

Znalec: Ing. Marián Mrázik, Do Stošky 14, PSČ 010 04 Žilina, tel.: 0905 454 276

Zadávateľ: Obec Bitarová, Bitarová 94, PSČ 010 04 Žilina
IČO: 648957

Číslo spisu(objednávky): Objednávka č. 74/2023, zo dňa 6.10.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 74/2023

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku – novovytvorených parciel č. 436/247, 436/250, 436/251, 436/252, 436/253, 436/254, 436/255 KN-C a zvyškovej parcely č. 436/4 KN-C v zmysle Geometrického plánu č. 54/2022, ktoré sa nachádzajú v obci Bitarová, k.ú. Bitarová, za účelom majetkovo-právneho vysporiadania pozemkov.

Dátum vyhotovenia: 9.10.2023

Počet strán (z toho príloh): 36 (z toho 6 príloh na 11 listoch)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4 ks

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku – novovytvorených parciel č. 436/247, 436/250, 436/251, 436/252, 436/253, 436/254, 436/255 KN-C a zvyškovej parcely č. 436/4 KN-C v zmysle Geometrického plánu č. 54/2022, ktoré sa nachádzajú v obci Bitarová, k.ú. Bitarová, podľa platného cenového predpisu - Vyhlášky č. 492/2004 Z. z. v znení noviel.

2. Účel znaleckého posudku: Majetkovo-právne vysporiadanie pozemkov.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 9.10.2023

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 6.10.2023

5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom :

- Objednávka č. 74/2023, zo dňa 6.10.2023
- Geometrický plán č. 54/2022, vyhotovil: Panoušková Anna, zo dňa 26.10.2022, overený na Okresnom úrade Žilina, katastrálny odbor, pod č. G1-2322/2022, zo dňa 18.11.2022

b) podklady získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1-čiasť, vytvorený cez katastrálny portál, zo dňa 14.8.2023
- Kópia katastrálnej mapy, vytvorená cez katastrálny portál, zo dňa 14.8.2023
- Mapka ZBGIS
- Miestna obhliadka, zo dňa 14.8.2023 a 6.10.2023
- Vyhotovenie fotodokumentácie, zo dňa 14.8.2023

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška č. 492/2004 Z.z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, zo dňa 23.8.2004 v znení noviel
- Vyhláška č. 213/2017 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov s účinnosťou od 1.9.2017
- Vyhláška č. 605/2008 Z.z. a vyhláška 47/2009 Z.z., ktorou sa mení vyhl. 492/2004 Z.z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 23.08.2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl. Č. 626/2007 Z. z.
- Zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 160/2023 Z.z. s účinnosťou od 1.6.2023, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 228/2018 Z.z.
- Vyhláška č. 491/2004 Z.z. v znení noviel č. 400/2006 Z.z., č. 565/2008 Z.z., č. 34/2009 Z.z., 524/2009 Z.z. a 218/2018 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov
- Vyhláška č.490/2004 Z.z. zo dňa 23.08.2004 a č. 33/2009 Z.z. zo dňa 9.2.2009 MS SR, ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška č. 565/2008 Z.z. zo dňa 27.11.2008, ktorou sa mení vyhl. Č.491/2004 Z.z. MS SR z 23.08.2004 o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov
- Zákon č.40/1964 Zb. – Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení zákona č. 103/1990 Zb. a zákona č. 262/1992 Zb., zák. č. 237/2000 Z.z., zák.č.416/2001 Z.z., zák.č.553/2001 Z.z., nález ústavného súdu SR č.217/2002 Z.z., zák.č.103/2003 Z.z., zák.č.245/2003 Z.z., zák.č.417/2003 Z.z. a zák.č.608/2003 a zák. č. 536/2004 Z.z.
- Vyhláška MŽP č. 453/2000 Z.z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška MŽP č.532/2002 Z.z. o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľnosti a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 79/1996 Z.z. Úradu geodézie a kartografie SR z 1.4.1997, ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľnosti a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb, ŽU v Žiline, ÚSI a Slovenská sporiteľňa, 1.vydanie rok 2001 – v znení noviel
- Štatistický úrad SR – sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2001, základné údaje, obyvateľstvo
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o JKSO a stavebných prác výrobnéj povahy
- Opatrenia Štatistického úradu SR č. 128/2000 Z.z. ktorým sa vyhlasuje klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
- Kros – program HYPO 20.50/2022
- Cenový index zo II. štvrťroku 2023

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov :

Definícia všeobecnej hodnoty podľa ods. g, § 2, vyhl. Č. 492/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov; „Všeobecná hodnota majetku je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty“.

