

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

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

Číslo spisu (objednávky): Objednávka č. D 5092422 zo dňa 28.10.2022

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo úkonu: 181/2022

vo veci

stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov v k.ú. Radoľa, obec Radoľa, okres Kysucké Nové Mesto, v zmysle
Objednávky č. D 5092422 zo dňa 28.10.2022, pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných
dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: JUDr. Marian Ďurana, PhD., S 1320, Sládkovičova 6,
010 01 Žilina, správca úpadcu: Pavol Harcek, nar. 31.03.1961, Radoľa č. 337, 023 36 Radoľa.

Počet strán (z toho príloh): 113 (81)

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov v k.ú. Radoľa, obec Radoľa, okres Kysucké Nové Mesto, v zmysle Objednávky č. D 5092422 zo dňa 28.10.2022.

2. Účel znaleckého posudku: dražba podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: JUDr. Marian Ďurana, PhD., S 1320, Sládkovičova 6, 010 01 Žilina, správca úpadcu: Pavol Harcek, nar. 31.03.1961, Radoľa č. 337, 023 36 Radoľa.

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

08.11.2022

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

14.11.2022

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.a) Dodané zadávateľom :

- Neboli dodané žiadne podklady

5.b) Obstarané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.460 k.ú. Radoľa, obec Radoľa, okres Kysucké Nové Mesto, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.586 k.ú. Radoľa, obec Radoľa, okres Kysucké Nové Mesto, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.713 k.ú. Radoľa, obec Radoľa, okres Kysucké Nové Mesto, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1200 k.ú. Radoľa, obec Radoľa, okres Kysucké Nové Mesto, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1433 k.ú. Radoľa, obec Radoľa, okres Kysucké Nové Mesto, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1461 k.ú. Radoľa, obec Radoľa, okres Kysucké Nové Mesto, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1490 k.ú. Radoľa, obec Radoľa, okres Kysucké Nové Mesto, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1558 k.ú. Radoľa, obec Radoľa, okres Kysucké Nové Mesto, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1565 k.ú. Radoľa, obec Radoľa, okres Kysucké Nové Mesto, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1572 k.ú. Radoľa, obec Radoľa, okres Kysucké Nové Mesto, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1872 k.ú. Radoľa, obec Radoľa, okres Kysucké Nové Mesto, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.2079 k.ú. Radoľa, obec Radoľa, okres Kysucké Nové Mesto, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.2162 k.ú. Radoľa, obec Radoľa, okres Kysucké Nové Mesto, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.2196 k.ú. Radoľa, obec Radoľa, okres Kysucké Nové Mesto, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.2197 k.ú. Radoľa, obec Radoľa, okres Kysucké Nové Mesto, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.2594 k.ú. Radoľa, obec Radoľa, okres Kysucké Nové Mesto, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.2792 k.ú. Radoľa, obec Radoľa, okres Kysucké Nové Mesto, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópie z katastrálnej mapy vytvorené cez katastrálny portál
- Kópie z mapy určeného operátu 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 neprimeranou pohádzkou.“

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

Všeobecná hodnota pozemkov

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

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

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

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

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

kde

M – výmera pozemku v m^2 ,

$V\dot{S}H_{MJ}$ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m^2 .

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

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

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, 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,	1,10 – 1,15

	kultúru so štandardným vybavením	
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 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 pôsobiace priemyselné zariadenia, – pri mimoriadnom zatienení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy, – ochranné pásma zo zákona, stavebná uzávať, – stavba pod povrchom pozemku, – závary viaznuce na pozemku (napríklad právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.), – vplyv časového vývoja minulých období,	0,20 - 0,99

– iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)

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

Pri závädách viaznucích 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 záťaže 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:

- a) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- b) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- c) 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 porovnávaním v €/MJ.

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

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

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

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

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

kde

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

- n - rozsah súboru (počet nehnuteľností použitých na porovnanie),
VŠH_{Mji} - všeobecná hodnota na mernú jednotku v €/MJ určená porovnaním s konkrétnou porovnateľnou nehnuteľnosťou,
M_i - počet merných jednotiek porovnateľnej nehnuteľnosti.

Objektivizácia všeobecnej ceny porovnateľnej nehnuteľnosti

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

- Objektivizácia percentuálnou prirážkou / zrážkou
- Objektivizácia na báze koeficientov

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

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

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

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Pozemok parc. KNC č.171/2 (LV 460) (1,44 m²)

Pozemok parc. KNC č.171/2 (LV 460) (1,15 m²)

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
171/2	138	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Pozemok parc. KNC č.171/1 (LV 586) (19,31 m²)

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
171/1	1030	Ostatná plocha	34		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

34 Pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Pozemok parc. KNE č.172/81 (LV 1572) (2,51 m²)

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1575	846	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Pozemok parc. KNC č.1575 (LV 713) (15,86 m²)

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
1829/29	536	Ostatná plocha		1	2
Plomba vyznačená na základe X-44/2021 (Oprava chýb v katastrálnom operáte)					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Umiestnenie pozemku

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Pozemok parc. KNE č.1831/21 (LV 1433) (10,13 m²)

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
1831/21	540	Trvalý trávny porast		1	1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Pozemok parc. KNE č.165/2 (LV 1461) (29,89 m²)

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
165/2	1594	Ostatná plocha		1	1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Pozemok parc. KNE č.1817/211 (LV1490) (3,66 m²)

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
1817/211	195	Trvalý trávny porast		1	2
Plomba vyznačená na základe X-44/2021 (Oprava chýb v katastrálnom operáte)					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Umiestnenie pozemku

- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Pozemok parc. KNE č.1817/111 (LV 2594) (15,88 m²)**Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu**

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
1817/111	847	Ostatná plocha		1	1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Pozemok parc. KNE č.166/2 (LV1872) (1,74 m²)**Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu**

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
166/2	167	Ostatná plocha		1	1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Pozemok parc. KNE č.1831/8 (LV 2196) (0,75 m²)**Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu**

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
1831/8	40	Vodná plocha		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Umiestnenie pozemku

- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Pozemok parc. KNE č.1831/9 (LV 2197) (0,53 m²)

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
1831/9	28	Zastavaná plocha a nádvorie		1	2
Plomba vyznačená na základe X-44/2021 (Oprava chýb v katastrálnom operáte)					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Umiestnenie pozemku

- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Pozemok parc. KNE č.1829/238 (LV 2792) (0,18 m²)

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
1829/238	21	Zastavaná plocha a nádvorie		1	2
Plomba vyznačená na základe X-44/2021 (Oprava chýb v katastrálnom operáte)					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Umiestnenie pozemku

- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Pozemok parc. KNE č.1829/138 (LV 1565) (5,41 m²)

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
1829/138	649	Ostatná plocha		1	1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Pozemok parc. KNE č.1829/29 (LV 1200) (10,05 m²)

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
1829/29	536	Ostatná plocha		1	2
Plomba vyznačená na základe X-44/2021 (Oprava chýb v katastrálnom operáte)					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Umiestnenie pozemku

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Pozemok parc. KNE č.1837/106 (LV 2079) (61 m²)

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
1837/106	61	Orná pôda		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Umiestnenie pozemku

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Pozemok parc. KNE č.1816/15 (LV 1558) (9,19 m²)

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
1816/15	490	Trvalý trávny porast		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Umiestnenie pozemku

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Pozemok parc. KNE č.1820/2 (LV 2162) (4,44 m²)

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
1820/2	237	Vodná plocha		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Umiestnenie pozemku

- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 8.11.2022

d) Technická dokumentácia :

Technická dokumentácia (napr. generel sietí) nebola predložená. Skutkový stav bol vizuálne zistený na miestnom šetrení dňa 8.11.2022.

e) Údaje katastra nehnuteľnosti :

Hodnotené pozemky sú evidované na viacerých listoch vlastníctva evidovaných v k.ú. Radol'a, obec Radol'a, okres Kysucké Nové Mesto, v rámci zastavaného územia obce a mimo zastavaného územia obce. Podrobné evidenčné údaje sú uvedené v bode II.1.b) tohto znaleckého posudku. Ďalšie údaje týkajúce sa hodnotených pozemkov sú následne uvedené pri popisoch konkrétnych pozemkov v ďalších častiach tohto znaleckého posudku.

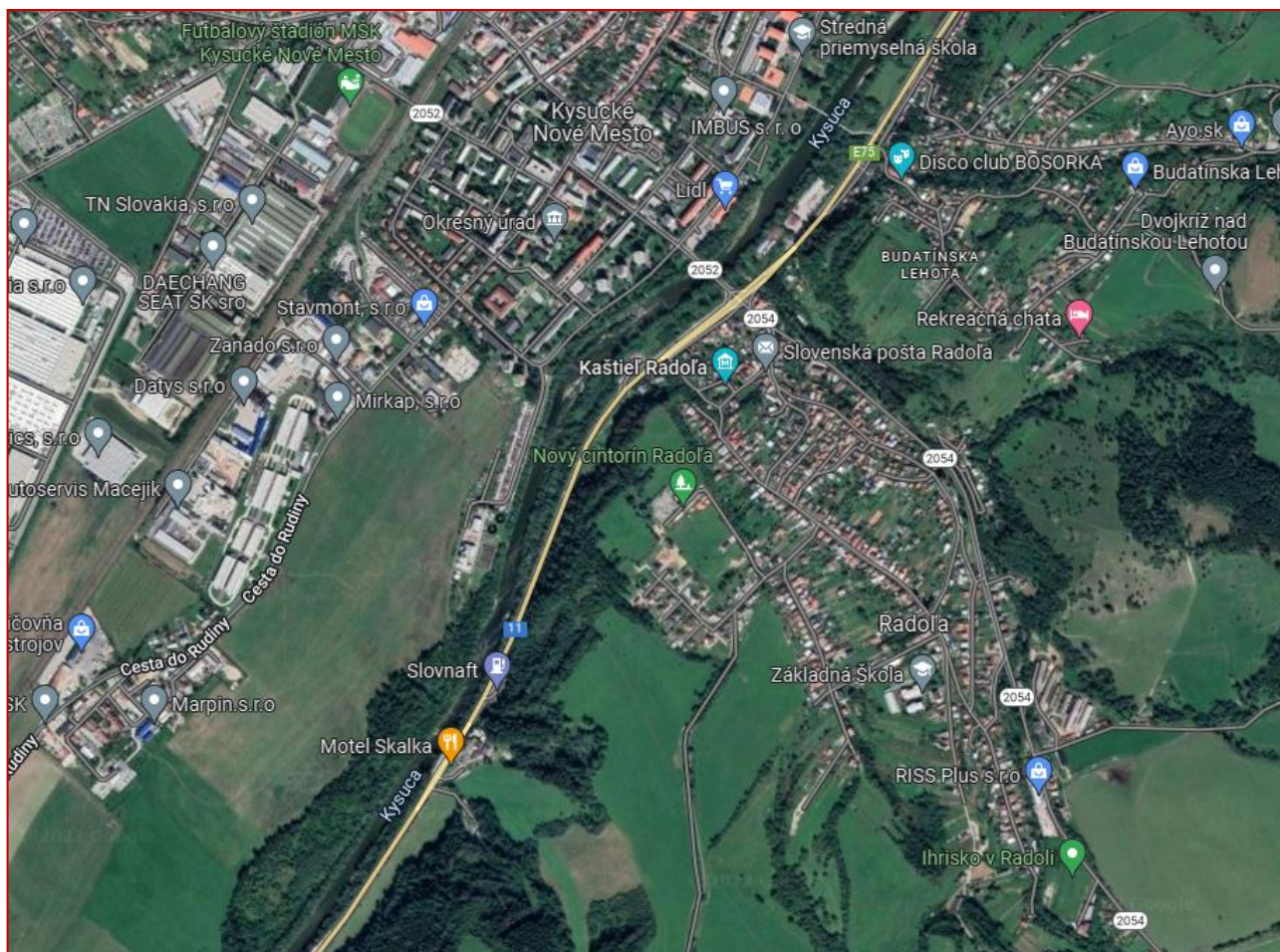
f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- Pozemok parc. KNC č.171/2 (LV 460) (1,44 m²)
- Pozemok parc. KNC č.171/2 (LV 460) (1,15 m²)
- Pozemok parc. KNC č.171/1 (LV 586) (19,31 m²)
- Pozemok parc. KNE č.172/81 (LV 1572) (2,51 m²)
- Pozemok parc. KNC č.1575 (LV 713) (15,86 m²)
- Pozemok parc. KNE č.1831/21 (LV 1433) (10,13 m²)
- Pozemok parc. KNE č.165/2 (LV 1461) (29,89 m²)
- Pozemok parc. KNE č.1817/211 (LV1490) (3,66 m²)
- Pozemok parc. KNE č.1817/111 (LV 2594) (15,88 m²)
- Pozemok parc. KNE č.166/2 (LV1872) (1,74 m²)
- Pozemok parc. KNE č.1831/8 (LV 2196) (0,75 m²)
- Pozemok parc. KNE č.1831/9 (LV 2197) (0,53 m²)
- Pozemok parc. KNE č.1829/238 (LV 2792) (0,18 m²)
- Pozemok parc. KNE č.1829/138 (LV 1565) (5,41 m²)
- Pozemok parc. KNE č.1829/29 (LV 1200) (10,05 m²)
- Pozemok parc. KNE č.1837/106 (LV 2079) (61 m²)
- Pozemok parc. KNE č.1816/15 (LV 1558) (9,19 m²)
- Pozemok parc. KNE č.1820/2 (LV 2162) (4,44 m²)

