

Znalec: Ing. Bohdal Milan, znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností,
Osloboditeľov 371, 013 13 Rajecké Teplice
tel. mobil 0905 332 911

Zadávateľ znaleckého posudku : JUDr. Pikorová Dagmar, Pod sadom 69, 010 04 Žilina

Číslo spisu (objednávky): 23/2016

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo/rok : 23/2016

Vo veci : Ohodnotenie pozemkov v obci Žilina, parc. č. 5146/3, 5146/23 v k.ú. Žilina s príslušenstvom –
bufet a prístrešok.

Počet strán (z toho príloh) 12 (7)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1. Úloha znalca podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky, číslo uznesenia:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pre účely prevodu vlastníctva
č. obj. 23/2016.

1.2 Dátum vyžiadania posudku alebo dátum uznesenia, objednávky:

Dátum objednávky 9.2.2016

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

9.2.2016.

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

9.2.2016

1.5 Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :

1.5.1 Podklady dodané zadávateľom:

- objenávka

1.5.2 Podklady získané znalcom :

- výpisy z LV č. 4923 pre k. ú. Žilina, obec Žilina, okres Žilina, vytlačený z katastrálneho portálu dňa 10.2.2016
- snímka z katastrálnej mapy pre k. ú. Žilina, obec Žilina, okres Žilina; vytlačená z katastrálneho portálu dňa 10.2.2016
- obhliadka na tvare miesta
- fotodokumentácia

1.6 Použitý právny predpis:

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie z dôvodov, že sa jedná o nehnuteľnosť bez výnosu a nie je k dispozícii hodnoverná reprezentačná štatistická základňa pre použitie metódy porovnávania.

1.7 Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb Žilinská univerzita 2001, ISBN 80 - 7100 - 827 - 3.
- STN 734055 - výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v zn. nesk. pr..
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- vyhláška č. 33/2009 Ministerstva spravodlivosti SR
- vyhláška č. 254/2010 Ministerstva spravodlivosti SR

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej ceny nehnuteľností a stavieb, vydanej ÚSI Žilina v roku 2001, kde sú uvedené rozpočtové ukazovatele v CÚ 4Q/1996, prepočítané do CÚ IV.Q/2015 indexami cien stavebných prác, vydaných ŠÚ - SR.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber požitej metódy:

Vyhľadávka MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie z dôvodov, že sa jedná o nehnuteľnosť bez výnosu a nie je k dispozícii hodnoverná reprezentačná štatistická základňa pre použitie metódy porovnávania.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej ceny nehnuteľností a stavieb, vydanéj ÚSI Žilina v roku 2001, kde sú uvedené rozpočtové ukazovatele v CÚ 4Q/1996, prepočítané do CÚ IV.Q/2015 indexami cien stavebných prác, vydaných ŠÚ - SR.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje, najmä identifikácia predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve:

Odhodnocovaná nehnuteľnosť, pozemok parc. č. 5461/3, 5146/23 a skald, je zapísaná na LV č. 4923 pre k. ú. Žilina, obec Žilina, okres Žilina.

LV č. 4923

V časti A - LV - Majetková podstata, sú zapísané parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape v zastavanom území obce

- parc.č. 5146/3 výmera 832 m2 zastavané plochy a nádvoría
- parc.č. 5146/23 výmera 10 m2 zastavané plochy a nádvoría

1- pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

a stavby:

súp. č. - na parc. č. 5146/23 20 - sklad

V časti B - LV - Vlastníci, sú zapísaní vlastníci, a to :

Účastník právneho vzťahu - Vlastník

3 Holienčík Miroslav, rod. Holienčík, Ing., Jarná 2605/2, Žilina. PSČ 010 01, SR
dát. nar. 2.10.1942

Tituly nadobudnutia:

Kúpna zmluva V 1841/13 zo dňa 15.4.2013-2082/13

Časť C: Ďarchy:
bez zápisu

Iné údaje:

bez zápisu

Poznámka: bez zápisu

c) Údaje o obhliadke a a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 9.2.2016 za účasti zadávateľa posudku p. Pikorovej Dagmar.

d) Porovnanie súladu projektovej technickej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Pri obhliadke mi boli predložené doklady, list vlastníctva, snímka z pozemkovej mapy. Podrobnú obhliadku ohodnocovaných nehnuteľností som uskutočnil osobne na mieste samom dňa 9.2.2016.

