

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

Okres: **Žilina**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **GBEĽANY**

Dátum vyhotovenia **09.11.2016**

Katastrálne územie: **Gbeľany**

Čas vyhotovenia: **15:00:27**

**VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1130**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

**PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape**

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
816/ 5	1218	Vodné plochy	11	2		
826/ 5	512	Ostatné plochy	34	2		
827/ 57	746	Ostatné plochy	34	2	1	
827/ 58	641	Ostatné plochy	34	2	1	
829/ 5	90	Ostatné plochy	34	2		
829/ 6	374	Ostatné plochy	34	2		
829/ 7	51	Ostatné plochy	34	2		
829/ 19	1206	Ostatné plochy	34	2		
829/ 20	369	Ostatné plochy	34	2		
829/ 25	355	Ostatné plochy	34	2		
829/ 32	321	Ostatné plochy	34	2		
829/ 45	223	Ostatné plochy	34	2		
829/ 58	37	Ostatné plochy	34	2		
829/ 61	8	Ostatné plochy	34	2		
829/ 69	1	Ostatné plochy	25	2		
848/ 21	34016	Orná pôda	1	2		
848/ 27	13708	Orná pôda	1	2		
848/ 28	39149	Ostatné plochy	34	2		
848/ 35	5927	Zastavané plochy a nádvorcia	22	2		
848/ 83	259	Vodné plochy	11	2		
848/ 84	16712	Zastavané plochy a nádvorcia	22	2		
849/ 3	684	Trvalé trávne porasty	7	2		
939/ 4	180	Zastavané plochy a nádvorcia	18	2		
961/ 3	110	Vodné plochy	11	2		
969/ 4	406	Zastavané plochy a nádvorcia	18	2		

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 súčasť

7 - Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

11 - Vodný tok (prirodzený - rieka, potok; umelý - kanál, náhon a iné)

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

25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasť

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Právny vzťah:

1 - Oprávnená držba k pozemku

7 - Neusporiadaný vlastnícky vzťah k pozemku (pozemkom)

**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 (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Žilina Invest,s.r.o., Námestie obetí komunizmu 1, Žilina, PSČ 011 31, SR

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia	KÚPNA ZMLUVA Č.V 6904/05 z 16.11.2005 - 220/05
Titul nadobudnutia	KÚPNA ZMLUVA Č.V 7509/05 ZO DŇA : 5.12.2005 - 17/05
Titul nadobudnutia	KÚPNA ZMLUVA Č.V 1781/06 ZO DŇA 4.5.2006 - 85/06
Titul nadobudnutia	KÚPNA ZMLUVA Č.V 2186/06 ZO DŇA 22.5.2006 - 92/06
Titul nadobudnutia	ROZHODNUTIE Č.ObPÚ-2006/00987/Sá - 98/06
Titul nadobudnutia	KÚPNA ZMLUVA Č.V 3505/06 ZO DŇA 20.06.2006 - 113/06
Titul nadobudnutia	KÚPNA ZMLUVA Č.V 3407/06 ZO DŇA 19.06.2006 - 117/06
Titul nadobudnutia	KÚPNA ZMLUVA Č.V 3404/06 ZO DŇA 26.06.2006 - 118/06
Titul nadobudnutia	KÚPNA ZMLUVA Č.V 3512/06 ZO DŇA 10.07.2006 - 129/06
Titul nadobudnutia	KÚPNA ZMLUVA Č.V 3507/06 ZO DŇA 29.06.2006 -132/06
Titul nadobudnutia	KÚPNA ZMLUVA Č.V 3770/06 ZO DŇA 11.07.2006 - 133/06
Titul nadobudnutia	KÚPNA ZMLUVA Č.V 3160/06 ZO DŇA 13.0.72006 - 138/06
Titul nadobudnutia	KÚPNA ZMLUVA Č.V 4719/06 ZO DŇA 21.08.2006 - 155/06
Titul nadobudnutia	KÚPNA ZMLUVA Č.V 4521/06 ZO DŇA 23.08.2006 - 157/06
Titul nadobudnutia	ROZHODNUTIE Č.OBPÚ -2006/00289/SÁ -97/06
Titul nadobudnutia	KÚPNA ZMLUVA Č.V 7882/06 ZO DŇA 20.12.2006 -216/06
Titul nadobudnutia	KÚPNA ZMLUVA Č.V 7881/06 ZO DŇA 20.12.2006 -217/06
Titul nadobudnutia	KÚPNA ZMLUVA Č.V 221/07 ZO DŇA 26.2.2007 -12/07
Titul nadobudnutia	KÚPNA ZMLUVA Č.V 968/07 ZO DŇA 15.6.2007 - 56/07
Titul nadobudnutia	ŽIADOSŤ O ZÁPIS GEOM.PLÁNU Č.77/2007, Č.Z 4510/07 -109/07
Titul nadobudnutia	KÚPNA ZMLUVA Č.V 5731/07 ZO DŇA 27.9.2007 -114/07
Titul nadobudnutia	ROZHODNUTIE ČÍSLO: PbPÚ-2007/00873-SÁ, Č.Z 4464/07 -175/07
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis geometrického plánu č. 8/2010, č. R 99/10 -20/2010
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva, podľa č. V 1781/06-85/06 Rozhodnutie č. ObPÚ-2006/00987/Sá-98/06 Rozhodnutie Správy katastra Žilina č.X 485/10-MZ- 10/11
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva,vklad povolený dňa 23.8.2012, podľa č. V 8321/12-168/12
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva č.V 6416/10 zo dňa 04.08.2010 -30/2010; -122/13
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis geometrického plánu č. 12/2012, č. R 462/12, Rozhodnutie Číslo: ObPÚ-2013/00080-02/Sá, č. Z 1302/13 -122/13
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zmenu adresy č. R 340/13 -122/13
Titul nadobudnutia	GP č. 19/2013-137/13