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

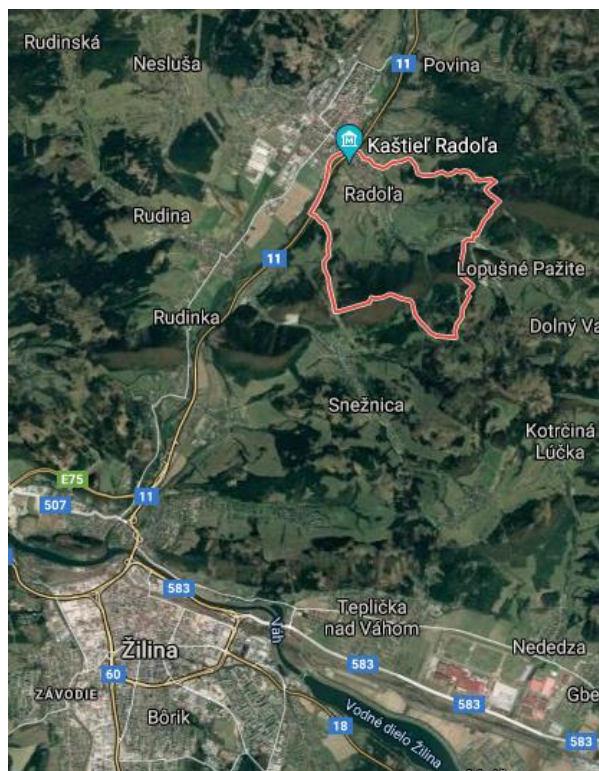
- Prípadné stavby a technická infraštruktúra vybudovaná na hodnotených pozemkoch.
- Ostatné pozemky a stavby evidované na dotknutých listoch vlastníctva

h) Analýza polohy nehnuteľnosti:



Predmetom ohodnotenia sú spoluvlastnícke podiely na pozemkoch situovaných v rámci zastavaného územia obce Radol'a aj mimo zastavaného územia obce, evidované na viacerých listoch vlastníctva k.ú. Radol'a, obec Radol'a, okres Kysucké Nové Mesto. Jedná sa o pozemky využívané ako príslušenstvo pôvodnej IBV (záhrady), príslušenstvo Motelu Skalka pri ceste E75, pozemky využívané ako spevnené a čiastočne spevnené komunikácie v rámci pôvodnej a novej IBV, pozemok s nízkou využiteľnosťou situovaný medzi cestou E75 a vodným tokom Kysuca (viď popis v rámci ohodnotenia jednotlivých pozemkov). Vybavenosť obce Radol'a je vo všeobecnosti veľmi dobrá - verejné rozvody vody, elektrickej energie, zemného plynu, verejnej kanalizácie, aj v rámci pôvodnej zástavby IBV aj v novej lokalite so zástavbou IBV (možnosť napojenia hodnotených pozemkov na infraštruktúru je zhodnotená pri ohodnotení jednotlivých pozemkov).

Obec Radol'a má cca 1 450 obyvateľov a vzhľadom na blízkosť okresného Kysucké Nového Mesta je jeho obytným satelitom. Občiansku vybavenosť obce Radol'a tvorí obecný úrad, základná škola 1-9, materská škôlka, kultúrne zariadenia, ihrisko, pošta, základné obchodné prevádzky a služby, podnikateľské subjekty. Kysucké Nové Mesto má cca 15 500 obyvateľov, občianska vybavenosť zodpovedá okresnému mestu jeho významu z



titulu rozvinutých priemyselných podnikov a veľkosti spádovej oblasti, dostupnosť do krajského mesta Žilina je do 10-15 minút, cca 10 km. Pozitívny vplyv na všeobecnú hodnotu pozemkov má najmä ich poloha v rámci Kysuckého Nového Mesta a blízkosť krajského mesta Žilina, s jeho občianskou vybavenosťou a pracovnými príležitosťami.

i) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Využitie jednotlivých hodnotených pozemkov v čase ohodnotenia, prípadne ich potenciálne ďalšie využitie, je konkrétne popísané v rámci ohodnotenia jednotlivých pozemkov. Potenciálne územnoplánovacie informácie neboli zadávateľom poskytnuté a neboli na verejných internetových portáloch zistené.

j) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Potenciálne riziká spojené s využívaním jednotlivých hodnotených pozemkov v čase ohodnotenia, ak boli zistené, sú konkrétne popísané a zohľadnené v rámci ohodnotenia jednotlivých pozemkov.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Spracovateľ znaleckého posudku pri stanovení všeobecných hodnôt pozemkov vychádzal z miestnej obhliadky, platných regulatívov, z potenciálnych vplyvov ochranných pásiem. Všetky tieto faktory boli s odbornou starostlivosťou zohľadnené pri aplikácii metódy polohovej diferenciácie, najmä pri hodnotení čiastkových koeficientov polohovej diferenciácie. Koeficient všeobecnej situácie, koeficient intenzity využitia a koeficient technickej infraštruktúry sú hodnotené podľa ich skutočného využitia v čase ohodnotenia. Koeficient funkčného využitia územia a koeficient povyšujúcich faktorov sú hodnotené podľa prípadného budúceho vyššieho/nížšieho účelu využitia hodnotených pozemkov.