Jedná sa o pozemok v zastavanom území mesta Žilina, v katastrálnom území Žilina v areáli Mestskej plavárne s bufetom a prístreškom pre návštevníkov bufetu so sezónnou prevádzkou.

e) Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Pri obhliadke mi boli predložené aktuálne snímky z pozemkovej mapy a list vlastníctva vytlačený z internetového katastrálneho portálu v zmysle vyhl. č 33/2009 platnej od 1.3.2009, podľa prílohy č. 5, časť IV., bod 2..

Predložené právne doklady sú v súlade so skutočnosťou. Pozemky sú zapísané na listoch vlastníctva sú zakreslené v katastrálnej mape.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia, stavby ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností, musia byť identifikované parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené:

- bufet

- prístrešok

- pozemky, parc.č. 5146/3, 5146/23 v k.ú. Žilina

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

Nie sú žiadne

2. POSUDOK

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY

2.1.1 Bufet

POPIS STAVBY

Bufet bol postavený v roku 1998. Jedná sa o murovanú stavbu, murivo v hrúbke 30 cm. Stavba je s bet. podmurouvkou, základy tvoria základové pásy. Strop je tvorený konštrukciou krovu, strecha plochá, krytina z natavených asfaltových pásov, na drevenom debnení krovu. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšia omietka hladká vápocementová omietka, vnútorná úprava vápenná štuková omietka.

Podlahy sú z keramickej dlažby, elektroinštalácia je svetelná, a motorická, ističe. V budove sú plastové okná, dvere drevené, budova nemá vykurovanie, iba rozvody vody.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
38,3*0,2	7,66
Vrchná stavba	
38,3*2,8	107,24
Zastrešenie	
38,3*0,2	7,66
Obstavaný priestor stavby celkom	122,56

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO:

budovy pre obchod a spoločné stravovanie - ostatné

KS:

1230 Budovy pre obchod a služby

Rozpočtový ukazovateľ:

RU = 2 618 / 30,1260 = 86,90 €/m³

Koeficient konštrukcie:

k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	38,3	38,3	Repr. 2,8		2,8

Priemerná zastavaná plocha: $(38,3) / 1 = 38,30 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(38,3 * 2,8) / (38,3) = 2,80 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 38,3) = 1,5466$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,8) = 1,0500$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	7,06
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	17,63
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	9,41
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	7,06
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,53
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,18
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	8,24
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,53

9	Vnútorne keramické obklady	3,00	1,00	3,00	3,53
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	4,71
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,00	6,00	7,06
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,53
15	Vykurovanie	5,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	7,06
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,53
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,53
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,35
22	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,35
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	0,00	0,00	0,00
24	Výtahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	1,00	4,00	4,71
	Spolu	100,00		85,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 85,00 / 100 = 0,8500$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 2,302$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,10$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zP} * k_{vP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 86,90 €/m^3 * 2,302 * 0,8500 * 1,5466 * 1,0500 * 0,939 * 1,10$$

$$VH = 285,2132 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Bufet	1998	18	42	60	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	285,2132 €/m ³ * 122,56 m ³	34 955,73
Technická hodnota	70,00 % z 34 955,73 €	24 469,01

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Prístrešok

POPIS STAVBY

Pristrešok bol postavená v roku 1998, vedľa bufetu. Jedná sa o drevenú stavbu, drevená konštrukcia, drevené stĺpy na betónových pätkách, strop je tvorený konštrukciou krovu, strecha sedlová, krytina z fólie na drevenom krove sedlovom. Vonkajšia a vnútorná úprava napustenei impregnáciou. Podlahy sú z bet. dlažby.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
 KS 1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
 KS 2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kzr
1. NP	1998	6,15*16,25	99,94	18/99,94=0,180

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použítom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205
4	Stropy	
	4.5 podbitie krovu	150
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.5 napustenie impregnáciou	50
14	Podlahy	
	14.4 cementové dlaždice, liaty xylolit, hladný betón s náterom	350
	Spolu	2040

znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
-------	---

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,302$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_m = 1,10$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(2040 + 0 * 0,180)/30,1260$	67,72

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1998	18	32	50	36,00	64,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$67,72 \text{ €/m}^2 * 99,94 \text{ m}^2 * 2,302 * 1,10$	17 137,77
Technická hodnota	64,00% z 17 137,77	10 968,17