Por.č.:

- 1 **VECNÉ BREMENO NA PARC.Č. 849/3, 848/28, V PROSPECH:VODOHOSPODÁRSKA VÝSTAVBA,Š.P.,P.O.BOX 45,KARLOVESKÁ 2,84204 BRATISLAVA 4 SPOČÍVAJÚCE V PRÁVACH A POVINNOSTIACH V NASLEDUJÚCOM ROZSAHU:**
  - a/**VLASTNÍK PODZEMNÉHO KANALIZAČNÉHO POTRUBIA /OPRÁVNENÝ Z VECNÉHO BREMENA/ JE OPRÁVNENÝ VYBUDOVAŤ A PRVÁDKOVAŤ KANALIZAČNÉ POTRUBIE VEDÚCE CEZ POZEMKY ZA ÚČELOM ÚDRŽBY A OPRAVY KANALIZAČNÉHO POTRUBIA,K VYKONANIU PRÁC A K ODSTRANOVANIU PORÚCH NA TOMTO ZARIADENÍ.**
  - b/**VLASTNÍK NEHNUTEĽNOSTI /POVINNÝ Z VECNÉHO BREMENA/ JE POVINNÝ V OCHRANNOM PÁSME NAD POTRUBÍM, KTORÉ PODĽA GEOMETRICKÉHO PLÁNU Č.17887411-73/2000 PREDSTAVUJE ŠÍRKU 7,0 m,ZDRŽAŤ SA KAŽDEJ ČINNOSTI, KTORÁ BY MOHLA KANALIZAČNÉ POTRUBIE POŠKODIŤ. V TOTO PÁSME NEBUDE UMIESTŇOVAŤ ZARIADENIA, NEBUDE VYKONÁVAŤ VÝKOPY, STAVBY, ANI VYSÁDZAŤ TRVALÉ PORASTY,PODĽA Č.Z 1746/04-49/04; -122/13**
- 1 Vecné bremeno zo zákona podľa § 151o Občianskeho zákonníka vyplývajúce z ustanovenia § 22 ods.1 zákona č.79/1957 Zb. v znení neskorších predpisov a § 10 ods.1 a § 36 zákona č.656/2004 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov v prospech Slovenskej elektrizačnej prenosovej sústavy, a.s. Bratislava, IČO 35829141, spočívajúce v práve prechodu a v trpení ochranného pásma podľa GP č.71/2011 - podľa Z-7137/11-28/12 (parcela registra C 829/20, parcela registra C 829/19); -168/12
- 1 **VECNÉ BREMENO V PROSPECH Žilina Invest, s.r.o.,Mariánske námestie 5/30, Žilina, spočívajúce v práve oprávneného zriadiť, vybudovať a užívať splaškovú a dažďovú kanalizáciu / kanalizačný zberač/ a to na tej časti CKN parc.c.848/21 orná pôda o výmere 34211 m2, ktorá je označená v grafickej časti g.pl.č.40/2006 zo dňa 9.3.2006, označená bodmi 1,2,3,4,5,6, ktorá plocha je vyznačená červenou bodkočiarkovanou čiarou o výmere 149 m2, podľa č.V 4184/06 zo dňa 8.8.2006 - 145/06, -27/10; -122/13**
- 1 Vecné bremeno in rem spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemkov parc.CKN č. 848/20, parc. CKN č. 848/21, parc.CKN č.848/27,parc. CKN č. 849/2, strpieť produktovod (čpavkovod) s pásmom ochrany v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č. 51/2010 a v práve oprávneného z vecného bremena- súčasného či budúceho vlastníka -na prechod pešo a prejazd motorovým vozidlom k uloženému potrubiu cez predmetné nehnuteľnosti a v práve uloženia, prevádzkovania, kontroly, opravy, údržby, rekonštrukcie a prestavby potrubia produktovodu, pričom právo prístupu prislúcha i nájomcovi, ktorému vlastník produktovodu ako prenajímateľ prenechá za odplatu produktovod do dočasného užívania, podľa Zmluvy o zriadení vecného bremena č. V 6387/10 -28/2010, pôvodné parc.č. 848/20 a 849/2 po zápise GP č. 12/2012 zlúčené do parc.č. 848/27 -122/13
- 1 Vecné bremeno, spočívajúce v povinnosti vlastníka strpieť na predmetných nehnuteľnostiach vodovodné a kanalizačné potrubie s pásmom ochrany v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č. 33/2013 na parc. CKN č. 848/27, parc. CKN č. 848/35, parc. CKN č. 848/21, parc. CKN č. 848/84, parc. CKN č. 848/28, v prospech: Severoslovenské vodárne a kanalizácie, a.s., IČO: 36 672 297, Bôrická cesta 1960, Žilina, podľa zmluvy o zriadení vecného bremena č. V 8235/13- vklad povolený dňa 04.12.2013 -250/13; 52/14