Obec má dobré dopravné napojenie na okresné mesto Kysucké Nové Mesto a krajské mesto Žilina, čím tvorí ich obytný satelit. Vzhľadom na takmer územnú zrastenosť s Kysuckým Novým Mestom a dostupnú vzdialenosť do krajského mesta Žilina s jeho občianskou vybavenosťou a pracovnými príležitosťami zodpovedajúcim krajskému mestu, možno predpokladať záujem o kúpu nehnuteľností na bývanie a rekreáciu v predmetnej lokalite vyplývajúci z týchto sídelných útvarov. Vzhľadom na uvedené a vzhľadom na súčasné trhové hodnoty bola východisková hodnota v prípade pozemkov na bývanie a rekreáciu stanovená vo výške 70% z východiskovej hodnoty mesta Žilina, v prípade pozemkov určených na iné využitie vo výške 60% z východiskovej hodnoty mesta Žilina (komunikácia a pod.).

Pre účel ohodnotenia boli hodnotené pozemky vzhľadom na ich rozdielne charakteristiky rozdelené do skupín.

Charakteristika skupín :

skupina č.1 – Pozemky situované v rámci zástavby IBV (ZUO), rovinaté, využívané ako záhrady, prípadne čiastočne zastavané príslušenstvom rodinných domov, prístupné z miestnej obslužnej komunikácie, cez pozemky vlastníkov predmetných rodinných domov, možnosť napojenia na rozvody vody, el. energie, zemného plynu, verejnej kanalizácie, prípojky nevybudované.

skupina č.2 – Pozemky parc. KNC č. 1575, k.ú. Radol'a a parc. KNE č. 1831/21, 165/2, 1817/211, 1817/111, 166/2 k.ú. Radol'a situované v rámci zástavby IBV (ZUO), pôvodnej aj novej, rovinaté až mierne svahovité, pozemky zastavané spevnenou plochou obslužnej komunikácie v rámci zástavby rodinných domov v pôvodnej časti obce a v novej IBV, možnosť napojenia na rozvody vody, el. energie, zemného plynu, verejnej kanalizácie, prípojky nevybudované.

skupina č.3 – Pozemky parc. KNE č. 1831/8, 1831/9, 1829/238, 1829/138, 1829/29 k.ú. Radol'a situované v rámci zástavby IBV novej (pozemok 1829/138 v ZUO, ostatné pozemky mimo ZUO avšak v rámci novej obytnej lokality, v registri „C“ aj „E“ evidované s druhom pozemkov zastavaná plocha a nádvorie, vodná plocha a ostatná plocha) a okolo areálu cintorína, rovinaté až mierne svahovité, pozemky tvoriace nespevnenú a čiastočne spevnenú plochou obslužnej komunikácie v rámci novej zástavby rodinných domov, možnosť napojenia na rozvody vody, el. energie, zemného plynu, verejnej kanalizácie, prípojky nevybudované.

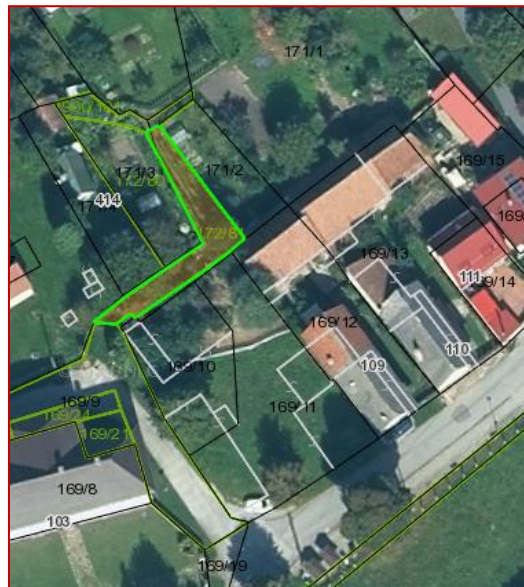
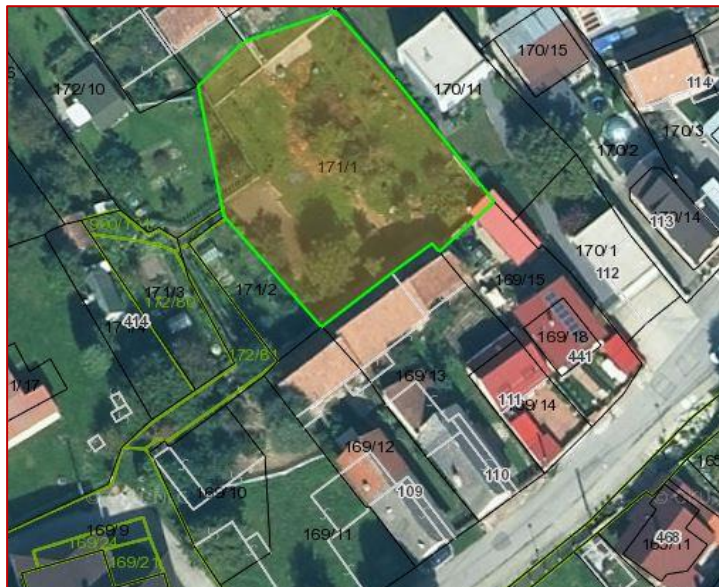
skupina č.4 – Pozemok parc. KNE č. 1837/106 k.ú. Radol'a situovaný mimo zastavaného územia obce Radol'a, v rámci areálu Motelu Skalka. Pozemok je mierne svahovitý, s trávnatým porastom, v registri „C“ sa jedná o druh pozemku ostatná plocha. Pozemok je s možnosťou napojenia na rozvody vody, el. energie, kanalizácie, prípojky nevybudované.

skupina č.5 – Pozemok parc. KNE č. 1816/15 k.ú. Radol'a situovaný mimo zastavaného územia obce Radol'a, v rámci novej lokality IBV. Pozemok je rovinatý až mierne svahovitý, s trávnatým a sčasti stromovým porastom, na časti pozemku sú postavené stavby s doplnkovou funkciou k rodinnému domu a čiastočne spevnená komunikácia. Pozemok je druhu TTP, v registri „C“ sa jedná prevažne o druh pozemku ostatná plocha. Pozemok je s možnosťou napojenia na rozvody vody, el. energie, kanalizácie, prípojky nevybudované.

skupina č.6 – Pozemok parc. KNE č. 1820/2 k.ú. Radol'a situovaný mimo zastavaného územia obce Radol'a, medzi komunikáciou štátnej cesty E75 smer Svrčinovec a vodným tokom Kysuca. Pozemok je rovinatý, v niektorých častiach smerom k vodenému toku svahovitý, s trávnatým, náletovým a stromovým porastom. V registri „C“ sa jedná o druh pozemku ostatná plocha. Pozemok bez technickej infraštruktúry.

