

**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 5092222 zo dňa 4.8.2022

# ZNALECKÝ POSUDOK

**číslo úkonu: 141/2022**

vo veci

stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov evidovaných na:

LV č. 2884 k.ú. Závodie, obec Žilina, okres Žilina

LV č. 1161 k.ú. Kanská, obec Kanská, okres Žilina

LV č. 3132 k.ú. Priekopa, obec Martin, okres Martin

LV č. 5667 k.ú. Dolný Kubín, obec Dolný Kubín, okres Dolný Kubín,

pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: JUDr. Miroslav Hlad, Vajanského 588, 021 01 Kysucké Nové Mesto – správca úpadcu: SLOVPANEL a.s. so sídlom Kamenná cesta 3, 010 01 Žilina, IČO: 31634770.

**Počet strán (z toho príloh):** 45 (20)

**Počet vyhotovení:** 4 odovzdané +1 archívne

# I. ÚVOD

**1. Úloha znalca:** Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov evidovaných na:

- LV č. 2884 k.ú. Závodie, obec Žilina, okres Žilina
- LV č. 1161 k.ú. Kanská, obec Kanská, okres Žilina
- LV č. 3132 k.ú. Priekopa, obec Martin, okres Martin
- LV č. 5667 k.ú. Dolný Kubín, obec Dolný Kubín, okres Dolný Kubín

**2. Účel znaleckého posudku:** účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: JUDr. Miroslav Hlad, Vajanského 588, 021 01 Kysucké Nové Mesto – správca úpadcu: SLOVPANEL a.s. so sídlom Kamenná cesta 3, 010 01 Žilina, IČO: 31634770.

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

24.8.2022

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

10.9.2022

**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. 2884 k.ú. Závodie, obec Žilina, okres Žilina, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1161 k.ú. Kanská, obec Kanská, okres Žilina, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3132 k.ú. Priekopa, obec Martin, okres Martin, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5667 k.ú. Dolný Kubín, obec Dolný Kubín, okres Dolný Kubín, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópie z katastrálnej mapy vytvorené cez katastrálny portál
- Obhliadka nehnuteľností
- 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 neprímeranou pohnutkou.“*

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 diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
 VH<sub>MJ</sub> - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku  
 k<sub>PD</sub> - 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,<sup>2)</sup> pozemky v zriadených záhradkových osadách,<sup>3)</sup> pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu,<sup>4)</sup> 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<sup>4a)</sup>

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu

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

kde

M – výmera pozemku v m<sup>2</sup>,

V<sub>SH</sub><sub>MJ</sub> – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m<sup>2</sup>.

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

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

kde

VH<sub>MJ</sub> – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky:

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov		VH <sub>MJ</sub> €/m <sup>2</sup>
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, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	0,90 – 1,00
4.	centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné 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 obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné 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, – 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 pôsobiaci priemyselné zariadenia, – pri mimoriadnom zatienení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), svahovitost' terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy, – ochranné pásma zo zákona, stavebná uzávera, – 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 viaznucich 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 m<sup>2</sup>.

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:

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

kde

M - počet merných jednotiek hodnotenej nehnuteľnosti,

$V\check{S}H_{MJ}$  - všeobecná hodnota na mernú jednotku určená porovnaním 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.

### **Objektívizácia 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:

- Objektívizácia percentuálnou prirážkou / zrážkou
- Objektívizácia na báze koeficientov

Porovnaním objektívizácie pomocou prirážky/zrážky a objektívizácie na báze koeficientov možno konštatovať, že objektívizácia na báze prirážka/zrážka je z odborného hľadiska objektívnejšia, pretože pri objektívizácii 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. Zadávateľ 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 diferenciacie. 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, nakoľko 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. 2884 k.ú. Závodie, obec Žilina, okres Žilina, vytvorený cez katastrálny portál

#### ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

##### Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1472/371	212	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1472/424	52	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

#### Legenda

Spôsob využívania pozemku

18Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

1Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

#### ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

##### Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Slovpanel, a.s., Kamenná cesta 3, Žilina, PSČ 01088, SR, IČO: 31634770	1/1
Titul nadobudnutia		
Zámenná zmluva V-7496/07 z 16.10.2007 - 559/2007		
Zámenná zmluva V-8890/07 z 29.11.2007-671/07		
Zrušenie poznámky Ex 3280/2013 - 474/2014		

## ČASŤ C: TARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Z - 3628/2015 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva od súdneho exekútora JUDr. Martin Hucik, Radlinského č. 1716, 026 01 Dolný Kubín pre oprávneného: Mgr. Ján Laurinčík, Brezovecká č. 141/47, Bziny, nar. 04.01.1983, na C KN parc.č. 1472/371 - 212 m2, zastavané plochy a nádvorí, C KN parc.č. 1472/424 - 52 m2, zastavané plochy a nádvorí, č. EX 319/15 - 745/15
Vlastník poradové číslo 1	Z - 6289/2015 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva od súdneho exekútora JUDr. Martin Hucik, Radlinského č. 1716, 026 01 Dolný Kubín pre oprávneného: VDD Orava, s.r.o., Novof, Ex 195/2015 na C KN parc.č. 1472/371 - 212 m2, zastavané plochy a nádvorí, C KN parc.č. 1472/424 - 52 m2, zastavané plochy a nádvorí - 1386/2015
Vlastník poradové číslo 1	Z - 8289/2015 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti Ex 429/2015 od súdneho exekútora JUDr. Michal Bulko, Nám. sv. Egídia 95, Poprad pre oprávneného: Štefan Grech, Bušovce, na C KN parc.č. 1472/371- zastavané plochy o výmere 212 m2, č. 1472/424- zast. plochy o výmere 52 m2 - 1817/2015