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Bufet	34 955,73	24 469,01
Prístrešok	17 137,77	10 968,17
Celkom:	52 093,50	35 437,18

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

b) Analýza polohy nehnuteľnosti :

Nehuteľnosť, ohodnocované pozemky s bufetom a prístreškom sa nachádza v krajskom meste Žilina, v športovo rekreačnej zóne v areáli Mestskej plavárne. Od centra mesta je lokalita vzdialená cca 2,0 km na ulici Za plavárňou s dobrým dopravným spojením mestskou alebo vlatsnou dopravou. V blízkosti nehnuteľnosti sa nachádza zástavba športových a obchodných objektov, športová hala, tenisový areál, obchodné prevádzky, nákupné centrum Dubeň, Carefour, Mountfield. Lokalita sa zaraďuje do širšieho centra mesta. Prístup k hodnotenej nehnuteľnosti je po spevnenej obslužnej komunikácii medzi parkoviskom pri Dome techniky a areálom plavárne., ktorá je napojená na ulicu Za plavárňou. Vo vzdialenosti cca 150m je zastávka autobusu mestskej dopravy, vo vzdialenosti do 1 km je lesopark a park na Bôriku.

Daná lokalita je vybavená verejnými rozvodmi inžinierskych sietí, vodovodnej, plynovej a elektrickej siete a verejnej kanalizácie, teplovod, káblová televízia. Uvedená lokalita je t.č. využívaná na nadštandardné rodinné bývanie, v blízkosti sú bytové domy a podnikateľské objekty.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti :

Pozemky a nehnuteľnosti im prislúchajúce sú súčasťou areálu mestskej plavárne, ktorý je využívaný iba na rekreačné účely. Iné využitie hodnotených nehnuteľnosti je možné vylúčiť. V súčasnosti sú zastavané, vydláždené, čiastočne zatravnené.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti :

Neboli zistené žiadne, na hodnotenej nehnuteľnosti nie sú žiadne farchy.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Predmetom ohodnotenia sú nebytové budovy, bufet a prístrešok v areáli Mestskej plavárne v Žiline v športovo rekreačnej zóne v areáli Mestskej plavárne. Od centra mesta je lokalita vzdialená cca 2,0 km na ulici Za plavárňou s dobrým dopravným spojením mestskou alebo vlatsnou dopravou. V blízkosti nehnuteľnosti sa nachádza zástavba športových a obchodných objektov, športová hala, tenisový areál, obchodné prevádzky, nákupné centrum Dubeň, Carefour, Mountfield. Lokalita sa zaraďuje do širšieho centra mesta. Prístup k hodnotenej nehnuteľnosti je po spevnenej obslužnej komunikácii medzi parkoviskom pri Dome techniky a areálom plavárne., ktorá je napojená na ulicu Za plavárňou. Vo vzdialenosti cca 150m je zastávka autobusu mestskej dopravy, vo vzdialenosti do 1 km je lesopark a park na Bôriku.

Daná lokalita je vybavená verejnými rozvodmi inžinierskych sietí, vodovodnej, plynovej a elektrickej siete a verejnej kanalizácie, teplovod, káblová televízia. Uvedená lokalita je t.č. využívaná na nadštandardné rodinné bývanie, v blízkosti sú bytové domy a podnikateľské objekty.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu nehnuteľnosti k centru obce, v blízkosti centra obce, v bočnej ulici mimo hlavnej cesty, typ nehnuteľnosti a kvalitu použitých stavebných materiálov, primeraný technický stav, nakoľko sa jedná o nevykurovanú budovu, dopyt po nehnuteľnostiach podobného typu nebytovej budovy so sezónnou prevádzkou v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,40.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{pod}	Váha v _i	Výsledok k _{pod} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,220	13	2,86
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,800	30	24,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,800	8	6,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,200	7	8,40
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,400	10	4,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,800	9	7,20
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby vysoká hustota obyvateľstva	III.	0,400	6	2,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,400	5	2,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,200	6	7,20
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, káblová televízia	I.	1,200	7	8,40
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	1,200	7	8,40
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,200	10	12,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,400	8	3,20
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,200	9	10,80
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,400	8	3,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,220	7	1,54
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				

	bežný prenájom nehnuteľnosti	III.	0,400	4	1,60
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,400	20	8,00
	Spolu			180	124,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 124 / 180$	0,689
Všeobecná hodnota	$VŠHs = TH * k_{PD} = 35\,437,18 \text{ €} * 0,689$	24 416,22 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Pozemky v k.ú. Žilina

