

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. (dražobník)
Sládkovičova 6
010 01 Žilina

Číslo spisu (objednávky): Objednávka D 5090322 zo dňa 2.3.2022

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo úkonu: 67/2022

vo veci

stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov evidovaných na LV č. 1488 k.ú. Bytčica, obec Žilina, mestská časť Bytčica, pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Mgr. Ľubomír Kadura, Republiky 16, 010 01 Žilina – správca konkurznej podstaty dlžníka: TRIOSS Žilina „v konkurze“, Revolučná 5, 010 01 Žilina, IČO: 36 400 718.

Počet strán (z toho príloh): 34 (10)

Počet vyhotovení: 4 odovzdané +1 archívne

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov evidovaných na LV č. 1488 k.ú. Bytčica, obec Žilina, mestská časť Bytčica.

2. Účel znaleckého posudku: účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Mgr. Ľubomír Kadura, Republiky 16, 010 01 Žilina – správca konkurznej podstaty dlžníka: TRIOSS Žilina „v konkurze“, Revolučná 5, 010 01 Žilina, IČO: 36 400 718.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):
14.3.2022

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:
7.4.2022

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.a) Dodané zadávateľom : neboli dodané žiadne doklady

5.b) Obstarané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1488 k.ú. Bytčica, obec Žilina, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy 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 pohnútkou.“

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 diferenciacie

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 diferenciacie 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 obytných 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,	0,50-0,70

	– sídelná koncentrácia obydľí obývaných prevažne priestorovo alebo sociálne vylúčenými skupinami obyvateľstva	
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 odlahľých 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 premávku	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 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.)	1,01 - 3,00

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 pôsobiaci 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, – závädy viaznuce na pozemku (napríklad právo prechodu 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 územie, 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 závädách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závädy.

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 tiesne 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:

$$VSH = M \cdot VSH_{MJ} \quad [€]$$

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej nehnuteľnosti,

$V\dot{S}H_{MJ}$ - 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:

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

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

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

kde

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

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

$V\dot{S}H_{MJi}$ - 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

Porovnaním objektivizácie pomocou prirážky/zrážky a objektivizácie na báze koeficientov možno konštatovať, že objektivizácia na báze prirážka/zrážka je z odborného hľadiska objektívnejšia, pretože pri objektivizácii na báze koeficientov vzhľadom na ich rast v geometrickom rade, môže dochádzať k deformáciám výsledkov.

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Zadávatel' posudku nepredložil spracovateľovi žiadne uzatvorené kúpne zmluvy na predaj porovnateľných pozemkov. Na základe podrobnej analýzy dostupných ponúk na predaj pozemkov na webových realitných portáloch vo vzťahu k polohe a využitiu hodnotených pozemkov spracovateľ posudku použil pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov metódu polohovej diferenciácie. Porovnávaciu metódu objektívne nebolo možné použiť, nakoľko neboli zistené ponuky na predaj pozemkov porovnateľných s hodnotenými pozemkami vo vzťahu k ich druhu, účelu využitia a možnosti zástavby. Použitie výnosovej metódy vzhľadom na typ hodnotených pozemkov bolo vylúčené. Dosahovanie výnosov pozemkov formou prenájmu vzhľadom na absenciu podkladov preukazujúcich nájomné sadzby za prenájom porovnateľných pozemkov nebolo možné preukázať.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4999 k.ú. Žilina, obec Žilina, vytvorený cez katastrálny portál:

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
1382/ 76	11	zastavaná plocha a nádvorie	18	2		
1382/ 77	396	zastavaná plocha a nádvorie	25	2		
1382/ 78	9	zastavaná plocha a nádvorie	18	2		
1382/ 79	238	trvalý trávny porast	7	2		
1382/ 83	1387	zastavaná plocha a nádvorie	18	2		
1382/ 93	757	trvalý trávny porast	7	2		
1382/100	202	zastavaná plocha a nádvorie	18	2		
1382/101	35	zastavaná plocha a nádvorie	18	2		
1382/103	29	zastavaná plocha a nádvorie	18	2		
1382/104	5	zastavaná plocha a nádvorie	18	2		
1382/115	11	zastavaná plocha a nádvorie	18	2		
1382/116	3652	zastavaná plocha a nádvorie	18	2		
1382/121	233	zastavaná plocha a nádvorie	25	2		
1382/130	23	zastavaná plocha a nádvorie	18	2		
1382/131	56	trvalý trávny porast	7	2		
1382/132	22	trvalý trávny porast	7	2		
1382/133	581	trvalý trávny porast	7	2		
1382/179	128	zastavaná plocha a nádvorie	18	2		
1382/184	9	zastavaná plocha a nádvorie	18	2		
1382/203	21	zastavaná plocha a nádvorie	18	2		
1382/210	66	zastavaná plocha a nádvorie	18	2		
1382/295	29	zastavaná plocha a nádvorie	21	2		
1382/299	31	zastavaná plocha a nádvorie	22	2		
1382/300	9	zastavaná plocha a nádvorie	18	2		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

- 21 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - diaľnica a rýchlostná komunikácia a jej súčasti
- 22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti
- 7 - Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast
- 18 - Pozemok, na ktorom je dvor
- 25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti

Umiestnenie pozemku:

- 2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 TRIOSS Žilina, s.r.o., Revolučná 5, Žilina, PSČ 010 01, SR
IČO : 36400718