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1161 k.ú. Kónská, obec Kónská, okres Žilina, vytvorený cez katastrálny portál

## ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

## Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcelí: 1

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
204/55	51	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

## Legenda

Spôsob využívania pozemku

18Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

1Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

## ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

## Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	SLOVPANEL a.s. ŽILINA,, KAMENNÁ CESTA 3, ŽILINA, SR, IČO: 31634770	1/1
	Titul nadobudnutia	
	KÚPNA ZMLUVA Č.V 3073/98 - 44/98 ŽIADOSŤ Č.Z 5401/98 - 102/98.,	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	

## ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Z - 3628/2015 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva od súdneho exekútora JUDr. Martin Hucik, Radlinského č. 1716, 026 01 Dolný Kubín pre oprávneného: Mgr. Ján Laurinčík, Brezovecká č. 141/47, Bziny, nar. 04.01.1983, na C KN parc.č. 204/55 - 51 m2, zastavané plochy a nádvoria, č. EX 319/15 - 2509/15
Vlastník poradové číslo 1	Z - 7501/2015 - Rozhodnutie č. 20771202/2015 na zriadenie záložného práva pre Daňový úrad Žilina, J. Kráľa 2, 010 01 Žilina na C KN parc.č. 204/55 o výmere 51 m2, zastavané plochy a nádvoria, zákaz akéhokoľvek nakladania s nehnuteľnosťami - 2592/15
Vlastník poradové číslo 1	Z - 7503/2015 - Rozhodnutie č. 20771440/2015 na zriadenie záložného práva pre Daňový úrad Žilina, J. Kráľa 2, 010 01 Žilina na C KN parc.č. 204/55 o výmere 51 m2, zastavané plochy a nádvoria, zákaz akéhokoľvek nakladania s nehnuteľnosťami - 2593/15
Vlastník poradové číslo 1	Z - 8289/2015 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti od súdneho exekútora JUDr. Michal Bulko, Nám. sv. Egídia 95, 058 01 Poprad, pre oprávneného: Štefan Grech, Bušovce 34, 059 93, IČO: 41766661, na C KN parc.č. 204/55 - 51 m2, zastavané plochy a nádvoria, č. EX 429/2015-17- 2614/2015

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3132 k.ú. Priekopa, obec Martin, okres Martin, vytvorený cez katastrálny portál

## ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

## Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
3002/236	2	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 10693 evidovanej na pozemku parcelné číslo 3002/236 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3252.							
Iné údaje: Bez zápisu							

## Legenda

Spôsob využívania pozemku

15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

1Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

## ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

## Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spolu vlastnícky podiel
1	Slovpanel,a.s., Kamenná cesta 3, Žilina, PSČ 01088, Slovensko, IČO: 31634770	1/1
Titul nadobudnutia		
Kúpna zmluva - V 612/09 zo dňa 01.06.2009; vz.614/09 Z 3111/10 - zápis GP č. 59/2010; vz 224/11		
Iné údaje		
GP č.13/09;vz.614/09		

## ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz EX 429/15 zriadením exekučného záložného práva, súdny exekútor JUDr. Michal Bulko, EÚ Poprad na pozemok registra C KN parcelné číslo 3002/236 - Z 3875/15 - zápis vykonaný dňa 07.10.2015; vz 1730/15

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5667 k.ú. Dolný Kubín, obec Dolný Kubín, okres Dolný Kubín, vytvorený cez katastrálny portál

## ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

## Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
856/145	64	Orná pôda	1		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

## Legenda

Spôsob využívania pozemku

1 Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu

Spoločná nehnuteľnosť

1Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

## ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

## Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Slovpanel, a.s., Kamenná cesta 3, Žilina, PSČ 010 88, SR, IČO: 31634770	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva o prevode práv k nehnuteľnostiam č. V 402/08 zo dňa 3.4.2008 - 313/08	
	Iné údaje	
	g.pl.40975932-6/2008	

## ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorický úrad Poprad, JUDr. Michal Bulko, Nám. sv. Egídia 95, 058 01 Poprad, IČO: 37790412 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 429/15 - 17 zo dňa 25.09.2015, Z 1727/15, v prospech oprávneného Štefan Grech, Bušovce 34, 059 93 Bušovce, IČO: 41766661, na pozemok registra C KN parc. č. 856/145, zapísaný dňa 05.10.2015 - 903/15
Vlastník poradové číslo 1	Daňový úrad Žilina, J. Kráľa 2, 010 01 Žilina - Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 20769977/2015, vykonateľné dňa 05.10.2015, Z 1561/15, na pozemok reg. C KN parc.č.856/145, zapísané dňa 15.10.2015 - 948/15
Vlastník poradové číslo 1	Daňový úrad Žilina, J. Kráľa 2, 010 01 Žilina - Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 20770463/2015, vykonateľné dňa 05.10.2015, Z 1562/15, na pozemok reg. C KN parc.č.856/145, zapísané dňa 15.10.2015 - 949/15