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

**Meno, adresa znalca:** Ing. Michal Derkits,  
Predmestská 1352/59, 010 01 Žilina  
Tel.: 0911 702708, e-mail: derkits@chello.sk  
Evidenčné číslo znalca 914594

**Objednávateľ :** ŽILINA INVEST, s.r.o.  
Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 ŽILINA

**Číslo spisu ( objednávky ):** Objednávka zo dňa xxx.11.2016

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

Číslo 2016 - 117

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov KN-C parc.č.848/27 zapísaný v liste vlastníctva č.1130 v katastrálnom území Gbeľany, obec Gbeľany, Okres Žilina pre účel prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam.

**Počet strán posudku (z toho príloh):** ... ( ... )

**Počet vyhotovení:** 3

V Žiline dňa 09. novembra 2016

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca:

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov KN-C parc.č.848/27 zapísaný v liste vlastníctva č.1130 v katastrálnom území Gbeľany, obec Gbeľany, Okres Žilina pre účel prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam.

## 2. Dátum vyžiadania posudku:

xx.11.2016

## 3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok:

09.11.2016

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

xx.11.2016

## 5. Podklady na vypracovanie posudku :

### 5.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka zo dňa xx.11.2016;

### 5.2 Získané znalcom :

- Výpis z listu vlastníctva č.1130 k.ú. Gbeľany vyhotovený cez katastrálny portál zo dňa 03.11.2016;
- Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Gbeľany širších vzťahov vyhotovená cez katastrálny portál dňa 30.11.2016;
- Zastavovacia štúdia;
- Orto - foto mapa záujmovej oblasti;
- Fotodokumentácia;

## 6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. v znení vyhlášky MS SR č. 605/2008 Z. z.

## 7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z.z. zo dňa 27.11.2008, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z.;
- Zákon č. 50/1976 Zb. O územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č.254/2010 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z.;
- Vyhláška MS SR č.461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva Zákon NR SR č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov;
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3;

## 8. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli vznesené.

## 9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Pre účel prevodu nehnuteľností.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a/ Výber použitej metódy výpočtu :

Ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č. 605/2008 Z. z. Použité sú rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je vykonaný pre nedostatok relevantných podkladov na porovnávanie pre daný typ nehnuteľností a lokalitu. Výnosová hodnota pozemkov nie je počítaná, nakoľko ide o pozemky bez možnosti dosahovania primeraného výnosu formou prenájmu. Východisková hodnota pozemkov je stanovená v zmysle citovanej vyhlášky.