1 / 1

Informatívna poznámka	UPOVEDOMENIE O ZAČATÍ EXEKÚCIE PREDAJOM NEHNUTEĽNOSTI OD MGR.ING.PAVOL MALÍK, 1.MÁJA 22, ŽILINA PRE OPRAVNENÉHO VÁHOSTAV-SK-PREFA, s.r.o.NA PARC.Č.1382/76, 1382/77, 1382/78, 1382/79, 1382/83, 1382/93, 1382/100, 1382/101, 1382/103, 1382/104, 1382/115, 1382/116, 1382/121, 1382/130, 1382/131, 1382/132, 1382/133, 1382/179, 1382/184, 1382/203, 1382/210, PODĽA Č.EX 445/2006, P2 436/06 - 250/06
Obmedzujúca poznámka	EXEKUČNÝ PRÍKAZ NA VYKONANIE EXEKÚCIE PREDAJOM NEHNUT.A UPOVEDOMENIE O PREDAJI NEHNUT.OD JUDR.ESTERA VEREŠOVÁ, DOLNÝ VAL 16, ŽILINA PRE OPRAVNENÉHO SOC.POISTOVŇA pob.ŽILINA NA VŠETKY PARCELY, PODĽA Č.EX 245/2005, P1 319/06, P2 752/06 - 417/06
Obmedzujúca poznámka	EXEKUČNÝ PRÍKAZ NA VYKONANIE EXEKÚCIE PREDAJOM NEHNUT.A UPOVEDOMENIE O PREDAJI NEHNUT.OD JUDR.ESTERA VEREŠOVÁ, DOLNÝ VAL 16, ŽILINA PRE OPRAVNENÉHO SOC.POISTOVŇA pob.ŽILINA NA VŠETKY PARCELY, PODĽA Č.EX 279/2005, P1 320/06 P2 751/06 - 419/06
Obmedzujúca poznámka	EXEKUČNÝ PRÍKAZ NA VYKONANIE EXEKÚCIE PREDAJOM NEHNUT.OD MGR.ING.MALÍK PAVOL, 1.MÁJA 22, ŽILINA NA VŠETKY PARCELY PRE OPRAVNENÉHO VÁHOSTAV-SK-PREFA, s.r.o., H.HRIČOV, PODĽA Č.EX 445/2006, P1 11/07 - 28/07
Informatívna poznámka	UPOVEDOMENIE O ZAČATÍ EXEKÚCIE PREDAJOM NEH. A ZRIADENÍM EX.ZÁL.PRÁVA OD MGR.ING.RADOSLAV KEŠELÁK, MLYNSKÁ 2, SP.NOVA VES PRE OPRAVNENÉHO CONTROL-VHS-SK, s.r.o., KAMENNÁ 14, ŽILINA NA VŠETKY PARCELY, ZÁKAZ NAKLADANIA S NEHNUTEĽNOSŤOU, PODĽA Č.EX 703/07R, P2 1012/07 - 371/07
Obmedzujúca poznámka	Poznamenáva sa-Uповедомение о зачаті ехекucie зриаденіем ехек.зало́ж.права EX1056/10 od Mgr.Bernard Janík so sídlom Jána Reka 13, 01001 Žilina pre opravn. MZ Pneu, s.r.o., Bulharská 23/3, 01001 Žilina IČO:36376311, na parc.č.. 1382/76, 1382/77, 1382/78, 1382/79, 1382/83, 1382/93, 1382/100, 1382/101, 1382/103, 1382/104, 1382/115, 1382/116, 1382/121, 1382/130, 1382/131, 1382/132, 1382/133, 1382/179, 1382/184, 1382/203, 1382/210, 1382/295,1382/299, 1382/300 podľa č.P1 949/10-1292/10
Titul nadobudnutia	PREHLÁSENIE O VKLADE MAJETKU DO SPOLOČNOSTI, SPOLOČENSKÁ ZMLUVA O ZALOŽENÍ SPOLOČNOSTI S.R.O. Č.V 4238/01 - 214/01
Titul nadobudnutia	KÚPNA ZMLUVA Č.V 2361/03 - 255/03
Titul nadobudnutia	KÚPNA ZMLUVA Č.4K 033303 - V 3154/03 - 309/03
Titul nadobudnutia	KÚPNA ZMLUVA Č.V 4160/03 - 388/03

ČASŤ C: ĎARCHY

Por.č.:

- 1 PRÍKAZ NA ZRIADENIE EX.ZÁL.PRÁVA NA NEHNUTEĽNOSŤ OD JUDR.ESTERA VEREŠOVÁ, DOLNÝ VAL 16, ŽILINA PRE OPRAVNENÉHO SOCIÁLNA POISTOVŇA pob.ŽILINA NA PARC.Č.1382/76, 1382/77, 1382/78, 1382/79, 1382/83, 1382/93, 1382/100, 1382/101, 1382/103, 1382/104, 1382/115, 1382/116, 1382/121, 1382/130, 1382/131, 1382/132, 1382/133, 1382/184, 1382/203, 1382/210, NEHNUTEĽNOSŤ SA ZEXEKVOVÁVA PRE VYMÁHANÚ POHLADÁVKU, PODĽA Č.EX 245/2005, Z 447/06 - 39/06
- 1 PRÍKAZ NA ZRIADENIE EX.ZÁL.PRÁVA OD JUDR.ESTERA VEREŠOVÁ, DOLNÝ VAL 16, ŽILINA PRE OPRAVNENÉHO SOCIÁLNA POISTOVŇA pob.ŽILINA NA PARC.Č.1382/76, 1382/77, 1382/78, 1382/79, 1382/83, 1382/93, 1382/100, 1382/101, 1382/103, 1382/104, 1382/115, 1382/116, 1382/121, 1382/130, 1382/131, 1382/132, 1382/133, 1382/184, 1382/203, 1382/210, NEHNUTEĽNOSŤ SA ZEXEKVOVÁVA PRE VYMÁHANÚ POHLADÁVKU, PODĽA Č.EX 279/2005, č.Z 867/2006 - 72/06
- 1 EXEKUČNÝ PRÍKAZ NA VYKONANIE EXEKÚCIE ZRIADENÍM EX.ZÁL.PRÁVA OD MGR.ING.PAVOL MALÍK, 1.MÁJA 22, ŽILINA PRE OPRAVNENÉHO VÁHOSTAV-SK-PREFA s.r.o., H.HRIČOV NA VŠETKY PARCELY, PODĽA Č.EX 445/2006, Z 4146/06 - 293/06
- 1 EXEKUČNÝ PRÍKAZ NA ZRIADENIE EX.ZÁL.PRÁVA OD JUDR.ESTERA VEREŠOVÁ, DOLNÝ VAL 16, ŽILINA PRE OPRAVNENÉHO SOC.POISTOVŇA pob.ŽILINA NA PARC.Č.1382/179 ZAST.PL.O VÝMERE 128 m2, PODĽA Č.EX 245/2005, Z 5741/06 - 416/06
- 1 EXEKUČNÝ PRÍKAZ NA ZRIADENIE EX.ZÁL.PRÁVA OD JUDR.ESTERA VEREŠOVÁ, DOLNÝ VAL 16, ŽILINA PRE OPRAVNENÉHO SOC.POISTOVŇA pob.ŽILINA NA PARC.Č.1382/179 ZAST.PL.O VÝMERE 128 m2, NEHN.SA ZEXEKVOVÁVA PRE VYMÁHANÚ POHL.PODĽA Č.EX 279/2005, Z 5751/06 - 418/06
- 1 ROZHODNUTIE O ZRIADENÍ ZÁL.PRÁVA K NEHNUT.č.694/340/97769/2006 ZO DŇA 19.10.2006 PRE DAŇOVÝ ÚRAD ŽILINA I, J.KRÁĽA 2, ŽILINA NA PARC.Č.1382/83 ZAST.PL.O VÝMERE 1387 m2, 1382/116 ZAST.PL.O VÝMERE 3652 m2, 1382/121 ZAST.PL.O VÝMERE 233 m2, ZÁKAZ NAKLADANIA SO ZÁLOHOM, PODĽA Č.Z 5879/06 - 430/06