**c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 24.8.2022

**d) Technická dokumentácia:**

Technická dokumentácia potvrdená stavebným úradom prípadne prevádzkovateľmi jednotlivých siet'ových odvetví nebola pre jednotlivé pozemky predložená, skutkový stav bol vizuálne zistený na miestnom šetrení dňa 24.8.2022 a na základe verejne dostupných informácií. Predmetom ohodnotenia nie sú stavby, vonkajšie úpravy ani prípadná technická infraštruktúra vybudovaná na hodnotených pozemkoch.

**e) Údaje katastra nehnuteľnosti :**

Všetky hodnotené pozemky sú evidované v registri „C“ katastra nehnuteľností.

- Pozemok parc. KN č. 1472/371 a 1472/424 k.ú. Závodie sú evidované na LV č. 2884 k.ú. Závodie, obec Žilina, okres Žilina ako druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, s kódom využitia 18 - Pozemok, na ktorom je dvor, s kódom umiestnenia 1- Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.
- Pozemok parc. KN č. 204/55 k.ú. Korská je evidovaný na LV č. 1161 k.ú. Korská, obec Korská, okres Žilina ako druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, s kódom využitia 18 - Pozemok, na ktorom je dvor, s kódom umiestnenia 1- Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.
- Pozemok parc. KN č. 3002/236 k.ú. Priekopa je evidovaný na LV č. 3132 k.ú. Priekopa, obec Martin, okres Martin ako druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, s kódom využitia 15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom, s kódom umiestnenia 1- Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.
- Pozemok parc. KN č. 856/145 k.ú. Dolný Kubín je evidovaný na LV č. 5667 k.ú. Dolný Kubín, obec Dolný Kubín, okres Dolný Kubín ako druh pozemku orná pôda, s kódom využitia 1 - Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu, s kódom umiestnenia 1- Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

Prístup k hodnoteným pozemkom je vo všeobecnosti po verejných komunikáciách jednotlivých sídelných útvarov.

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

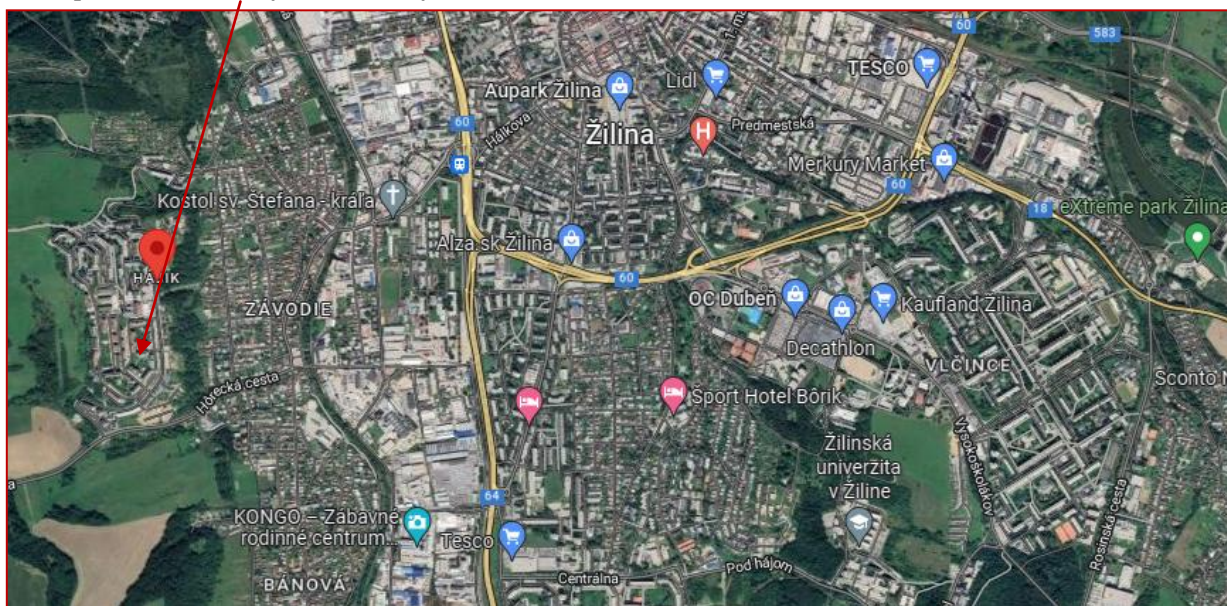
- Pozemok parc. KN č. 1472/371 a 1472/424 k.ú. Závodie, obec Žilina, okres Žilina
- Pozemok parc. KN č. 204/55 k.ú. Korská, obec Korská, okres Žilina
- Pozemok parc. KN č. 3002/236 k.ú. Priekopa, obec Martin, okres Martin
- Pozemok parc. KN č. 856/145 k.ú. Dolný Kubín, obec Dolný Kubín, okres Dolný Kubín