#### Metóda polohovej diferenciacie :

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov uvedených vo Vyhláske Úradu geodézie a kartografie a katastra SR č. 79/1996 Z.z., v prílohe č. 1, časti C, okrem pozemkov oddielu 3, písmeno ch) a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaných území obcí určených na stavbu územným plánom zóny alebo plánom sídelného útvaru, právoplatným rozhodnutím o umiestnenie stavby alebo právoplatným stavebným povolením vydaným v spojenom územnom a stavebnom konaní alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$VŠHPOZ = M \cdot VŠHMJ \quad [\text{euro}],$$

kde

M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>,

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v euro/m<sup>2</sup>.

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$VŠHMJ = VHMJ \cdot kPD \quad [\text{euro/m}^2],$$

kde

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky zohľadňujúcej klasifikáciu obce (názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov).

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 50-70 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takýchto prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje k obci, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

kPD je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$kPD = k_s \cdot k_v \cdot k_D \cdot k_P \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R \quad [-],$$

kde

k<sub>s</sub> - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00)

k<sub>v</sub> - koeficient intenzity využitia (0,90-2,0)

k<sub>D</sub> - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20)

k<sub>P</sub> - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,90-2,00)

k<sub>I</sub> - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50)

k<sub>Z</sub> - koeficient povyšujúcich faktorov (1,01-3,00)

k<sub>R</sub> - koeficient redukovujúcich faktorov (0,20-0,99)

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z listu vlastníctva č.1130 k.ú.Gbeľany vyhotovené cez katastrálny portál dňa 03.11.2016;

Kópie z listov vlastníctva sú uvedené v prílohovej časti posudku

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

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 05.11.2016
- Fotodokumentácia vyhotovená znalcom dňa 05.11.2016

**d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom :**

Dokumentácia o polohe inžinierskych sietí nebola znalcovi poskytnutá, len poloha VTL v záujmovej oblasti. Poloha inžinierskych sietí (verejná splašková kanalizácia, verejný vodovod, verejné rozvody elektrickej energie, verejný plynovod - VTL) bola overená počas obhliadky (povrchové znaky - stĺpy NN a VN, slaboprúdové rozvody, šachty, uzávery, trasovacie stĺpiky).

**e) Porovnanie právnej dokumentácie so skutkovým stavom :**

Vlastníctvo k hodnotenej nehnuteľnosti bolo dokladované výpisom z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva 1130 k.ú. Gbeľany k 03.11.2016 ako súpis nehnuteľností vo výlučnom vlastníctve ku dňu vykonania znaleckého úkonu. Uvedená právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom. Kópia katastrálnej mapy je v súlade so skutkovým stavom taktiež.

**f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov - nehnuteľností tvoriacich predmet ohodnotenia:**

- C - KN parcela č.848/27 - orná pôda o výmere 13708 m<sup>2</sup> k.ú.Gbeľany, obec Gbeľany

**g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov - nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:**

Neboli vznesené.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Predmetom ohodnotenia je pozemok skladajúci sa z piatich parciel označených podľa katastra nehnuteľností C - KN parcela č.825/21 - trvalé trávne porasty o výmere 8391 m<sup>2</sup>, C - KN parcela č.825/78 - trvalé trávne porasty o výmere 9666 m<sup>2</sup>, C - KN parcela č.824/212 - ostatné plochy o výmere 2842 m<sup>2</sup>, C - KN parcela č.824/214 - ostatné plochy o výmere 875 m<sup>2</sup> a C - KN parcela č.826/13 - ostatné plochy o výmere 5834 m<sup>2</sup>, celková výmera pozemkovej plochy 27 608 m<sup>2</sup>, umiestnená v extraviláne katastrálneho územia Gbeľany, obec Gbeľany, okres Žilina. Prístup na pozemkovú plochu je priamo na hranici s miestnou komunikáciou zo západnej strany, ktorá zabezpečuje prístup do priemyselnej zóny tvorenej spoločnosťami MOBIS, HYNDAI a do obce Gbeľany zo západnej strany. Priamo cez hodnotené pozemkové plochy pozdĺžne zo severu k juhu prechádzajú inžinierske siete (splašková kanalizácia, dažďová kanalizácia so zatrubneným potokom a vodovod ) a z južnej strany cez parcelu C- KN p.č.825/13 križujú vedenia čpavkovodu - v čase miestneho šetrenia nefunkčné podzemné vedenie inžinierskej siete a VTL plynovodu (viď katastrálna mapa so zakreslením inž. podzemnej siete), možnosť napojenia na rozvody elektrickej energie je vo vzdialenosti cca 150 v zastavanom území obce Gbeľany zo severnej strany a z novo vybudovaného závodu z východnej strany (taktiež ostatné inžinierske siete voda, kanalizácia a plyn z uvedeného objektu. Hodnotená nehnuteľnosť je rovinatá s orientáciou juh - sever. Okolitá zástavba je tvorená vybudovanou existujúcou infraštruktúrou (cestné komunikácie a podzemné vedenia inžinierskych sietí), zástavba IBV je umiestnená severne 100 až 300 m od hodnotených pozemkov - intravilán obce, zo západnej strany za miestnou komunikáciou areál spoločnosti MOBIS a z južnej strany preložka cesty II. triedy Žilina - Dolný Kubín. Dostupnosť centra obce Gbeľany je cca 600 m, dostupnosť krajského mesta Žilina a tým aj dostupnosť kompletnej občianskej vybavenosti na úrovni krajského mesta je dostatočná do 10 min jazdy autom, cca 7 km. Hodnotený objekt je umiestnený, v oblasti kde v zmysle platného územného plánu, je plánovaná výstavba priemyselnej zóny (v

