 \text{ Eur/m}^2 * 13/2788$	60,93
parc. č. parc. KNC č.1442/19 (LV 4135)	$165,00 \text{ m}^2 * 55,14 \text{ Eur/m}^2 * 13/2788$	42,42
parc. č. parc. KNC č.1442/20 (LV 4136)	$335,00 \text{ m}^2 * 55,14 \text{ Eur/m}^2 * 13/2788$	86,13
parc. č. parc. KNC č.1442/21 (LV 4137)	$298,00 \text{ m}^2 * 55,14 \text{ Eur/m}^2 * 13/2788$	76,62
parc. č. parc. KNC č.1442/23 (LV 4138)	$266,00 \text{ m}^2 * 55,14 \text{ Eur/m}^2 * 13/2788$	68,39
parc. č. parc. KNC č.1442/1 (LV 4155)	$649,00 \text{ m}^2 * 55,14 \text{ Eur/m}^2 * 13/2788$	166,86
parc. č. parc. KNC č.1442/24 (LV 4170)	$123,00 \text{ m}^2 * 55,14 \text{ Eur/m}^2 * 13/2788$	31,62
parc. č. parc. KNC č.1442/29 (LV 4227)	$732,00 \text{ m}^2 * 55,14 \text{ Eur/m}^2 * 13/2788$	188,20
parc. č. parc. KNC č.1442/16 (LV 4285)	$448,00 \text{ m}^2 * 55,14 \text{ Eur/m}^2 * 13/2788$	115,18
parc. č. parc. KNC č.1442/22 (LV 4285)	$185,00 \text{ m}^2 * 55,14 \text{ Eur/m}^2 * 13/2788$	47,57
parc. č. parc. KNC č.1442/15 (LV 4293)	$398,00 \text{ m}^2 * 55,14 \text{ Eur/m}^2 * 13/2788$	102,33
Spolu		2 058,14

III. ZÁVER

Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov v k.ú. Turie, okres Žilina, v zmysle Objednávky č. D501919B zo dňa 7.12.2020.

Odpoveď: Všeobecná hodnota pozemkov v k.ú. Turie, okres Žilina, v zmysle Objednávky č. D 501919B zo dňa 7.12.2020 je:

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [Eur]
Pozemky		
Pozemok - parc. KNE č.125 (LV 1890) (5,02 m ²)	1/168	276,68
Pozemok - parc. KNE č.1502 (LV 2064) (24,23 m ²)	1/112	1 336,16
Pozemok - parc. KNC č.376 (LV 2500) (2,67 m ²)	13/2788	147,07
Pozemok - parc. KNC č.392/1 (LV 2577) (0,49 m ²)	13/2788	27,00
Pozemok - parc. KNC č.393 (LV 2577) (1,3 m ²)	13/2788	71,48
Pozemok - parc. KNC č.310 (LV 3987) (1,2 m ²)	13/2788	66,08
Pozemok - parc. KNC č.311 (LV 3987) (3,1 m ²)	13/2788	170,72
Pozemok - parc. KNC č.391 (LV 3988) (0,35 m ²)	13/2788	19,28
Pozemok - parc. KNC č.368 (LV 4011) (2,54 m ²)	13/2788	139,87
Pozemok - parc. KNC č.232/3 (LV 4023) (0,12 m ²)	13/2788	6,68
Pozemok - parc. KNC č.394/1 (LV 4160) (1,64 m ²)	13/2788	90,25
Pozemok - parc. KNC č.395 (LV 4160) (0,4 m ²)	13/2788	22,11
Pozemok - parc. KNC č.396 (LV 4160) (0,21 m ²)	13/2788	11,31
Pozemok - parc. KNC č.380 (LV 4171) (0,21 m ²)	13/2788	11,31
Pozemok - parc. KNC č.400 (LV 4175) (1,69 m ²)	13/2788	93,33
Pozemok - parc. KNC č.415 (LV 4183) (2,8 m ²)	13/2788	154,52
Pozemok - parc. KNC č.375 (LV 4183) (0,43 m ²)	13/2788	23,65
Pozemok - parc. KNC č.385 (LV 4258) (2,89 m ²)	13/2788	159,15
Pozemok - parc. KNC č.1442/3 (LV 4284) (2,71 m ²)	13/2788	149,38
Pozemok - parc. KNC č.367 (LV 4291) (1,81 m ²)	13/2788	100,02
Pozemok - parc. KNE č.1327 (LV 2602) (6,44 m ²)	13/2788	78,95
Pozemok - parc. KNE č.633/1 (LV 2470) (8,87 m ²)	13/2788	83,99
Pozemok - parc. KNC č.1151 (LV 2601) (0,17 m ²)	13/2788	1,59
Pozemok - parc. KNC č.1141 (LV 4270) (0,58 m ²)	13/2788	5,52
Pozemok - parc. KNC č.1711/2 (LV 4299) (1,57 m ²)	13/2788	14,84
Pozemok - parc. KNE č.380 (LV 2602) (6,04 m ²)	13/2788	183,10
Pozemok - parc. KNE č.1430 (LV 3999) (107,57 m ²)	13/2788	832,61
Pozemok - parc. KNC č.1442/14 (LV 658) (19,27 m ²)	13/2788	1 062,63
Pozemok - parc. KNC č.455 (LV 4134) (0,08 m ²)	13/2788	4,37
Pozemok - parc. KNC č.1442/17 (LV 4135) (0,09 m ²)	13/2788	4,89
Pozemok - parc. KNC č.1442/18 (LV 4135) (1,11 m ²)	13/2788	60,93
Pozemok - parc. KNC č.1442/19 (LV 4135) (0,77 m ²)	13/2788	42,42
Pozemok - parc. KNC č.1442/20 (LV 4136) (1,56 m ²)	13/2788	86,13
Pozemok - parc. KNC č.1442/21 (LV 4137) (1,39 m ²)	13/2788	76,62
Pozemok - parc. KNC č.1442/23 (LV 4138) (1,24 m ²)	13/2788	68,39
Pozemok - parc. KNC č.1442/1 (LV 4155) (3,03 m ²)	13/2788	166,86
Pozemok - parc. KNC č.1442/24 (LV 4170) (0,57 m ²)	13/2788	31,62
Pozemok - parc. KNC č.1442/29 (LV 4227) (3,41 m ²)	13/2788	188,20
Pozemok - parc. KNC č.1442/16 (LV 4285) (2,09 m ²)	13/2788	115,18
Pozemok - parc. KNC č.1442/22 (LV 4285) (0,86 m ²)	13/2788	47,57
Pozemok - parc. KNC č.1442/15 (LV 4293) (1,86 m ²)	13/2788	102,33
Spolu pozemky (224,38 m²)		6 334,79
Všeobecná hodnota celkom		6 334,79
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		6 300,00

Slovom: Šesťtisícristo Eur

V Žiline dňa 25.01.2021

Ing. Adriana Melišková

IV. PRÍLOHY

- [illegible]

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4258 k.úTurie, obec Turie, okres Žilina, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4270 k.úTurie, obec Turie, okres Žilina, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4284 k.úTurie, obec Turie, okres Žilina, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4285 k.úTurie, obec Turie, okres Žilina, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4291 k.úTurie, obec Turie, okres Žilina, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4293 k.úTurie, obec Turie, okres Žilina, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4299 k.úTurie, obec Turie, okres Žilina, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4300 k.úTurie, obec Turie, okres Žilina, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópie z katastrálnej mapy vytvorené cez katastrálny portál
- Kópie z mapy určeného operátu vytvorené cez katastrálny portál

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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 7/2021 znaleckého denníka.
Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.