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

- stavby a vedenia inžinierskych sietí postavené na hodnotených pozemkoch

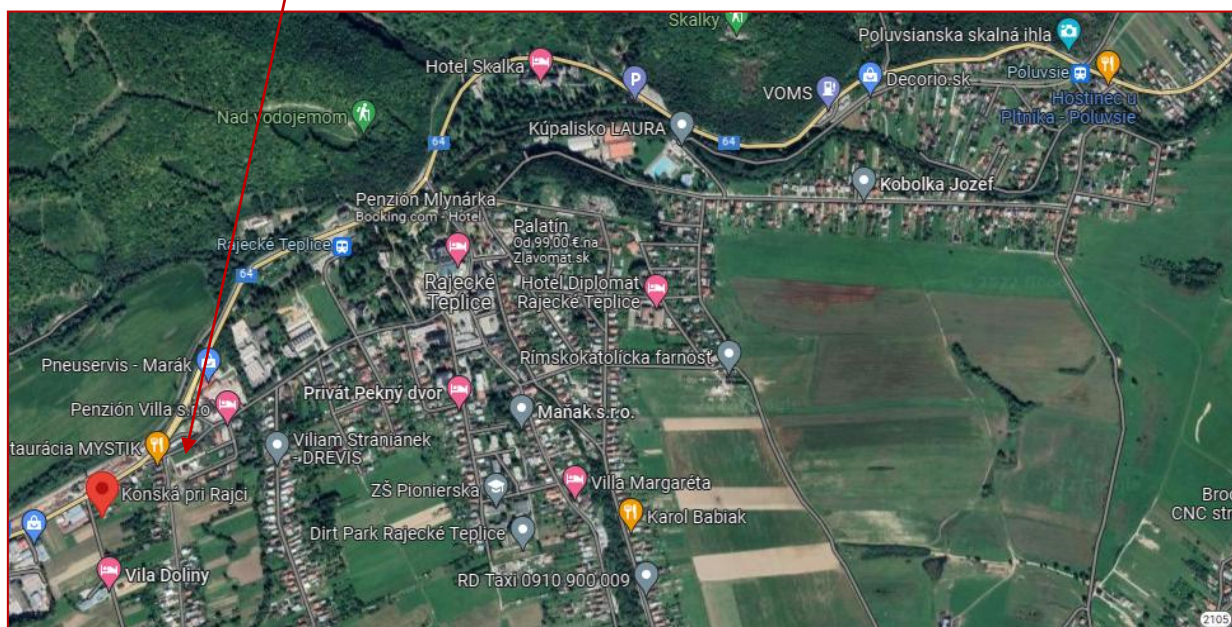
## h) Analýza polohy nehnuteľností:

### Pozemok parc. KN č. 1472/371 a 1472/424 k.ú. Závodie, obec Žilina, okres Žilina



Hodnotené pozemky sú situované v krajskom meste Žilina (83 000 obyvateľov), na sídlisku Hájik, medzi objektami hromadného bývania panelového typu postavenými v rámci ulice Korzo. Jedná sa o lokalitu s dobrým dopravným spojením s centrom mesta Žilina vzdialeným približne 3,5 km, s jeho občianskou vybavenosťou zodpovedajúcou krajskému mestu. Okolitú zástavbu tvoria objekty na hromadné bývanie a objekty občianskej vybavenosti (materská škola, základná škola, základná sieť obchodov a služieb, pošta, obchodné prevádzky obchodných reťazcov, zastávky MHD, všetko v dosahu do 5 min). Pozemky sú s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete - verejnej kanalizácie, vody, plynu, el. energie, káblovej televízie, diaľkového vykurovania.

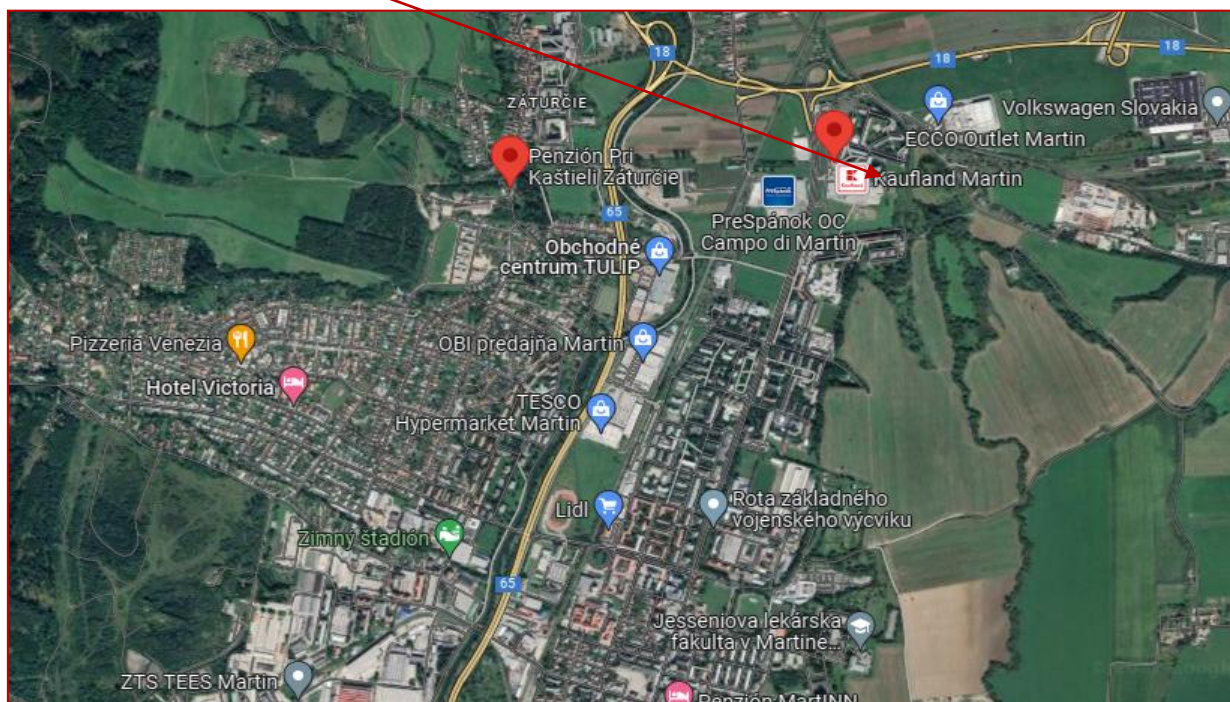
### Pozemok parc. KN č. 204/55 k.ú. Kónská, obec Kónská, okres Žilina