2.1 Skupina č.1

Pozemky parc. KNC č. 171/1, 171/2 k.ú. Radol'a a parc. KNE č. 172/81 k.ú. Radol'a (v registri „C“ parc. č. 169/9 zastavaná plocha) situované v rámci zástavby IBV pôvodnej (ZUO), rovinaté, využívané ako záhrady, prípadne čiastočne zastavané príslušenstvom rodinných domov, prístupné z miestnej obslužnej komunikácie, cez pozemky vlastníkov predmetných rodinných domov, možnosť napojenia na rozvody vody, el. energie, zemného plynu, verejnej kanalizácie, prípojky nevybudované.



Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
parc. KNC č.171/2 (LV 460)	záhrada	138,00	1/96	1,44
parc. KNC č.171/2 (LV 460)	záhrada	138,00	1/120	1,15
parc. KNC č.171/1 (LV 586)	ostatná plocha	1030,00	3/160	19,31
parc. KNE č.172/81 (LV 1572)	záhrada	134,00	3/160	2,51
Spolu výmera				24,41

Obec:

Radol'a

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 70,00% z 26,56 Eur/m² = 18,59 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	4. obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov	1,20
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením <i>pozemky nezastavané/zastavané príslušenstvom rodinných domov</i>	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke	0,90
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná poloha)	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy sietí) <i>pozemky s možnosťou napojenia na rozvody vody, el. energie, zemného plynu, verejnej kanalizácie, prípojky nevybudované</i>	1,30
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

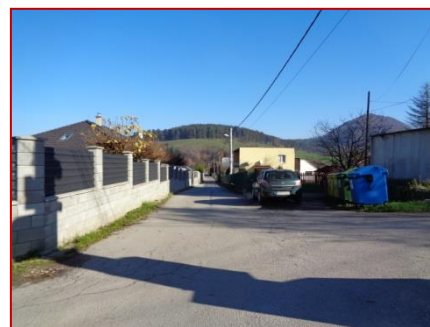
Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,8252
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V\dot{H}_{MJ} * k_{PD} = 18,59 \text{ Eur/m}^2 * 1,8252$	33,93 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parc. č. parc. KNC č.171/2 (LV 460)	$138,00 \text{ m}^2 * 33,93 \text{ Eur/m}^2 * 1/96$	48,77
parc. č. parc. KNC č.171/2 (LV 460)	$138,00 \text{ m}^2 * 33,93 \text{ Eur/m}^2 * 1/120$	39,02
parc. č. parc. KNC č.171/1 (LV 586)	$1\,030,00 \text{ m}^2 * 33,93 \text{ Eur/m}^2 * 3/160$	655,27
parc. č. parc. KNE č.172/81 (LV 1572)	$134,00 \text{ m}^2 * 33,93 \text{ Eur/m}^2 * 3/160$	85,25
Spolu		828,31

2.2 Skupina č. 2

Pozemky parc. KNC č. 1575, k.ú. Radol'a a parc. KNE č. 1831/21, 165/2, 1817/211, 1817/111, 166/2 k.ú. Radol'a situované v rámci zástavby IBV (v rámci ZUO), rovinaté až mierne svahovité, pozemky zastavané spevnenou plochou obsluhanej komunikácie v rámci zástavby rodinných domov v pôvodnej časti obce a v novej IBV, možnosť napojenia na rozvody vody, el. energie, zemného plynu, verejnej kanalizácie, prípojky nevybudované.

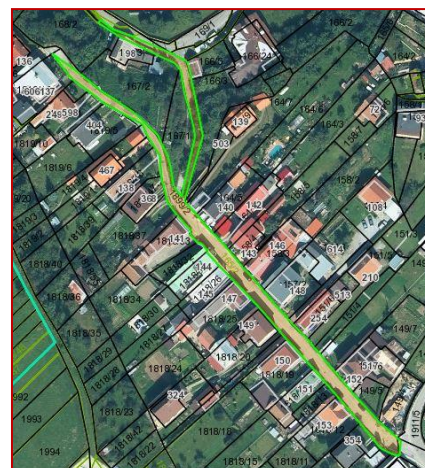


parc. KNC č.1575



parc. KNE č.1831/21

parc. KNE č.165/2

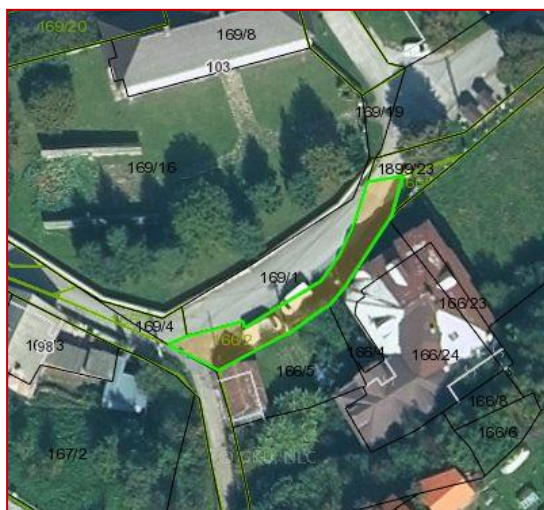




parc. KNE č.1817/211



parc. KNE č.1817/111



parc. KNE č.166/2

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
parc. KNC č.1575 (LV 713)	zastavaná plocha a nádvorie	846,00	3/160	15,86
parc. KNE č.1831/21 (LV 1433)	trvalý tráv. porast	540,00	3/160	10,13
parc. KNE č.165/2 (LV 1461)	ostatná plocha	1594,00	3/160	29,89
parc. KNE č.1817/211 (LV1490)	trvalý tráv. porast	195,00	3/160	3,66
parc. KNE č.1817/111 (LV 2594)	ostatná plocha	847,00	3/160	15,88
parc. KNE č.166/2 (LV1872)	ostatná plocha	167,00	1/96	1,74
Spolu výmera				77,16