POPIS

Nehnuteľnosť, ohodnocované pozemky, sa nachádza v krajskom meste Žilina, v športovo rekreačnej zóne v areáli Mestskej plavárne. Od centra mesta je lokalita vzdialená cca 2,0 km na ulici Za plavárňou s dobrým dopravným spojením mestskou alebo vlatsnou dopravou. V blízkosti nehnuteľnosti sa nachádza zástavba športových a obchodných objektov, športová hala, tenisový areál, obchodné prevádzky, nákupné centrum Dubeň, Carefour, Mountfield. Lokalita sa zaraďuje do širšieho centra mesta. Prístup k hodnotenej nehnuteľnosti je po spevnenej obslužnej komunikácii medzi parkoviskom pri Dome techniky a areálom plavárne., ktorá je napojená na ulicu Za plavárňou. Vo vzdialenosti cca 150m je zastávka autobusu mestskej dopravy, vo vzdialenosti do 1 km je lesopark a park na Bôriku.

Daná lokalita je vybavená verejnými rozvodmi inžinierskych sietí, vodovodnej, plynovej a elektrickej siete a verejnej kanalizácie, teplovod, káblová televízia. Uvedená lokalita je t.č. využívaná na nadštandardné rodinné bývanie, v blízkosti sú bytové domy a podnikateľské objekty.

Vzhľadom na vyššie uvedené, vychádzam vo výpočte všeobecnej hodnoty pozemku zo základnej ceny stavebných pozemkov v obci Žilina, čo predstavuje 26,6 Eur/m², ktorá po úprave príslušnými koeficientami plne korešponduje s reálnymi cenami pozemkov v danom mieste a čase.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
5146/3	zastavané plochy a nádvorja	832	832,00	1/1	832,00
5146/23	zastavané plochy a nádvorja	10	10,00	1/1	10,00
Spolu výmera					842,00

Obec: Žilina
 Východisková hodnota: $VH_M = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,50
kv koeficient intenzity využitia	5. exkluzívne bytové stavby, obchodné domy a administratívne budovy so štandardným vybavením, 5 – 7-podlažné, vysoké využitie pozemku	1,15
ko koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
kp koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
ki koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
kz koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
kr koeficient redukujúcich faktorov	9. možnosť zástavby v zmysle UPD	0,75

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,15 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 2,00 * 0,75$	4,6575
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 4,6575$	123,70 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{roz} = M * VŠH_{MJ} = 842,00 \text{ m}^2 * 123,70 \text{ €/m}^2$	104 155,40 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 5146/3	102 918,40
parcela č. 5146/23	1 237,00
Spolu	104 155,40

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnuteľnosť: Pozemky s príslušenstvom, v k.ú. Žilina
 Adresa: pozemky parc. č. 5146/3, 5146/23 v k.ú. Žilina
 Vlastník: Holienčíkm Miroslav, Žilina
 LV č. 4923, pre k. ú. Žilina

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Pristrešok		0,00	99,94	1
Bufet	801 89	122,56	38,30	1

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky v k.ú. Žilina	5146/3	832,00
Pozemky v k.ú. Žilina	5146/23	10,00

3. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 24 416,22 €
 Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 104 155,40 €
 Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

4. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Bufet	16 859,15
Pristrešok	7 557,07
Pozemky	
Pozemky v k.ú. Žilina - parc. č. 5146/3 (832 m ²)	102 918,40
Pozemky v k.ú. Žilina - parc. č. 5146/23 (10 m ²)	1 237,00
Spolu VŠH	128 571,62
Zaokrúhlená VŠH spolu	129 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 129 000,00 €

Slovom: Jedenstodvadsaťdeväťtisíc Eur

V Žiline dňa 12.2.2016



Ing. Milan Bohdal

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Výpis z listu vlastníctva č. 4923 k.ú. Žilina,
3. Kópia z katastrálnej mapy
4. Pôdorysy podlaží
5. Fotodokumentácia