Hodnotený pozemok je situovaný v obci Kónská, v rámci lokality prevažne so zástavbou objektov IBV postavených popri hlavnej komunikácii prechádzajúcej cez obec Kónská smer Žilina-Rajec. Vzhľadom na zrastenosť obce Kónská s mestom Rajecké Teplice má obec dostupnú dobrú občiansku vybavenosť - obchody, služby, kultúrny dom, zdravotné stredisko, pobočka banky, pošta, futbalové ihrisko, materská škôlka, základná škola a široká škála kultúrnych, relaxačných a kúpeľných zariadení. Vybavenosť obce technickou infraštruktúrou

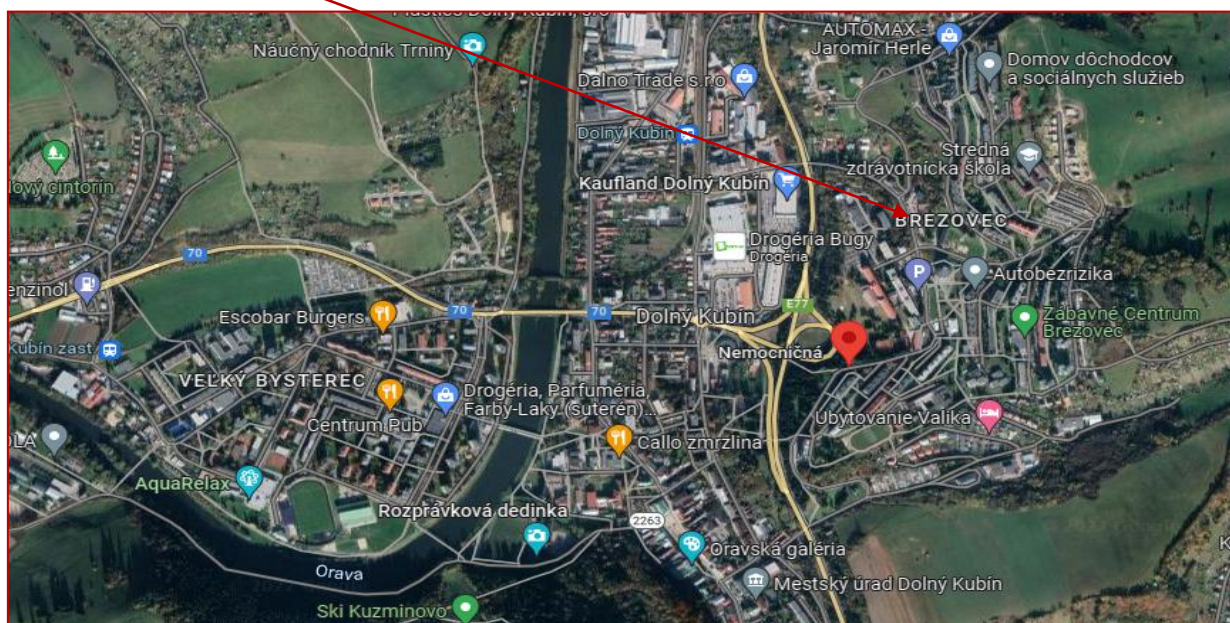
je dobrá - verejný rozvod vody, zemného plynu, elektrickej energie, dažďovej kanalizácie. Vzhľadom na dostupnú vzdialenosť obce Kanská cca 15,0 km do krajského mesta Žilina s jeho občianskou vybavenosťou a pracovnými príležitosťami zodpovedajúcim krajskému mestu a do kúpeľného mesta Rajecké Teplice, vyhľadávanom za účelom rekreácie, je predpoklad záujmu o kúpu nehnuteľností v predmetnej lokalite vyplývajúci z mesta Žilina prípadne Rajecké Teplice, najmä na bývanie, prípadne rekreáciu.