- 1 ROZHODNUTIE O URČENÍ ZÁL.PRÁVA č.Fin 25633/06/Ka ZO DŇA 15.11.2006 PRE MESTO ŽILINA NA PARC.Č.1382/77 ZAST.PL.O VÝMERE 396 m2, PODĽA Č.Z 5656/06 - 449/06
- 1 PÍKAZ NA ZRIADENIE EX.ZÁL.PRÁVA OD JUDR. ESTERA VEREŠOVÁ, DOLNÝ VAL 16, ŽILINA NA VŠETKY PARCELY, NEHNUTELNOST SA ZEEXKVOVÁVA PRE VYMÁHANÚ POHLADÁVKU, PODĽA Č.EX 132/2006, č.Z 172/07 - 24/07
- 1 EXEKUČNÝ PÍKAZ NA VYKONANIE EXEKÚCIE ZRIADENÍM EX.ZÁL.PRÁVA OD JUDR.MARGITA ROJČEKOVÁ, NÁBREŽNÁ 1263, ČADCA PRE OPRÁVNENÉHO KRAJSKÝ ÚRAD ŽIV.PROSTREDIA V ZILINE NA VŠETKY PARCELY, PODĽA Č.EX 323/2006, Z 625/07, P2 82/07 - 56/07
- 1 PÍKAZ NA ZRIADENIE EX.ZÁL.PRÁVA Č. EX 67/2008, OD JUDR.ESTERA VEREŠOVÁ, DOLNÝ VAL 16, ŽILINA PRE OPRÁVNENÉHO LUNATEX s.r.o. ŽILINA NA PARC.Č.1382/76, 1382/77, 1382/78, 1382/79, 1382/83, 1382/93, 1382/100, 1382/101, 1382/103, 1382/104, 1382/115, 1382/116, 1382/121, 1382/130, 1382/131, 1382/132, 1382/133, 1382/179, 1382/184, 1382/203, 1382/210, NEHNUTELNOST SA ZEEXKVOVÁVA PRE VYMÁHANÚ POHLADÁVKU, PODĽA Č..Z 7143/08-460/08
- 1 ROZHODNUTIE O ZRIADENÍ ZÁL.PRÁVA K NEHNUT.č.694/340/35499/2009 ZO DŇA 18.5.2009 PRE DAŇOVÝ ÚRAD ŽILINA I, J.KRÁĽA 2, ŽILINA NA PARC.Č. 1382/77 ZAST.PL.O VÝMERE 396 m2, 1382/83 ZAST.PL.O VÝMERE 1387 m2, 1382/100 ZAST.PL.O VÝMERE 202 m2, 1382/116 ZAST.PL.O VÝMERE 3652 m2, 1382/121 ZAST.PL.O VÝMERE 233 m2, ZÁKAZ NAKLADANIA SO ZÁLOHOM, PODĽA Č.Z 2729/09-417/09
- 1 EXEKUČNÝ PÍKAZ NA ZRIADENIE EXEKUČNÉHO ZÁLOŽNÉHO PRÁVA Č. EX 92/09-22, OD SÚD.EXEK. MGR.ERIK TÓTH, PIARISTICKÁ 2, 94901NITRA, PRE OPRÁVNENÉHO GENERALI SLOVENSKO POISTOVŇA, a.s., PLYNÁRENSKÁ 7/C, 824 79 BRATISLAVA, IČO:35709332 NA PARC.Č..1382/76, 1382/77, 1382/78, 1382/79, 1382/83, 1382/93, 1382/100, 1382/101, 1382/103, 1382/104, 1382/115, 1382/116, 1382/121, 1382/130, 1382/131, 1382/132, 1382/133, 1382/179, 1382/184, 1382/203, 1382/210, PODĽA Č.Z 5139/09-630/09
- 1 Exekučný príkaz na zriadenie exek.zálož.práva EX1056/10 od Mgr.Bernard Janík so sídlom D.Dlabača 2/978,01001 Žilina pre oprávn. MZ Pneu, s.r.o., Bulharská 23/3, 01001 Žilina IČO:36376311, na CKN parc.č.. 1382/76, 1382/77, 1382/78, 1382/79, 1382/83, 1382/93, 1382/100, 1382/101, 1382/103, 1382/104, 1382/115, 1382/116, 1382/121, 1382/130, 1382/131, 1382/132, 1382/133, 1382/179, 1382/184, 1382/203, 1382/210, 1382/295, 1382/299, 1382/300 podľa č.Z 4175/11-238/11
- 1 Rozhodnutie o zriadení záložného práva č.9500502/5/1602496/2013/Bal,pre Daňový úrad Žilina, Janka Kráľa 2, 01001,Žilina, na CKN parc.č. 1382/76, 1382/77, 1382/78, 1382/79, 1382/83, 1382/93, 1382/100, 1382/101, 1382/103, 1382/104, 1382/115, 1382/116, 1382/121, 1382/130, 1382/131, 1382/132, 1382/133, 1382/179, 1382/184, 1382/203, 1382/210, 1382/295, 1382/299, 1382/300,zákaz daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane, podľa č. Z3336/13-215/13
- 1 Rozhodnutie o zriadení záložného práva č.9500502/5/1602454/2013/Bal,pre Daňový úrad Žilina, Janka Kráľa 2, 01001,Žilina, na CKN parc.č. 1382/76, 1382/77, 1382/78, 1382/79, 1382/83, 1382/93, 1382/100, 1382/101, 1382/103, 1382/104, 1382/115, 1382/116, 1382/121, 1382/130, 1382/131, 1382/132, 1382/133, 1382/179, 1382/184, 1382/203, 1382/210, 1382/295, 1382/299, 1382/300,zákaz daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane, podľa č. Z 3338/13-216/13

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 14.03.2022

d) Technická dokumentácia:

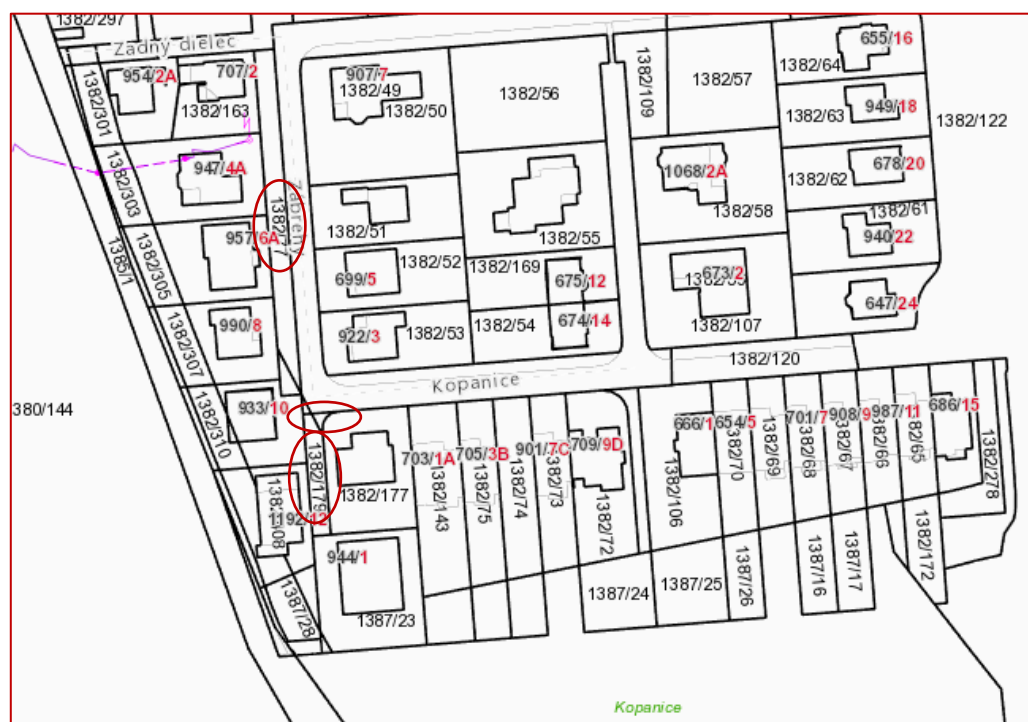
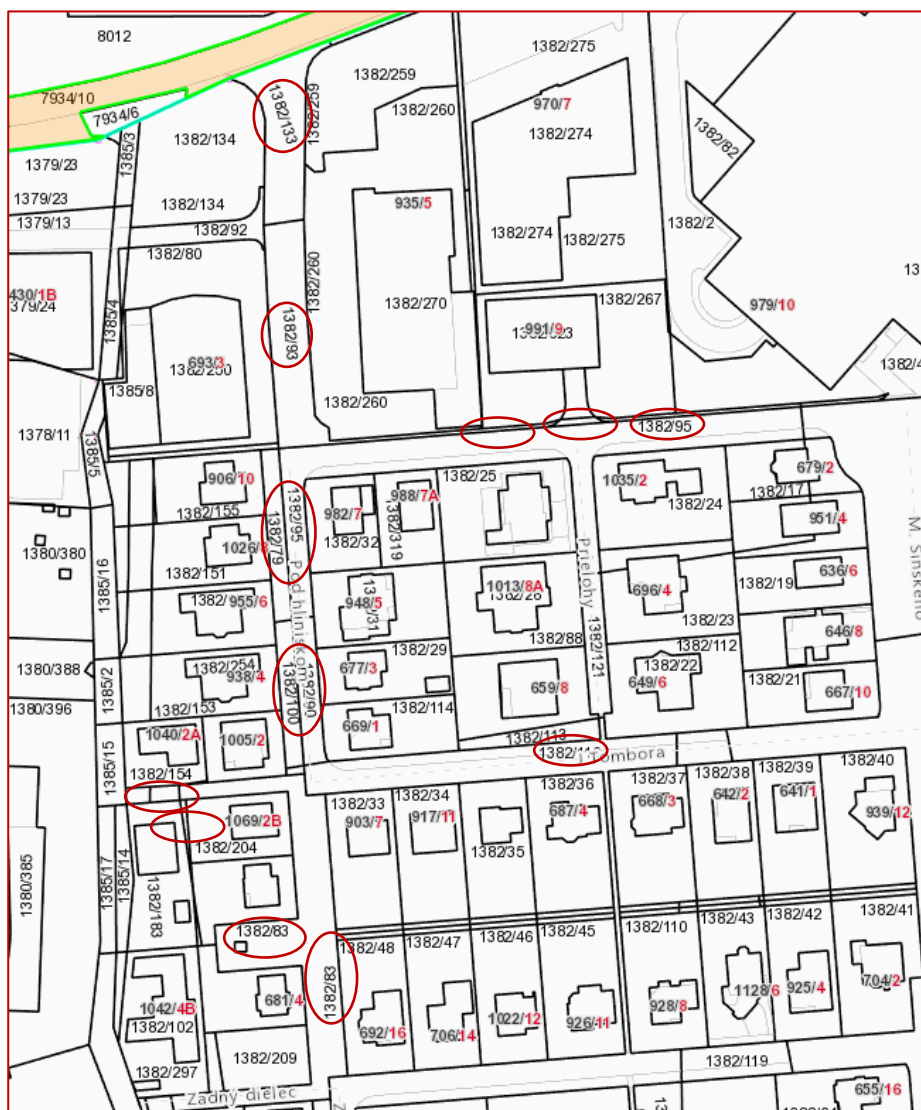
Technická dokumentácia potvrdená stavebným úradom prípadne prevádzkovateľmi jednotlivých sieťových odvetví nebola predložená, skutkový stav bol vizuálne zistený na miestnom šetrení dňa 14.03.2022 a na základe verejne dostupných informácií (ÚPN mesta Žilina). Predmetom ohodnotenia nie sú stavby, vonkajšie úpravy ani prípadná technická infraštruktúra vybudovaná na hodnotených pozemkoch.

e) Údaje katastra nehnuteľnosti :

Pozemky sú evidované v registri „C“ katastra nehnuteľností, na liste vlastníctva č. 1488 k.ú. Bytčica, s druhom pozemkov zastavaná plocha a nádvorie a trvalé trávnaté porasty. Pozemky evidované ako zastavané plocha a nádvoria a pozemky evidované ako trvalé trávnaté porasty sú v zásade využívané ako prístupové komunikácie a prístupové plochy rodinných domov postavených v rámci obytného súboru Solinky juh s objektami IBV a ako verejné prístupové komunikácie medzi objektami občianskej vybavenosti (obchodno-prevádzkové objekty medzi sídliskom Solinky Juh a zástavbou IBV Solinky juh. Všetky pozemky sú evidované s kódom umiestnenia pozemku 2 – Pozemok umiestnený mimo zastavaného územia obce, spôsob využitia pozemkov je podľa kódov - 21 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - diaľnica a rýchlostná komunikácia a jej súčasti 22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti, 7 - Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast, 18 - Pozemok, na ktorom je dvor, 25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti. Využitie pozemkov je v súlade s uvedenou evidenciou, s výnimkou pozemkov evidovaných ako trvalé trávnaté porasty, s kódom využitia 7 - Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast, ktoré sú v zásade tiež využívané ako prístupové komunikácie rodinných domov postavených v rámci obytného súboru Solinky juh s objektami IBV.

Prístup k hodnoteným pozemkom je po verejných komunikáciách vybudovaných na pozemku parc. KN č. 7934/10 vo vlastníctve mesta Žilina, evidovanej na LV č. 1100 k.ú. Žilina.