Obec:

Radol'a

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 60,00% z 26,56 Eur/m² = 15,94 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	4. obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov	1,20
k _v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby <i>pozemky zastavané spevnenou plochou obslužnej komunikácie v rámci zástavby rodinných domov v pôvodnej časti obce a v novej IBV</i>	0,90
k _D koeficient dopravných	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do	0,90

vzt'ahov	15 min. pri bežnej premávke	
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	0,90
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>pozemky s možnosťou napojenia na rozvody vody, el. energie, zemného plynu, verejnej kanalizácie, prípojky nevybudované</i>	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 0,90 * 0,90 * 0,90 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,1372
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHM} = V_{HM} * k_{PD} = 15,94 \text{ Eur/m}^2 * 1,1372$	18,13 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parc. č. parc. KNC č.1575 (LV 713)	$846,00 \text{ m}^2 * 18,13 \text{ Eur/m}^2 * 3/160$	287,59
parc. č. parc. KNE č.1831/21 (LV 1433)	$540,00 \text{ m}^2 * 18,13 \text{ Eur/m}^2 * 3/160$	183,57
parc. č. parc. KNE č.165/2 (LV 1461)	$1\,594,00 \text{ m}^2 * 18,13 \text{ Eur/m}^2 * 3/160$	541,86
parc. č. parc. KNE č.1817/211 (LV1490)	$195,00 \text{ m}^2 * 18,13 \text{ Eur/m}^2 * 3/160$	66,29
parc. č. parc. KNE č.1817/111 (LV 2594)	$847,00 \text{ m}^2 * 18,13 \text{ Eur/m}^2 * 3/160$	287,93
parc. č. parc. KNE č.166/2 (LV1872)	$167,00 \text{ m}^2 * 18,13 \text{ Eur/m}^2 * 1/96$	31,54
Spolu		1 398,78

2.3 Skupina č. 3

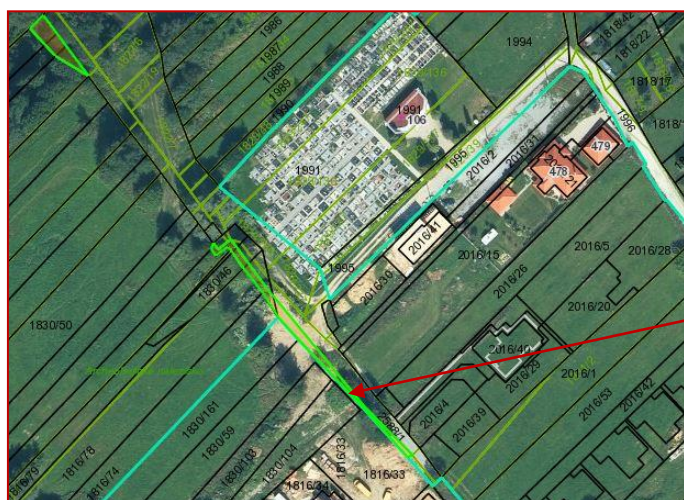
Pozemky parc. KNE č. 1831/8, 1831/9, 1829/238, 1829/138, 1829/29 k.ú. Radol'a situované v rámci zástavby IBV novej (pozemok 1829/138 v ZUO, ostatné pozemky mimo ZUO avšak v rámci novej obytnej lokality, v registri „C“ aj „E“ evidované s druhom pozemkov zastavaná plocha a nádvorie, vodná plocha a ostatná plocha) a okolo areálu cintorína, rovinaté až mierne svahovité, pozemky tvoriace nespevnenú a čiastočne spevnenú plochou obslužnej komunikácie v rámci novej zástavby rodinných domov, možnosť napojenia na rozvody vody, el. energie, zemného plynu, verejnej kanalizácie, prípojky nevybudované.



parc. KNE č.1831/8
parc. KNE č.1831/9



parc. KNE č.1829/238



parc. KNE č.1829/29



parc. KNE č.1829/138



Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
parc. KNE č.1831/8 (LV 2196)	vodná plocha	40,00	3/160	0,75
parc. KNE č.1831/9 (LV 2197)	zastavaná plocha a nádvorie	28,00	3/160	0,53
parc. KNE č.1829/238 (LV 2792)	zastavaná plocha a nádvorie	21,00	1/120	0,18
parc. KNE č.1829/138 (LV 1565)	ostatná plocha	649,00	1/120	5,41
parc. KNE č.1829/29 (LV 1200)	ostatná plocha	536,00	3/160	10,05
Spolu výmera				16,92

Obec:

Radol'a

Výhodisková hodnota:

VH_{MJ} = 60,00% z 26,56 Eur/m² = 15,94 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	4. obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov	1,20
k _v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby <i>pozemky využívané ako čiastočne spevnená/ nespevnená komunikácia v rámci novej IBV</i>	0,90
k _D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke	0,90
k _F koeficient funkčného využitia územia	4. plochy využívané ako verejné dopravné a prístupové plochy	0,90
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>pozemky s možnosťou napojenia na rozvody vody, el. energie, zemného plynu, verejnej kanalizácie, prípojky nevybudované</i>	1,30
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
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 pozemkov vylučujúci iné využitie ako prístupové plochy, prístup po čiastočne spevnenej komunikácii</i>	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

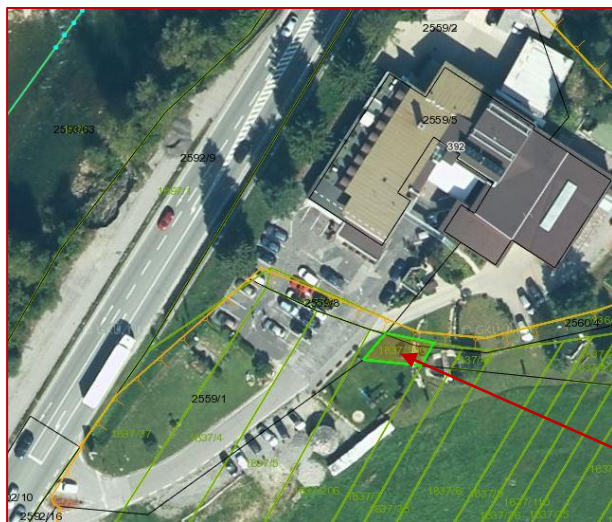
Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 1,20 * 0,90 * 0,90 * 0,90 * 1,30 * 1,00 * 0,90	1,0235
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	VŠH _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 15,94 Eur/m ² * 1,0235	16,31 Eur/m²