#### Pozemok parc. KN č. 3002/236 k.ú. Priekopa, obec Martin, okres Martin



Hodnotený pozemok je situovaný v okresnom meste Martin (52 000 obyvateľov), na sídlisku Košúty II, medzi dvomi objektami hromadného bývania panelového typu (pod ich obvodovou konštrukciou) postavenými v rámci Kernej ulice. Jedná sa o lokalitu s dobrým dopravným spojením s centrom mesta Martin vzdialeným približne 3,5 km, s jeho občianskou vybavenosťou zodpovedajúcou okresnému mestu. Okolitú zástavbu tvoria objekty na hromadné bývanie a objekty občianskej vybavenosti (materská škola, základná škola, sieť obchodov a služieb, objektov obchodných reťazcov – Billa, Moutfield, Kaufland, pošta, zastávky MHD, všetko v dosahu do 5 min). Pozemok je s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete - verejnej kanalizácie, vody, plynu, el. energie, káblovej televízie, diaľkového vykurovania.

#### Pozemok parc. KN č. 856/145 k.ú. Dolný Kubín, obec Dolný Kubín, okres Dolný Kubín



Hodnotený pozemok je situovaný v okresnom meste Dolný Kubín, na sídlisku Brezovec, medzi objektami hromadného bývania panelového typu postavenými medzi Nemocničnou ulicou a ulicou Ľudovíta štúra. Okresné mesto Dolný Kubín má približne 19 000 obyvateľov, je spádovým mestom časti Oravy, občianska vybavenosť zahŕňa štátne a mestské inštitúcie zodpovedajúce okresnému mestu, okresný súd, základné a stredné školy, bankové subjekty, kultúrne a športové zariadenia, dopravné napojenie v meste je mestskou hromadnou dopravou, dopravné spojenie s inými sídelnými útvarmi je autobusovou a železničnou dopravou.

Jedná sa o lokalitu s dobrým dopravným spojením s centrom mesta vzdialeným približne 1,5 km. Okolitú zástavbu tvoria objekty na hromadné bývanie a objekty občianskej vybavenosti (materská škola, základná škola, sieť obchodov a služieb, objektov obchodných reťazcov – Tesco, Lidl, Kaufland, pošta, zastávky MHD, všetko v dosahu do 5-7 min). Pozemok je s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete - verejnej kanalizácie, vody, plynu, el. energie, káblovej televízie, diaľkového vykurovania.

#### **i) Analýza využitia nehnuteľnosti:**

- Pozemok parc. KN č. 1472/371 a 1472/424 k.ú. Závodie sú evidované na LV č. 2884 k.ú. Závodie, obec Žilina, okres Žilina ako druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, s kódom využitia 18 - Pozemok, na ktorom je dvor, s kódom umiestnenia 1- Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce. Jedná sa o pozemky situované na sídlisku Hájik, medzi objektami hromadného bývania panelového typu, s trávnatým porastom, využívané ako sídlisková zeleň. Iné využitie pozemku ako v čase ohodnotenia vzhľadom na jeho výmeru a situovanie sa nepredpokladá.
- Pozemok parc. KN č. 204/55 k.ú. Korská je evidovaný na LV č. 1161 k.ú. Korská, obec Korská, okres Žilina ako druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, s kódom využitia 18 - Pozemok, na ktorom je dvor, s kódom umiestnenia 1- Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce. Jedná sa o pozemok situovaný v rámci lokality prevažne so zástavbou objektov IBV postavených popri hlavnej komunikácii prechádzajúcej cez obec Korská smer Žilina-Rajec. Pozemok je čiastočne zastavaný malým technologickým objektom SSE. Iné využitie pozemku ako v čase ohodnotenia vzhľadom na jeho situovanie a zástavbu nie je možné.
- Pozemok parc. KN č. 3002/236 k.ú. Priekopa je evidovaný na LV č. 3132 k.ú. Priekopa, obec Martin, okres Martin ako druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, s kódom využitia 15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom, s kódom umiestnenia 1- Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce. Jedná sa o pozemok situovaný na sídlisku Košúty II, medzi dvomi objektami hromadného bývania panelového typu (pod ich obvodovou konštrukciou). Iné využitie pozemku ako v čase ohodnotenia vzhľadom na jeho situovanie a zástavbu nie je možné.
- Pozemok parc. KN č. 856/145 k.ú. Dolný Kubín je evidovaný na LV č. 5667 k.ú. Dolný Kubín, obec Dolný Kubín, okres Dolný Kubín ako druh pozemku orná pôda, s kódom využitia 1 - Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu, s kódom umiestnenia 1- Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce. Jedná sa o pozemok situovaný na sídlisku Brezovec, medzi objektami hromadného bývania panelového typu, s trávnatým porastom, využívané ako sídlisková zeleň. Iné využitie pozemku ako v čase ohodnotenia vzhľadom na jeho výmeru, svahovitosť a situovanie sa nepredpokladá.

#### **j) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:**

- V daných lokalitách 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 obliadky a z verejne dostupných informácií zistených na internetových portáloch. Všetky 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 ďalšieho predpokladaného využitia. Redukujúcim faktorom je pri pozemku v k.ú. Dolný Kubín jeho svahovitosť.