Výrez z katastrálnej mapy
zbgis:



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

- Pozemky evidované na LV č. 1488 k.ú. Bytčica:

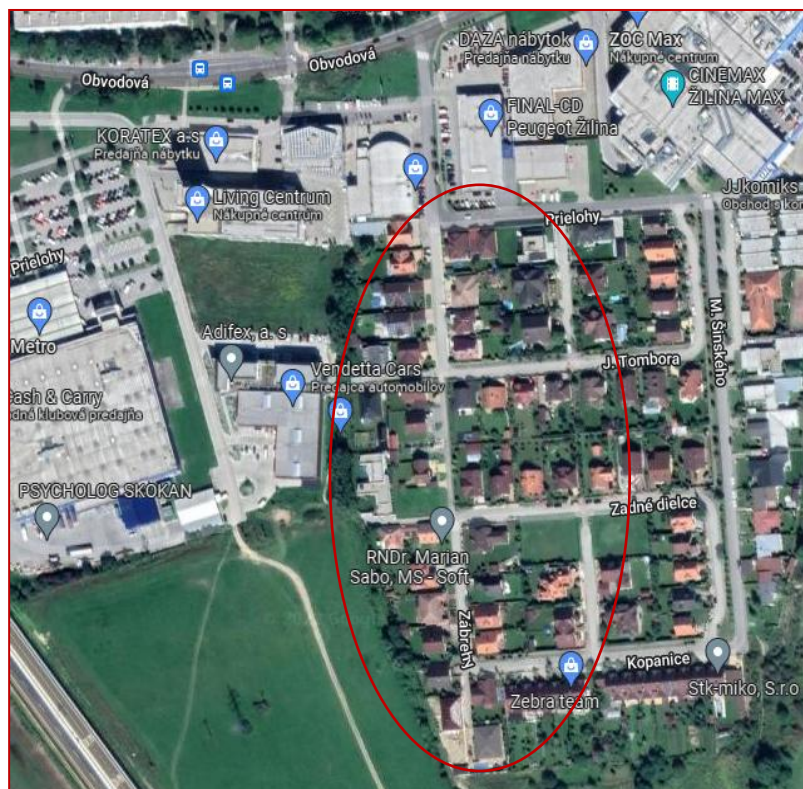
Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku
1382/ 76	11	zastavaná plocha a nádvorie	18	2
1382/ 77	396	zastavaná plocha a nádvorie	25	2
1382/ 78	9	zastavaná plocha a nádvorie	18	2
1382/ 79	238	trvalý trávny porast	7	2
1382/ 83	1387	zastavaná plocha a nádvorie	18	2
1382/ 93	757	trvalý trávny porast	7	2
1382/100	202	zastavaná plocha a nádvorie	18	2
1382/101	35	zastavaná plocha a nádvorie	18	2
1382/103	29	zastavaná plocha a nádvorie	18	2
1382/104	5	zastavaná plocha a nádvorie	18	2
1382/115	11	zastavaná plocha a nádvorie	18	2
1382/116	3652	zastavaná plocha a nádvorie	18	2
1382/121	233	zastavaná plocha a nádvorie	25	2
1382/130	23	zastavaná plocha a nádvorie	18	2
1382/131	56	trvalý trávny porast	7	2
1382/132	22	trvalý trávny porast	7	2
1382/133	581	trvalý trávny porast	7	2
1382/179	128	zastavaná plocha a nádvorie	18	2
1382/184	9	zastavaná plocha a nádvorie	18	2
1382/203	21	zastavaná plocha a nádvorie	18	2
1382/210	66	zastavaná plocha a nádvorie	18	2
1382/295	29	zastavaná plocha a nádvorie	21	2
1382/299	31	zastavaná plocha a nádvorie	22	2
1382/300	9	zastavaná plocha a nádvorie	18	2

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

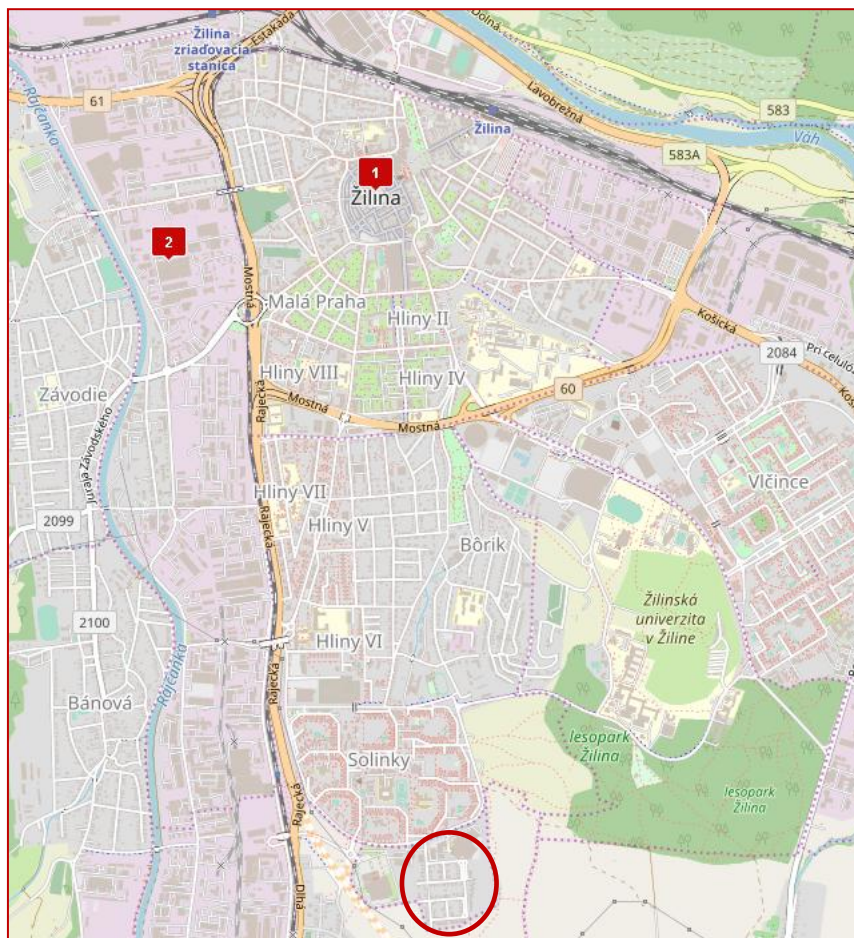
- stavby a vedenia inžinierskych sietí postavené na hodnotených pozemkoch

h) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Predmetom ohodnotenia sú pozemky situované mimo zastavaného územia krajského mesta Žilina (83 000 obyvateľov), v katastrálnom území Bytčica, mestská časť Bytčica, v lokalite plynule nadväzujúcej na občiansku vybavenosť sídliska Solinky - obchodné centrum s objektami pre obchod a služby, reštauračné zariadenia, zariadenia pre šport, administratívna budova, s dobrým dopravným spojením s ostatnými časťami mesta. Jedná sa o lokalitu so zástavbou objektov IBV - Solinky juh. V dostupnej vzdialenosti od hodnotených nehnuteľností sa nachádza ďalšia sieť obchodov v a služieb vrátane supermarketov obchodných reťazcov, zdravotné stredisko, materská škola, základná škola, gymnázium, stredná škola. Ďalšia občianska vybavenosť zodpovedajúca krajskému mestu - kultúrne zariadenia, banky, úrady, Nemocnica s poliklinikou, pošta, sa nachádza v rámci centra a širšieho centra mesta. Pozemky sú s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete - verejnej kanalizácie, vody, plynu, el. energie, káblovej televízie. Pozitívny vplyv na hodnotu pozemkov má predovšetkým ich situovanie v rámci sídelného útvaru a minimálna ponuka stavebných pozemkov v predmetnej lokalite.