Objednávka č. 23/2016

V Žiline, dňa: 9.2.2016

Ing. Bohdal Milan
Znalec
Osloboditeľov 371
O13 13 Rajecké Teplice

Vec: **Vypracovanie znaleckého posudku na ohodnotenie nehnuteľnosti**
- **Objednávka**

Dolupodpísaný /á/ JUDr. PIKOVÁ DAGMAR
bytom POD SADOH 69, 010 04 ŽILINA
objednávam v Vás vypracovanie znaleckého posudku na ohodnotenie nehnuteľnosti,
nachádzajúcej sa o obci ŽILINA, evidovanej na LV č. 4923
pre k.ú. ŽILINA, ako POZEMOK S PRÍSLUŠENSTVOM

pre účel použitia:

- vo veci prevodu predmetnej / spoluvlastníckeho podielu / nehnuteľnosti /
- dedičského konania po poručiťovi/ke/,
ktorý/á/ zomrel/a/ dňa, vedeného v Not. Úrade
- iné

K vypracovaniu znaleckého posudku vám prikladám nasledovné podklady:

- list vlastníctva ✓
- snímka z pozemkovej mapy ✓
- geometrický plán
-
-
-
-
-
-

Osobitné požiadavky:

NIE SÚ

Znalecký posudok žiadam vypracovať v 3 vyhotoveniach.

Podpis objednávateľa: 

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: **Žilina**
Obec: **ŽILINA**
Katastrálne územie: **Žilina**

Dátum vyhotovenia **10.02.2016**
Čas vyhotovenia: **09:04:54**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4923

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
5146/ 3	832	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
5146/ 23	10	Zastavané plochy a nádvoria	17	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
	5146/ 23	20	Sklad		1

Legenda:

Druh stavby:

20 - Iná budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
3	Holienčík Miroslav r. Holienčík, Ing., Jarná 2605/2, Žilina, PSČ 010 01, SR	1 / 1
Dátum narodenia :	02.10.1942	
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva č. V 1841/13 - z 15.04.2013 - 2082/13;	

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

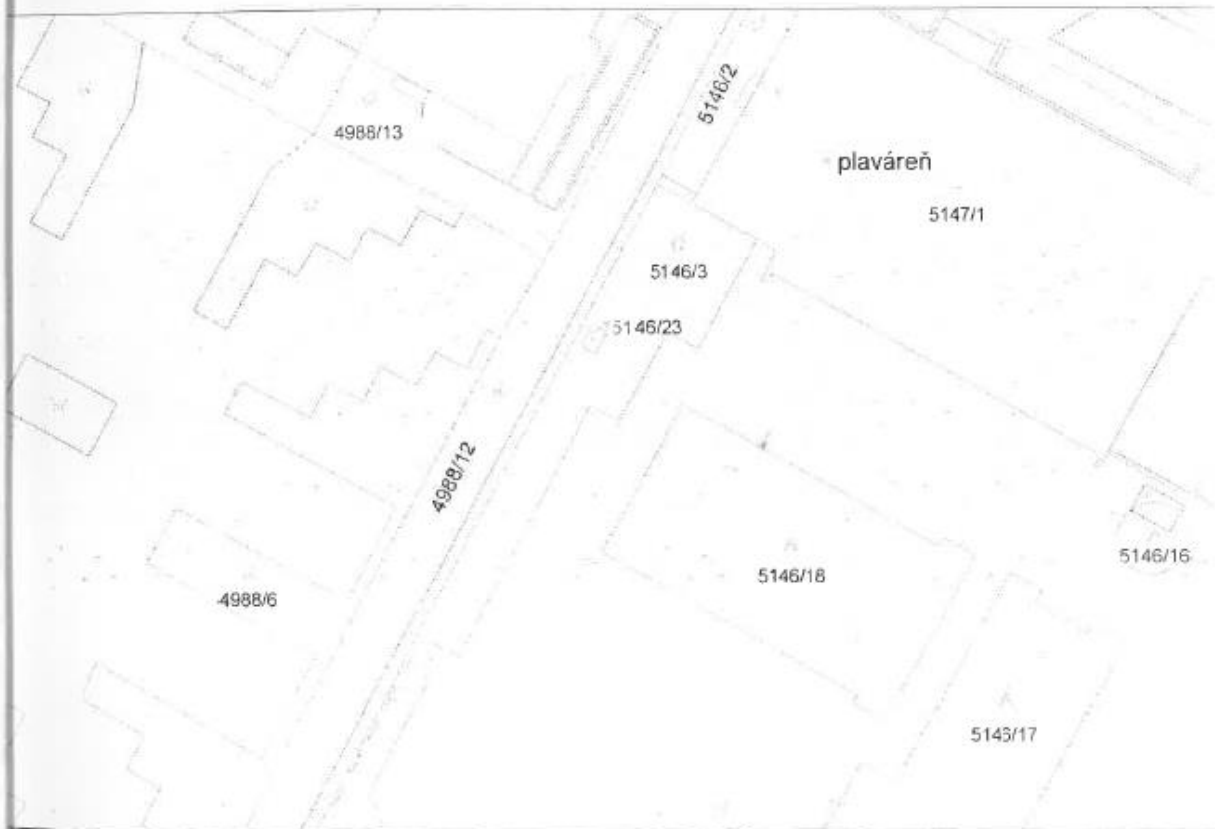
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