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

### 2.1 Pozemok parc. KN č. 1472/371 a 1472/424 k.ú. Závodie, obec Žilina, okres Žilina



Pozemky sú rovinaté, nezastavané, s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete - verejnej kanalizácie, vody, plynu, el. energie, káblovej televízie, diaľkového vykurovania, využívané ako sídlisková zeleň.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1472/371	zastavaná plocha a nádvorie	212,00	1/1	212,00
1472/424	zastavaná plocha a nádvorie	52,00	1/1	52,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>264,00</b>

**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>pozemky situované v rámci sídliska Hájik</i>	1,30
$k_V$ koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, <i>pozemky využívané ako sídlisková zeleň</i>	0,95
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_F$	3. plochy obytných území (obytná poloha)	1,00

koeficient funkčného využitia územia	pozemky v rámci sídliska	
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) verejné rozvody vody, elektrickej energie, verejnej kanalizácie, zemného plynu, diaľkového vykurovania	1,50
$k_Z$ 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 diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 0,95 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	1,8525
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ Eur/m}^2 * 1,8525$	<b>49,20 Eur/m<sup>2</sup></b>

### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parc. č. 1472/371	$212,00 \text{ m}^2 * 49,20 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	10 430,40
parc. č. 1472/424	$52,00 \text{ m}^2 * 49,20 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	2 558,40
<b>Spolu</b>		<b>12 988,80</b>

### 2.2 Pozemok parc. KN č. 204/55 k.ú. Konská, obec Konská, okres Žilina



Pozemok je rovinatý, čiastočne zastavaný malým technologickým objektom SSE, s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete - verejnej kanalizácie, vody, plynu, el. energie. Vzhľadom na skutočnosť, že sa jedná o obytný a rekreačný satelit mesta Žilina, bola východisková hodnota stanovená na úrovni 80% z východiskovej hodnoty mesta Žilina.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
204/55	zastavaná plocha a nádvorie	51,00	1/1	51,00

Obec:

Konská

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 80,00% z 26,56 Eur/m<sup>2</sup> = 21,25 Eur/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>S</sub> koeficient všeobecnej situácie	4. obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľ'ov <i>pozemok situované v rámci lokality IBV, satelit mesta Žilina</i>	1,20
k <sub>V</sub> koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel <i>pozemok čiastočne zastavaný malým technologickým objektom SSE</i>	0,95
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>pozemok v rámci IBV</i>	1,30
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>verejné rozvody vody, elektrickej energie, verejnej kanalizácie, zemného plynu,</i>	1,40
k <sub>Z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k <sub>R</sub> koeficient redukujuúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,20 * 0,95 * 0,85 * 1,30 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	1,7636
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 21,25 \text{ Eur/m}^2 * 1,7636$	<b>37,48 Eur/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 204/55	$51,00 \text{ m}^2 * 37,48 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	1 911,48
<b>Spolu</b>		<b>1 911,48</b>

## 2.3 Pozemok parc. KN č. 3002/236 k.ú. Priekopa, obec Martin, okres Martin



Pozemok je rovinný, zastavaný objektami hromadného bývania, s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete - verejnej kanalizácie, vody, plynu, el. energie, káblovej televízie, diaľkového vykurovania.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
3002/236	zastavaná plocha a nádvorie	2,00	1/1	2,00

Obec:

Martin

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 16,60 Eur/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> koeficient všeobecnej situácie	4. obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov <i>pozemky situované v rámci sídliska Košúty II</i>	1,30
k <sub>v</sub> koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, <i>pozemok zastavaný objektom hromadného bývania</i>	1,05
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná poloha) <i>pozemok v rámci sídliska</i>	1,30
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>verejné rozvody vody, elektrickej energie, verejnej kanalizácie, zemného plynu, diaľkového vykurovania</i>	1,50
k <sub>Z</sub> koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k <sub>R</sub>	0. nevyskytuje sa	1,00

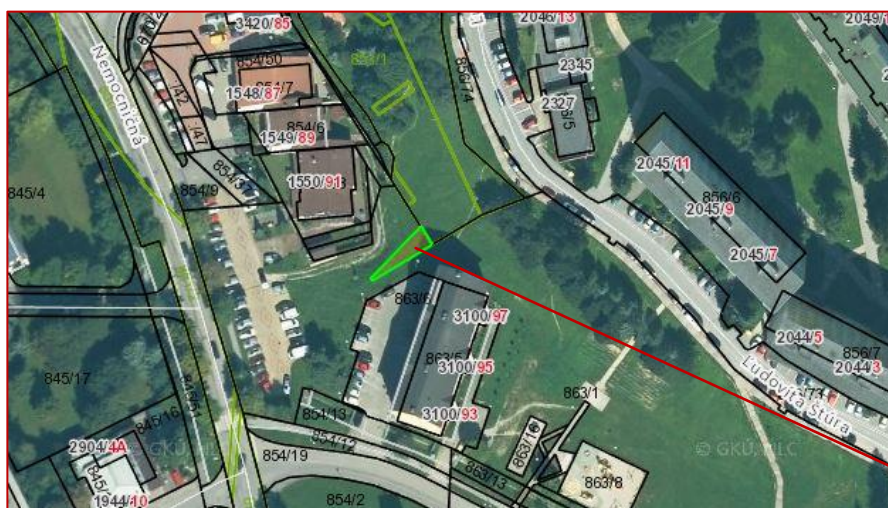
koeficient redukujúcich faktorov		
----------------------------------	--	--