Situovanie pozemkov v rámci mesta Žilina:



i) Analýza využitia nehnuteľnosti:

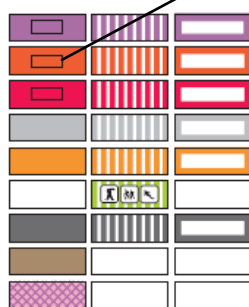
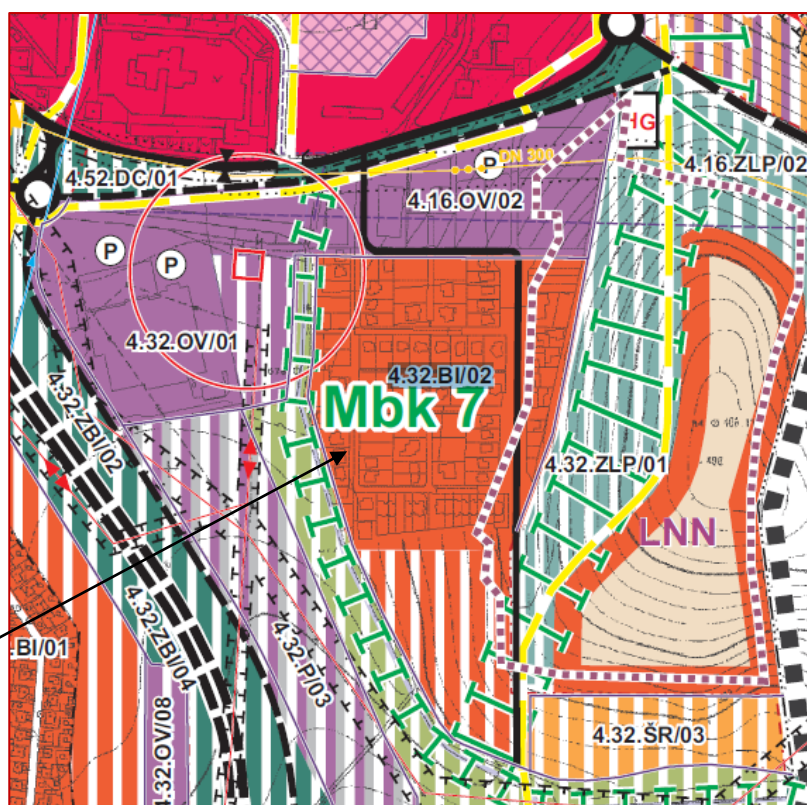
Pozemky evidované ako zastavané plocha a nádvoria a pozemky evidované ako trvalé trávnaté porasty sú v zásade využívané ako prístupové komunikácie a prístupové plochy rodinných domov postavených v rámci obytného súboru Solinky juh s objektami IBV a ako verejné prístupové komunikácie medzi objektami občianskej vybavenosti (obchodno-prevádzkové objekty medzi sídliskom Solinky Juh a zástavbou IBV Solinky juh. Všetky pozemky sú evidované s kódom umiestnenia pozemku 2 – Pozemok umiestnený mimo zastavaného územia obce, spôsob využitia pozemkov je podľa kódov - 21 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - diaľnica a rýchlostná komunikácia a jej súčasti 22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti, 7 - Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast, 18 - Pozemok, na ktorom je dvor, 25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti. Využitie pozemkov je v súlade s uvedenou evidenciou, s výnimkou pozemkov evidovaných ako trvalé trávnaté porasty, s kódom využitia 7 - Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast, ktoré sú v zásade tiež využívané ako prístupové komunikácie rodinných domov postavených v rámci obytného súboru Solinky juh s objektami IBV.

Iné samostatné využitie jednotlivých pozemkov vzhľadom na ich situovanie, tvar a súčasný účel využitia nie je možné.

V zmysle funkčných zón v rámci územného plánu mesta Žilina sa prevažná časť pozemkov nachádza vo funkčnej zóne 4.32.BI/02 určenej ako plochy s prevahou individuálneho bývania – vid' výrez z grafickej a textovej časti ÚPN. Časť pozemkov – parc. KN č. 1382/78, 1382/93, 1382/130, 1382/131, 1382/132, 1382/133 je situovaná v rámci funkčnej zóny 4.13.OV/02 určenej v rámci ÚPN ako plochy občianskej vybavenosti, predmetné pozemky sú situované v rámci verejnej komunikácie vyznačenej v územnom pláne.

Využitie pozemkov v rámci ÚPN mesta Žilina:

Výrez grafickej časti ÚPN mesta Žilina:



OBJEKTY A PLOCHY S PREVÁHOU OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI
 PLOCHY S PREVÁHOU INDIVIDUÁLNEHO BÝVANIA
 PLOCHY HROMADNÉHO BÝVANIA
 PLOCHY VÝROBY A TECHNICKEJ VYBAVENOSTI
 REKREAČNÉ A ŠPORTOVÉ PLOCHY
 EXTENZÍVNA FORMA REKREÁCIE
 DOPRAVNÉ PLOCHY A PLOCHY TECHNICKEJ INFRAŠTRUKTÚRY
 POĽNOHOSPODÁRSKY DVOR, FARMA
 ŠKOLA, ŠKOLSKÝ AREÁL



RÝCHLOSTNÉ KOMUNIKÁCIE A CESTY 1. TRIEDY
 ZBERNÉ KOMUNIKÁCIE
 VÝZNAMNÉ OBSLUŽNÉ KOMUNIKÁCIE
 KRUHOVÉ KRIŽOVATKY
 DIALNIČNÁ KRIŽOVATKA - VÝHLAD
 HLAVNÉ PEŠIE TRASY
 PODCHOD
 HLAVNÉ PEŠIE PRIESTRANSTVÁ

Výrez zo záväznej časti ÚPN:

Znak (č. obvodu, č. okrsku, funkčná jednotka, č. regulatívu)	4.32.BI/02
Základná funkcia	Doplnková funkcia
Obytná, v rodinných domoch. Prvok územného systému ekologickej stability (ÚSES) a navrhovaný prvok územného systému ekologickej stability (ÚSES). Ložisko nevyhradeného nerastu tehliarske hliny v Bytčici.	Nezávadné zariadenia občianskej vybavenosti.
Typ stavebnej činnosti: Vnútorne modernizácie, prestavby, prístavby, nadstavby, novostavby, dopravná a technická infraštruktúra. Rešpektovať prvok územného systému ekologickej stability (ÚSES) - biokoridor miestneho významu MbK 7 – Potok Všívák a navrhovaný prvok územného systému ekologickej stability (ÚSES) - biokoridor miestneho významu MbK 8 – Všívák – svah za Solinkami - Chrast'. Ložisko nevyhradeného nerastu tehliarske hliny v Bytčici 4375-Bytčica-Žilina-tehliarske suroviny.	
Min. index ozelenenia: 0,5	
Typ zástavby: Určí následná urbanistická štúdia zóny.	

j) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

- Ťarchy evidované na LV č. 1488 k.ú. Bytčica.
- Predpokladané vedenia inžinierskych sietí s ich ochrannými pásmami vybudované v rámci komunikácií.
- V danej lokalite neboli v čase ohodnotenia zistené riziká spojené s užívaním hodnotených nehnuteľností na vyššie uvedený účel využitia.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Spracovateľ znaleckého posudku pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku vychádzal z miestnej obhliadky, a z platných regulatívov v rámci ÚPN mesta Žilina. 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 a vybavenia v čase ohodnotenia. Koeficient funkčného využitia je hodnotený podľa regulatívov UPN mesta Žilina. Redukujúcim faktorom je pri niektorých pozemkoch tvar, prípadne výmera jednotlivých pozemkov výrazne obmedzujúca samostatnú zástavbu a predpokladané ochranné pásma vedení verejných rozvodov inžinierskych sietí.

Vzhľadom na rozdielne charakteristiky jednotlivých pozemkov boli tieto rozdelené do skupín s porovnateľnými charakteristikami a následne ohodnotené.

2.1 Pozemky evidované na LV 1488 k.ú. Bytčica, obec Žilina (skupina č.1)

Pozemky využívané ako verejné prístupové komunikácie medzi objektami občianskej vybavenosti (obchodno-prevádzkové objekty medzi sídliskom Solinky Juh a zástavbou IBV Solinky juh. Redukujúcim faktorom sú predpokladané ochranné pásma vedení verejných rozvodov inžinierskych sietí.



Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1382/78	zastavaná plocha a nádvorie	9,00	1/1	9,00
1382/93	zastavaná plocha a nádvorie	757,00	1/1	757,00
1382/130	zastavaná plocha a nádvorie	23,00	1/1	23,00
1382/131	trvalý tráv. porast	56,00	1/1	56,00
1382/132	trvalý tráv. porast	22,00	1/1	22,00
1382/133	trvalý tráv. porast	581,00	1/1	581,00
Spolu výmera				1 448,00

Obec:

Žilina

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 26,56 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	4. obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov <i>lokalita so zástavbou občianskej vybavenosti pre susediace objekty IBV a objekty hromadného bývania sídliska Solinky</i>	1,30
k _v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia <i>plochy so zástavbou obslužných komunikácií a ich izolačnej zelene, plocha v rámci IBV zastavaná malým objektom technickej vybavenosti pre IBV</i>	0,90
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	4. plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie <i>plochy v rámci ÚPN určené pre verejné dopravné a technické vybavenie</i>	1,10
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40

k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	7. ochranné pásma zo zákona, stavebná uzávera <i>predpokladané ochranné pásma vedení inžinierskych sietí</i>	0,95

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 0,90 * 1,00 * 1,10 * 1,40 * 1,00 * 0,95$	1,7117
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{H MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ Eur/m}^2 * 1,7117$	45,46 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcely č. 1382/78	$9,00 \text{ m}^2 * 45,46 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	409,14
parcely č. 1382/93	$757,00 \text{ m}^2 * 45,46 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	34 413,22
parcely č. 1382/130	$23,00 \text{ m}^2 * 45,46 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	1 045,58
parcely č. 1382/131	$56,00 \text{ m}^2 * 45,46 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	2 545,76
parcely č. 1382/132	$22,00 \text{ m}^2 * 45,46 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	1 000,12
parcely č. 1382/133	$581,00 \text{ m}^2 * 45,46 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	26 412,26
Spolu		65 826,08

2.2 Pozemky evidované na LV 1488 k.ú. Bytčica, obec Žilina (skupina č.2)

Pozemky využívané ako prístupové komunikácie a prístupové plochy rodinných domov postavených v rámci obytného súboru Solinky juh s objektami IBV. Redukujúcim faktorom sú predpokladané ochranné pásma vedení verejných rozvodov inžinierskych sietí.



Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1382/76	zastavaná plocha a nádvorie	11,00	1/1	11,00
1382/77	zastavaná plocha a nádvorie	396,00	1/1	396,00
1382/79	trvalý tráv. porast	238,00	1/1	238,00
1382/83	trvalý tráv. porast	1387,00	1/1	1387,00
1382/100	zastavaná plocha a nádvorie	202,00	1/1	202,00
1382/101	zastavaná plocha a nádvorie	35,00	1/1	35,00
1382/103	zastavaná plocha a nádvorie	29,00	1/1	29,00
1382/104	zastavaná plocha a nádvorie	5,00	1/1	5,00
1382/115	zastavaná plocha a nádvorie	11,00	1/1	11,00
1382/116	zastavaná plocha a nádvorie	3652,00	1/1	3652,00
1382/121	zastavaná plocha a nádvorie	233,00	1/1	233,00
1382/179	zastavaná plocha a nádvorie	128,00	1/1	128,00
1382/210	zastavaná plocha a nádvorie	66,00	1/1	66,00
1382/295	zastavaná plocha a nádvorie	29,00	1/1	29,00
1382/299	zastavaná plocha a nádvorie	31,00	1/1	31,00
1382/300	zastavaná plocha a nádvorie	9,00	1/1	9,00
Spolu výmera				6 462,00

Obec:

Žilina

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 26,56 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov <i>lokalita so zástavbou objektov IBV Solinky juh</i>	1,30
k_V koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy <i>plochy so zástavbou obslužných komunikácií v rámci IBV Solinky juh, vrátane prístupových plôch k jednotlivým rodinným domom a izolačnej zelene</i>	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná poloha) <i>pozemky v rámci funkčnej plochy pre IBV využívané ako obslužné a prístupové komunikácie k rodinným domom vrátane izolačnej zelene</i>	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	7. ochranné pásma zo zákona, stavebná uzávera <i>predpokladané ochranné pásma vedení inžinierskych sietí</i>	0,97