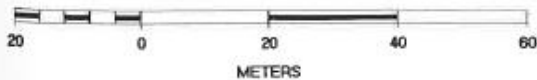
Vytvorené cez katastrálny portál

10. februára 2016 9:01

Okres: Žilina
Obec: ŽILINA
Katastrálne územie: Žilina



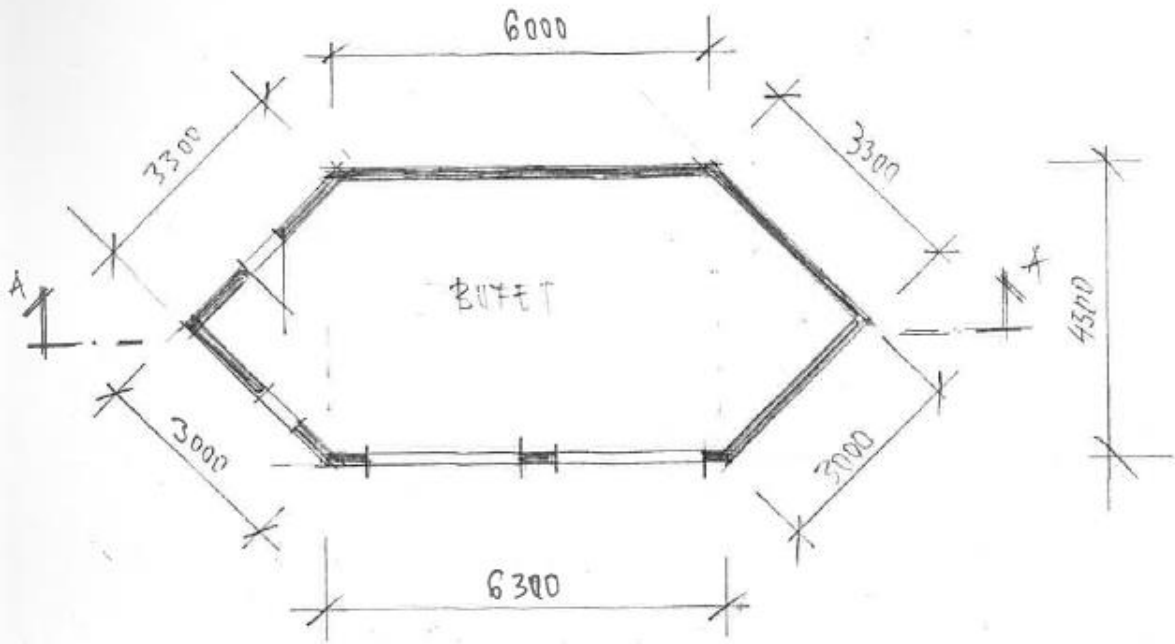
SCALE 1 : 1 000



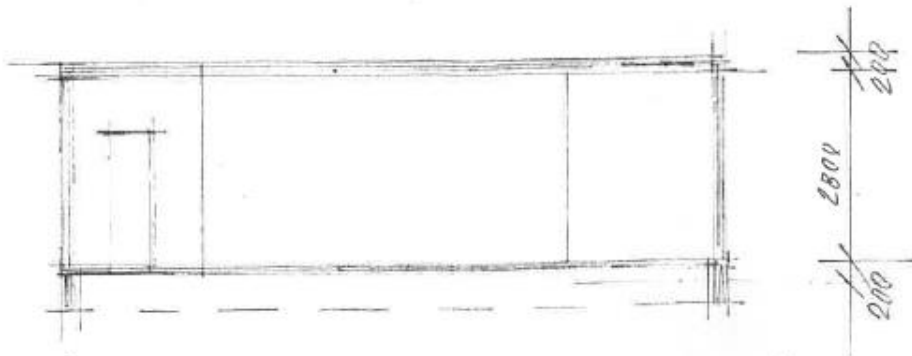
BUFET

PŮDORYS PRÍZEMIA 1. N.P.