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	2,6618
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 16,60 \text{ Eur/m}^2 * 2,6618$	<b>44,19 Eur/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 3002/236	$2,00 \text{ m}^2 * 44,19 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	88,38
<b>Spolu</b>		<b>88,38</b>

**2.4 Pozemok parc. KN č. 856/145 k.ú. Dolný Kubín, obec Dolný Kubín, okres Dolný Kubín**

Pozemok je svahovitý, nezastavaný, s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete - verejnej kanalizácie, vody, plynu, el. energie, káblovej televízie, diaľkového vykurovania, využívaný ako sídlisková zeleň.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
856/145	orná pôda	64,00	1/1	64,00

**Obec:**

Dolný Kubín

**Východisková hodnota:** $VH_{MJ} = 9,96 \text{ Eur/m}^2$ 

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov <i>pozemky situované v rámci sídliska Brezovec, v blízkosti centra mesta a obchodnej zóny</i>	1,20
$k_v$ koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia - hodnotový ekvivalent <i>pozemok využívaný ako sídlisková zeleň</i>	0,95
$k_D$ koeficient dopravných	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00

vzťahov		
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná poloha) <i>pozemok v rámci sídliska</i>	1,30
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>verejné rozvody vody, elektrickej energie, verejnej kanalizácie, zemného plynu, diaľkového vykurovania</i>	1,50
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	6. pri mimoriadnom zatienení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), <b>svahovitosť terénu</b> , hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy	0,80

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 0,95 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 0,90$	2,1674
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{\text{ŠMJ}} = V_{\text{HMJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ Eur/m}^2 * 2,1674$	<b>21,59 Eur/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 856/145	$64,00 \text{ m}^2 * 21,59 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	1 381,76
<b>Spolu</b>		<b>1 381,76</b>

## III. ZÁVER

**Úloha znalca:** Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov evidovaných na:

LV č. 2884 k.ú. Závodie, obec Žilina, okres Žilina

LV č. 1161 k.ú. Korská, obec Korská, okres Žilina

LV č. 3132 k.ú. Priekopa, obec Martin, okres Martin

LV č. 5667 k.ú. Dolný Kubín, obec Dolný Kubín, okres Dolný Kubín,

pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: JUDr. Miroslav Hlad, Vajanského 588, 021 01 Kysucké Nové Mesto – správca úpadcu: SLOVPANEL a.s. so sídlom Kamenná cesta 3, 010 01 Žilina, IČO: 31634770.

**Odpoveď:** Všeobecná hodnota pozemkov evidovaných na:

LV č. 2884 k.ú. Závodie, obec Žilina, okres Žilina

LV č. 1161 k.ú. Korská, obec Korská, okres Žilina

LV č. 3132 k.ú. Priekopa, obec Martin, okres Martin

LV č. 5667 k.ú. Dolný Kubín, obec Dolný Kubín, okres Dolný Kubín,

pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: JUDr. Miroslav Hlad, Vajanského 588, 021 01 Kysucké Nové Mesto – správca úpadcu: SLOVPANEL a.s. so sídlom Kamenná cesta 3, 010 01 Žilina, IČO: 31634770 je:

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
<b>Stavby</b>	
<b>Pozemky</b>	
LV č. 2884 k.ú. Závodie - pozemok - parc. č. 1472/371 (212 m <sup>2</sup> ) k.ú. Závodie, obec Žilina, okres Žilina	10 430,40
LV č. 2884 k.ú. Závodie - pozemok - parc. č. 1472/424 (52 m <sup>2</sup> ) k.ú. Závodie, obec Žilina, okres Žilina	2 558,40
LV č. 1161 k.ú. Korská - pozemok - parc. č. 204/55 (51 m <sup>2</sup> ) k.ú. Korská, obec Korská, okres Žilina	1 911,48
LV č. 3132 k.ú. Priekopa - pozemok - parc. č. 3002/236 (2 m <sup>2</sup> ) k.ú. Priekopa, obec Martin, okres Martin	88,38
LV č. 5667 k.ú. Dolný Kubín - pozemok - parc. č. 856/145 (64 m <sup>2</sup> ) k.ú. Dolný Kubín, obec Dolný Kubín, okres Dolný Kubín	1 381,76
<b>Spolu pozemky (381,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>16 370,42</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>16 370,42</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>16 400,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Šestnásťtisícštyristo Eur</b>	

V Žiline dňa 10.9.2022

Ing. Adriana Melišková

## IV. PRÍLOHY

- Objednávka D 5092222 zo dňa 4.8.2022
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2884 k.ú. Závodie, obec Žilina, okres Žilina, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1161 k.ú. Korská, obec Korská, okres Žilina, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3132 k.ú. Priekopa, obec Martin, okres Martin, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5667 k.ú. Dolný Kubín, obec Dolný Kubín, okres Dolný Kubín, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópie 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 141/2022 znaleckého denníka.  
Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.