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

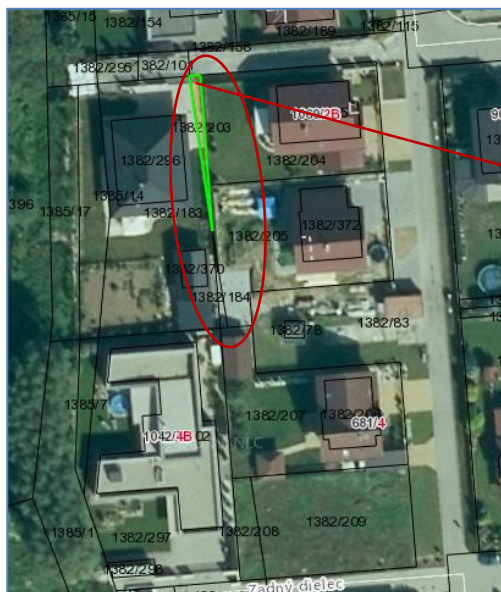
Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 1,00 * 0,97$	2,2950
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ Eur/m}^2 * 2,2950$	60,96 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcelsa č. 1382/76	$11,00 \text{ m}^2 * 60,96 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	670,56
parcelsa č. 1382/77	$396,00 \text{ m}^2 * 60,96 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	24 140,16
parcelsa č. 1382/79	$238,00 \text{ m}^2 * 60,96 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	14 508,48
parcelsa č. 1382/83	$1 387,00 \text{ m}^2 * 60,96 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	84 551,52
parcelsa č. 1382/100	$202,00 \text{ m}^2 * 60,96 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	12 313,92
parcelsa č. 1382/101	$35,00 \text{ m}^2 * 60,96 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	2 133,60
parcelsa č. 1382/103	$29,00 \text{ m}^2 * 60,96 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	1 767,84
parcelsa č. 1382/104	$5,00 \text{ m}^2 * 60,96 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	304,80
parcelsa č. 1382/115	$11,00 \text{ m}^2 * 60,96 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	670,56
parcelsa č. 1382/116	$3 652,00 \text{ m}^2 * 60,96 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	222 625,92
parcelsa č. 1382/121	$233,00 \text{ m}^2 * 60,96 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	14 203,68
parcelsa č. 1382/179	$128,00 \text{ m}^2 * 60,96 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	7 802,88
parcelsa č. 1382/210	$66,00 \text{ m}^2 * 60,96 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	4 023,36
parcelsa č. 1382/295	$29,00 \text{ m}^2 * 60,96 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	1 767,84
parcelsa č. 1382/299	$31,00 \text{ m}^2 * 60,96 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	1 889,76
parcelsa č. 1382/300	$9,00 \text{ m}^2 * 60,96 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	548,64
Spolu		393 923,52

2.3 Pozemky evidované na LV 1488 k.ú. Bytčica, obec Žilina (skupina č.3)

Pozemky v rámci funkčnej plochy pre IBV využívané ako záhrady existujúcich rodinných domov. Redukujúcim faktorom je tvar a malá výmera pozemkov vylučujúca ich samostatné využitie



Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1382/184	zastavaná plocha a nádvorie	9,00	1/1	9,00
1382/203	zastavaná plocha a nádvorie	21,00	1/1	21,00
Spolu výmera				30,00

Obec:

Žilina

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 26,56 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	4. obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov <i>lokalita so zástavbou objektov IBV Solinky juh</i>	1,30
k _V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, <i>plochy v rámci záhrad rodinných domov v rámci IBV Solinky juh</i>	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná poloha) <i>pozemky v rámci funkčnej plochy pre IBV využívané ako záhrady existujúcich rodinných domov</i>	1,30
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	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>malá ponuka voľných stavebných pozemkov predmetnej lokality</i>	2,20
k _R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>tvar a malá výmera pozemkov vylučujúca ich samostatné využitie</i>	0,70

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 2,20 * 0,70$	3,8258
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ Eur/m}^2 * 3,8258$	101,61 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 1382/184	$9,00 \text{ m}^2 * 101,61 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	914,49
parcela č. 1382/203	$21,00 \text{ m}^2 * 101,61 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	2 133,81
Spolu		3 048,30

III. ZÁVER

Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov evidovaných na LV č. 1488 k.ú. Bytčica, obec Žilina, mestská časť Bytčica, pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Mgr. Ľubomír Kadura, Republiky 16, 010 01 Žilina – správca konkurznej podstaty dlžníka: TRIOSS Žilina „v konkurze“, Revolučná 5, 010 01 Žilina, IČO: 36 400 718.

Odpoveď: Všeobecná hodnota pozemkov evidovaných na LV č. 1488 k.ú. Bytčica, obec Žilina, mestská časť Bytčica, pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Mgr. Ľubomír Kadura, Republiky 16, 010 01 Žilina – správca konkurznej podstaty dlžníka: TRIOSS Žilina „v konkurze“, Revolučná 5, 010 01 Žilina, IČO: 36 400 718 je:

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok - parc. č. 1382/78 (9 m ²)	409,14
Pozemok - parc. č. 1382/93 (757 m ²)	34 413,22
Pozemok - parc. č. 1382/130 (23 m ²)	1 045,58
Pozemok - parc. č. 1382/131 (56 m ²)	2 545,76
Pozemok - parc. č. 1382/132 (22 m ²)	1 000,12
Pozemok - parc. č. 1382/133 (581 m ²)	26 412,26
Pozemok - parc. č. 1382/76 (11 m ²)	670,56
Pozemok - parc. č. 1382/77 (396 m ²)	24 140,16
Pozemok - parc. č. 1382/79 (238 m ²)	14 508,48
Pozemok - parc. č. 1382/83 (1 387 m ²)	84 551,52
Pozemok - parc. č. 1382/100 (202 m ²)	12 313,92
Pozemok - parc. č. 1382/101 (35 m ²)	2 133,60
Pozemok - parc. č. 1382/103 (29 m ²)	1 767,84
Pozemok - parc. č. 1382/104 (5 m ²)	304,80
Pozemok - parc. č. 1382/115 (11 m ²)	670,56
Pozemok - parc. č. 1382/116 (3 652 m ²)	222 625,92
Pozemok - parc. č. 1382/121 (233 m ²)	14 203,68
Pozemok - parc. č. 1382/179 (128 m ²)	7 802,88
Pozemok - parc. č. 1382/210 (66 m ²)	4 023,36
Pozemok - parc. č. 1382/295 (29 m ²)	1 767,84
Pozemok - parc. č. 1382/299 (31 m ²)	1 889,76
Pozemok - parc. č. 1382/300 (9 m ²)	548,64
Pozemok - parc. č. 1382/184 (9 m ²)	914,49
Pozemok - parc. č. 1382/203 (21 m ²)	2 133,81
Spolu pozemky (7 940,00 m²)	462 797,90
Všeobecná hodnota celkom	462 797,90
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	463 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyristošestdesiatitisíc Eur	

V Žiline dňa 9.4.2022

Ing. Adriana Melišková

IV. PRÍLOHY

- Objednávka D 5090322 zo dňa 2.3.2022
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1488 k.ú. Bytčica, obec Žilina, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorené cez katastrálny portál
- Ponuky z realitných portálov

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 67/2022 znaleckého denníka.
Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.