VYHODNOTENIE

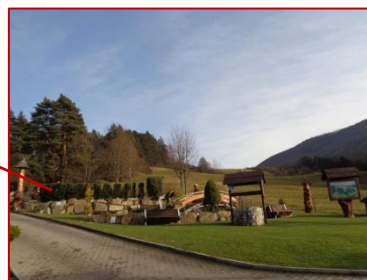
Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. parc. KNE č.1831/8 (LV 2196)	40,00 m ² * 16,31 Eur/m ² * 3/160	12,23
parcela č. parc. KNE č.1831/9 (LV 2197)	28,00 m ² * 16,31 Eur/m ² * 3/160	8,56
parcela č. parc. KNE č.1829/238 (LV 2792)	21,00 m ² * 16,31 Eur/m ² * 1/120	2,85
parcela č. parc. KNE č.1829/138 (LV 1565)	649,00 m ² * 16,31 Eur/m ² * 1/120	88,21
parcela č. parc. KNE č.1829/29 (LV 1200)	536,00 m ² * 16,31 Eur/m ² * 3/160	163,92
Spolu		275,77

2.4 Skupina č. 4

Pozemok parc. KNE č. 1837/106 k.ú. Radol'a situovaný mimo zastavaného územia obce Radol'a, v rámci areálu Motelu Skalka postaveného pri štátnej ceste E75 smer Svrčinovec. Pozemok je mierne svahovitý, s trávnatým porastom, v registri „C“ sa jedná o druh pozemku ostatná plocha. Pozemok je s možnosťou napojenia na rozvody vody, el. energie, kanalizácie, prípojky nevybudované.



parc. KNE č.1837/106



Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
parc. KNE č.1837/106 (LV 2079)	orná pôda	61,00	1/1	61,00

Obec:

Radol'a

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 60,00\% \text{ z } 26,56 \text{ Eur/m}^2 = 15,94 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov	1,20
k_v koeficient intenzity využitia	5. nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením - hodnotový ekvivalent <i>nezastavaný pozemok s trávnatým porastom pri objekte motelu Skalka</i>	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy rekreačných území (rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny) <i>pozemky s možnosťou napojenia na technickú infraštruktúru, prípojky nevybudované</i>	1,20
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	1,6848
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 15,94 \text{ Eur/m}^2 * 1,6848$	26,86 Eur/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parc. č. parc. KNE č.1837/106 (LV 2079)	61,00 m ² * 26,86 Eur/m ² * 1/1	1 638,46
Spolu		1 638,46

2.5 Skupina č. 5

Pozemok parc. KNE č. 1816/15 k.ú. Radol'a situovaný mimo zastavaného územia obce Radol'a, v rámci novej lokality IBV. Pozemok je rovinatý až mierne svahovitý, s trávnatým a sčasti stromovým porastom, na časti pozemku sú postavené stavby s doplnkovou funkciou k rodinnému domu a čiastočne spevnená komunikácia. Pozemok je druhu TTP, v registri „C“ sa jedná prevažne o druh pozemku ostatná plocha. Pozemok je s možnosťou napojenia na rozvody vody, el. energie, kanalizácie, prípojky nevybudované.



parc. KNE č.1816/15



Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
parc. KNE č.1816/15 (LV 1558)	trvalý tráv. porast	490,00	3/160	9,19

Obec:

Radol'a

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 70,00% z 26,56 Eur/m² = 18,59 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	4. obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov	1,20
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, <i>pozemok čiastočne zastavaný príslušenstvom rodinného domu v novej IBV a čiastočne spevnenou komunikáciou, čiastočne nezastavaný pozemok s trávnatým, náletovým a stromovým porastom</i>	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke	0,90
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná poloha)	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>pozemky s možnosťou napojenia na technickú infraštruktúru, prípojky</i>	1,30

	nevybudované	
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
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>časť pozemku svahovitá s porastom</i>	0,70

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 0,70$	1,2776
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 18,59 \text{ Eur/m}^2 * 1,2776$	23,75 Eur/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VSH = \text{Podiel} * VSH_{POZ} = 3/160 * 11\,637,50 \text{ Eur}$	218,20 Eur

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parc. č. parc. KNE č.1816/15 (LV 1558)	$490,00 \text{ m}^2 * 23,75 \text{ Eur/m}^2 * 3/160$	218,20
Spolu		218,20

2.6 Skupina č. 6

Pozemok parc. KNE č. 1820/2 k.ú. Radol'a situovaný mimo zastavaného územia obce Radol'a, medzi komunikáciou štátnej cesty E75 smer Svrčinovec a vodným tokom Kysuca. Pozemok je rovinatý, v niektorých častiach smerom k vodenému toku svahovitý, s trávnatým, náletovým a stromovým porastom. V registri „C“ sa jedná o druh pozemku ostatná plocha. Pozemok bez technickej infraštruktúry.



parc. KNE č.1820/2



Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
parc. KNE č.1820/2 (LV 2162)	vodná plocha	237,00	3/160	4,44

Obec:

Radol'a

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 60,00\% \text{ z } 26,56 \text{ Eur/m}^2 = 15,94 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
-------------------------------	------------	---------------------

k_s koeficient všeobecnej situácie	4. priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,20
k_v koeficient intenzity využitia	1. - záhradkové osady, - chatové osady, - hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov <i>Hodnotový ekvivalent pre pozemky s nízkym využitím</i> <i>pozemok medzi vodným tokom Kysuca a komunikáciou E75 s trávnatým, náletovým a stromovým porastom</i>	0,70
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie <i>pozemok v povodí vodného toku, pravdepodobne čiastočne zastavaný vedením VN</i>	0,90
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	1,00
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	9. závary viaznuce na pozemku (napríklad: právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.) <i>pozemok v ochrannom pásme VN a komunikácie hlavného dopravného ťahu E75 Žilina-Svrčinovec</i>	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 0,70 * 0,90 * 0,90 * 1,00 * 1,00 * 0,80$	0,5443
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V\dot{H}_{MJ} * k_{PD} = 15,94 \text{ Eur/m}^2 * 0,5443$	8,68 Eur/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 3/160 * 2\,057,16 \text{ Eur}$	38,57 Eur

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. parc. KNE č.1820/2 (LV 2162)	$237,00 \text{ m}^2 * 8,68 \text{ Eur/m}^2 * 3/160$	38,57
Spolu		38,57

III. ZÁVER

Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov v k.ú. Radoľa, obec Radoľa, okres Kysucké Nové Mesto, v zmysle Objednávky č. D 5092422 zo dňa 28.10.2022, pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: JUDr. Marian Ďurana, PhD., S 1320, Sládkovičova 6, 010 01 Žilina, správca úpadcu: Pavol Harcek, nar. 31.03.1961, Radoľa č. 337, 023 36 Radoľa.