M 1:100



REZ A-A

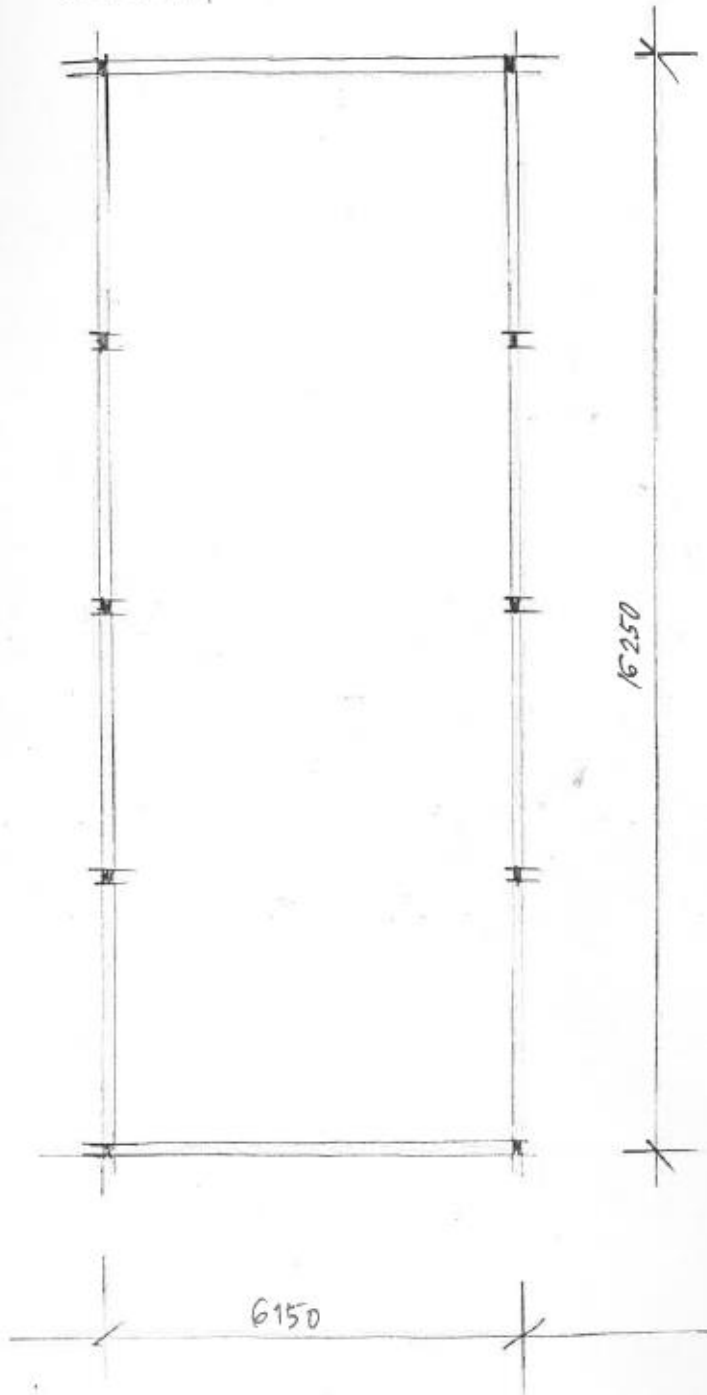


ZASTAVANÁ PLOCHA : 38,30m²

PRÍSTREŠOK

PŮDORYS PRÍZEMIA - 1. N. P.

M 1:100







V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 910288 zo dňa 1.8.2005 pre základný odbor stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností.

Evidenčné číslo znalca: 910288

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 23/2016 znaleckého denníka č. 6.
Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. ZP 23/2013.

V Rajeckých Tepliciach 12.2.2016

Ing. Bohdal Milan