rátane okolitých pozemkových plôch z východnej strany hodnotených nehnuteľností) a hodnotené pozemkové plochy sú v čase obhliadky dotknuté existujúcou zastavbou podzemných vedení inžinierskych sietí. Okolité prostredie je ovplyvnené hlukom z dopravy a z iných zdrojov - výrobný areál spoločnosti MOBIS.

#### **b/ Analýza využitia nehnuteľnosti:**

V čase obhliadky dotknutá pozemková plocha nie je využívaná na poľnohospodárske a ani iné účely a v prevažnej miere je zasiahnutá existujúcimi vedeniami podzemných inžinierskych sietí a ich ochrannými pásmami, taktiež v južnej časti ochranným pásmom cesty II. triedy. Vzhľadom na schválený územný plán Obce Gbeľany, je uvedená lokalita nevynímajúc hodnotené pozemky zapísané v liste vlastníctva č.1724 a 1723 určená na zástavbu, t.j. budúce využitie bude vyššie ako je v čase obhliadky využívané, t.j. hodnotený pozemok je vhodný na zástavbu priemyselnej zóny s kompletnou dobudovanou infraštruktúrou.

#### **c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:**

Počas obhliadky boli na hodnotenom objekte zistené riziká obmedzujúce užívanie nehnuteľnosti a to podzemné vedenia dažďovej a splaškovej kanalizácie, vodovodné potrubie, VTL plynovod a ochranné pásmo preložky cesty II. triedy.

## **2.1 POZEMKY**

### **2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

#### **2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU**

##### **2.1.1.1.1 Pozemky v extraviláne k.ú.Gbeľany**

#### **POPIS**

Predmetom ohodnotenia je pozemok skladajúci sa z dvoch parciel označených KN-C parcela číslo 825/21, druh pozemku - trvalé trávne porasty, výmera - 19290 m<sup>2</sup> a KN-C p.č.826/13, druh pozemku - ostatné plochy, výmera 5834 m<sup>2</sup>, celková výmera pozemkovej plochy 25 124 m<sup>2</sup>, umiestnený v extraviláne katastrálneho územia Gbeľany. Prístup na pozemok je priamo na hranici s miestnou komunikáciou označenou zo západnej strany, ktorá zabezpečuje prístup do priemyselnej zóny tvorenej spoločnosťami MOBIS, HYSKO a do obce Gbeľany zo západnej strany. Priamo cez hodnotené pozemkové plochy pozdĺžne zo severu k juhu prechádzajú inžinierske siete (splašková kanalizácia, dažďová kanalizácia so zatrubneným potokom a vodovod) a z južnej strany parcelu KN-C p.č.825/21 križujú vedenia čpavkovodu a VTL plynovodu (viď katastrálna mapa so zakreslením inž. sietí), možnosť napojenia na rozvody elektrickej energie je vo vzdialenosti cca 300 v zastavanom území obce Gbeľany zo severnej strany a z južnej strany za preložkou cesty II. triedy cca vo vzdialenosti 100 mm. Hodnotená nehnuteľnosť je rovinná a orientácia juh - sever. Okolitá zástavba je tvorená vybudovanou infraštruktúrou (komunikácie a podzemné vedenia inžinierskych sietí), zástavba IBV je umiestnená severne 300 m od hodnotených pozemkov - intravilán obce, zo západnej strany za miestnou komunikáciou areál spoločnosti MOBIS a z južnej strany preložka cesty II. triedy Žilina - Dolný Kubín. Dostupnosť centra obce Gbeľany je cca 600 m, dostupnosť krajského mesta Žilina a tým aj dostupnosť kompletnej občianskej vybavenosti na úrovni krajského mesta je dostatočná do 10 min jazdy autom, cca 7 km. Hodnotený objekt je umiestnený, v oblasti kde v zmysle platného územného plánu, je plánovaná výstavba priemyselnej zóny (v rátane okolitých pozemkových plôch z východnej strany hodnotených nehnuteľností) a hodnotené pozemkové plochy sú v čase obhliadky zastavané podzemnými vedeniami inžinierskych sietí. Okolité prostredie je ovplyvnené hlukom z dopravy a ani z iných zdrojov výrobný areál spoločnosti MOBIS.