Odpoveď: Všeobecná hodnota pozemkov v k.ú. Radoľa, obec Radoľa, okres Kysucké Nové Mesto, v zmysle Objednávky č. D 5092422 zo dňa 28.10.2022 je:

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [Eur]
Pozemky		
Pozemok parc. KNC č.171/2 (LV 460) (1,44 m ²) k.ú. Radoľa, obec Radoľa, okres Kysucké Nové Mesto	1/96	48,77
Pozemok parc. KNC č.171/2 (LV 460) (1,15 m ²) k.ú. Radoľa, obec Radoľa, okres Kysucké Nové Mesto	1/120	39,02
Pozemok parc. KNC č.171/1 (LV 586) (19,31 m ²) k.ú. Radoľa, obec Radoľa, okres Kysucké Nové Mesto	3/160	655,27
Pozemok parc. KNE č.172/81 (LV 1572) (2,51 m ²) k.ú. Radoľa, obec Radoľa, okres Kysucké Nové Mesto	3/160	85,25
Pozemok parc. KNC č.1575 (LV 713) (15,86 m ²) k.ú. Radoľa, obec Radoľa, okres Kysucké Nové Mesto	3/160	287,59
Pozemok parc. KNE č.1831/21 (LV 1433) (10,13 m ²) k.ú. Radoľa, obec Radoľa, okres Kysucké Nové Mesto	3/160	183,57
Pozemok parc. KNE č.165/2 (LV 1461) (29,89 m ²) k.ú. Radoľa, obec Radoľa, okres Kysucké Nové Mesto	3/160	541,86
Pozemok parc. KNE č.1817/211 (LV1490) (3,66 m ²) k.ú. Radoľa, obec Radoľa, okres Kysucké Nové Mesto	3/160	66,29
Pozemok parc. KNE č.1817/111 (LV 2594) (15,88 m ²) k.ú. Radoľa, obec Radoľa, okres Kysucké Nové Mesto	3/160	287,93
Pozemok parc. KNE č.166/2 (LV1872) (1,74 m ²) k.ú. Radoľa, obec Radoľa, okres Kysucké Nové Mesto	1/96	31,54
Pozemok parc. KNE č.1831/8 (LV 2196) (0,75 m ²) k.ú. Radoľa, obec Radoľa, okres Kysucké Nové Mesto	3/160	12,23
Pozemok parc. KNE č.1831/9 (LV 2197) (0,53 m ²) k.ú. Radoľa, obec Radoľa, okres Kysucké Nové Mesto	3/160	8,56
Pozemok parc. KNE č.1829/238 (LV 2792) (0,18 m ²) k.ú. Radoľa, obec Radoľa, okres Kysucké Nové Mesto	1/120	2,85
Pozemok parc. KNE č.1829/138 (LV 1565) (5,41 m ²) k.ú. Radoľa, obec Radoľa, okres Kysucké Nové Mesto	1/120	88,21
Pozemok parc. KNE č.1829/29 (LV 1200) (10,05 m ²) k.ú. Radoľa, obec Radoľa, okres Kysucké Nové Mesto	3/160	163,92
Pozemok parc. KNE č.1837/106 (LV 2079) (61 m ²) k.ú. Radoľa, obec Radoľa, okres Kysucké Nové Mesto	1/1	1 638,46
Pozemok parc. KNE č.1816/15 (LV 1558) (9,19 m ²) k.ú. Radoľa, obec Radoľa, okres Kysucké Nové Mesto	3/160	218,20
Pozemok parc. KNE č.1820/2 (LV 2162) (4,44 m ²) k.ú. Radoľa, obec Radoľa, okres Kysucké Nové Mesto	3/160	38,57
Spolu pozemky (193,12 m²)		4 398,09
Všeobecná hodnota celkom		4 398,09
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		4 400,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyritisícštyristo Eur		

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. D 5092422 zo dňa 28.10.2022
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.460 k.ú. Radol'a, obec Radol'a, okres Kysucké Nové Mesto, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.586 k.ú. Radol'a, obec Radol'a, okres Kysucké Nové Mesto, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.713 k.ú. Radol'a, obec Radol'a, okres Kysucké Nové Mesto, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1200 k.ú. Radol'a, obec Radol'a, okres Kysucké Nové Mesto, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1433 k.ú. Radol'a, obec Radol'a, okres Kysucké Nové Mesto, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1461 k.ú. Radol'a, obec Radol'a, okres Kysucké Nové Mesto, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1490 k.ú. Radol'a, obec Radol'a, okres Kysucké Nové Mesto, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1558 k.ú. Radol'a, obec Radol'a, okres Kysucké Nové Mesto, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1565 k.ú. Radol'a, obec Radol'a, okres Kysucké Nové Mesto, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1572 k.ú. Radol'a, obec Radol'a, okres Kysucké Nové Mesto, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1872 k.ú. Radol'a, obec Radol'a, okres Kysucké Nové Mesto, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.2079 k.ú. Radol'a, obec Radol'a, okres Kysucké Nové Mesto, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.2162 k.ú. Radol'a, obec Radol'a, okres Kysucké Nové Mesto, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.2196 k.ú. Radol'a, obec Radol'a, okres Kysucké Nové Mesto, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.2197 k.ú. Radol'a, obec Radol'a, okres Kysucké Nové Mesto, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.2594 k.ú. Radol'a, obec Radol'a, okres Kysucké Nové Mesto, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.2792 k.ú. Radol'a, obec Radol'a, okres Kysucké Nové Mesto, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorené cez katastrálny portál
- Kópia z mapy určeného operátu vytvorené cez katastrálny portál

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 181/2022 znaleckého denníka.
Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.