Výpočet metódou polohovej diferenciacie je vykonaný v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline so zohľadnením špecifik vplyvujúcich na všeobecnú hodnotu daného typu nehnuteľnosti. Koeficienty použité pri výpočte zohľadňujú polohu nehnuteľností, dopyt po nehnuteľnostiach podobného typu v danej lokalite, dostupnosť najd



bližšieho sídelného útvaru, dostupnosť inžinierskych sietí ako aj možnosť ďalšieho využitia. Východisková hodnota bola odvodená od východiskovej hodnoty krajského sídla Žilina vzhľadom na jeho mimoriadne silný vplyv a záujem o kúpu nehnuteľností. Úroveň východiskovej hodnoty pozemkov bola stanovená na 50% z hodnoty 26,56 EUR/m<sup>2</sup>, t.j. 13,28 EUR/m<sup>2</sup>.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
848/27	orná pôda	13708	13708,00	1/1	13708,00

**Obec:**

Gbeľany (50% z VH mesta Žilina)

**Východisková hodnota:**VH<sub>MJ</sub> = 50,00% z 26,56 €/m<sup>2</sup> = 13,28 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> koeficient všeobecnej situácie	3. <u>stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov</u> , okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80
k <sub>v</sub> koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, <u>nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením</u>	1,00
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
k <sub>p</sub> koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	4. priemyselná poloha	1,00
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k <sub>z</sub> koeficient zvyšujúcich faktorov	6. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby)	2,00
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	10. - stavba pod povrchom pozemku (podzemné vedenia inž. sietí – vodovod, plynovod STL a VTL, čpavkovod) - ochranné pásmo cesty II. triedy	0,50

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,40 * 2,00 * 0,50$	1,0080
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 13,28 \text{ €/m}^2 * 1,0080$	<b>13,39 €/m<sup>2</sup></b>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 13\,708,00 \text{ m}^2 * 13,39 \text{ €/m}^2$	183 550,12 €

## III. ZÁVER

492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a 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 pohnútkou. Ako vhodná metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb a pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie.

### 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

**Rekapitulácia:****Stavby:****Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 183 550,12 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemky v extraviláne k.ú.Gbeľany - parc. č. 848/27 (13 708 m <sup>2</sup> )	183 550,12
Spolu VŠH	<b>183 550,12</b>
Zaokrúhlená VŠH spolu	<b>184 000,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **184 000,00 €**Slovom: **Jedenstoosemdesiatštyritisíc Eur**

V Žilina dňa 09.11.2016

Ing. Michal Derkits

## IV. PRÍLOHY

- Objednávka zo dňa xx.11.2016;
- Výpis z listu vlastníctva č.1130 k.ú. Gbeľany vyhotovený cez katastrálny portál zo dňa 03.11.2016;
- Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Gbeľany širších vzťahov vyhotovená cez katastrálny portál dňa 30.11.2016;
- Zastavovacia štúdia;
- Orto - foto mapa záujmovej oblasti;
- Fotodokumentácia;

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 26084/Os/2009/51/ZT zo dňa 25.06.2010 pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 10 01 Oceňovanie nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 914594. Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 2016-117 znaleckého denníka č.2016-007. Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 2016-117.



497/22

494/13  
494/14  
494/15  
494/16  
494/17

494/131

494/137

494/1

495/3 II

580/4

dedza

š

93/494

293/175

262/306

848/27

13 708

848/82

Obec Gbeľany

409/2

262/308

848/84

401/15

401/17

409/3 k. ú. Mojš

409/3 k. ú. Gbeľany

848/3

Katastrálne územie : Gbeľany

848/28