Poznámka: Uvedeným podmienkam predaja nemusia zodpovedať napr. predaj v tiesni, predaj medzi rodinnými príslušníkmi, predaj na základe výkonu rozhodnutia – konkurz, exekúcia a pod.

- Východisková hodnota (VH) – je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná obstarávacia hodnota alebo nová cena. V zmysle medzinárodných ohodnocovacích štandardov ide o princíp nákladového určenia hodnoty.
- Technická hodnota (TH) – je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná zostatková hodnota alebo časová cena.
- Technický stav stavby (TS) – je percentuálne vyjadrenie okamžitého technického stavu stavby.
- Výnosová hodnota (HV) – je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.
- Opotrebenie stavby (O) – je percentuálne vyjadrenie opotrebenia stavby.
- Vek stavby (V) – je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia/ohodnotenia.
- Zostatková životnosť stavby (T) – je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.
- Predpokladaná životnosť stavby (Z) – je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

Pre výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľností je možné podľa ustanovení prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 605/2008 Z.z. použiť jednu alebo viac z nasledovných metód:

1. Porovnávaciu metódu
2. Kombinovanú metódu (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
3. Výnosovú hodnotu (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
4. Metódu polohovej diferenciacie

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Posudok vypracovať v 4 vyhotoveniach.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Použitá bola metóda polohovej diferenciacie v zmysle vyhlášky. Porovnávací metóda nebola použitá z dôvodu nedostatkov potrebných podkladov pre danú nehnuteľnosť a typ pozemku a výnosová metóda nie je použitá z dôvodu, že predmetné pozemky neposkytujú výnos formou prenájmu.

Metóda polohovej diferenciacie:

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí a pozemkov mimo zastavaných území obcí určených na stavbu územným plánom obcí sa vypočíta podľa vzťahu v zmysle prílohy č.3 časti E bod E.3.1.1 Vyhlášky č. 213/2017 Z.z.:

E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí a pozemkov mimo zastavaných území obcí určených na stavbu územným plánom obcí sa vypočíta podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M \cdot V\check{S}H_{MJ} \text{ (€)},$$

kde:

M - výmera pozemku v m²,

V \check{S} H_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

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

kde:

VH_{MJ} - 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 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.

Koeficient polohovej diferenciacie k_{PD} sa vypočíta podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R \text{ (-)},$$

kde:

k_S - koeficient všeobecnej situácie

(0,70 - 2,00)

k _V - koeficient intenzity využitia	(0,50 - 2,00)
k _D - koeficient dopravných vzťahov	(0,80 - 1,20)
k _F - koeficient funkčného využitia územia	(0,80 - 2,00)
k _I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku	(0,80 - 1,50)
k _Z - koeficient povyšujúcich faktorov	(1,00 - 3,00)
k _R - koeficient redukujúcich faktorov	(0,20 - 0,99)

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

1. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1-čiastočný, zo dňa 14.8.2023.

A. Majetková podstata:

PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape

- parcela č. 436/4 KN – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1672 m²

B. Vlastníci

1. Obec Bitarová, Bitarová 94, Žilina, PSČ 010 04, SR
IČO: 648957

- v podiele 1/1

Titul nadobudnutia:

Vid' LV v prílohe ZP.

C. Ťarchy

Vid' LV v prílohe ZP.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Znalec ohodnocované pozemky osobne prezrel a preskúmal dňa 14.8.2023 a 6.10.2023 za účasti zástupcu objednávateľa.

d) Porovnanie súladu projektovej a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Technická dokumentácia na pozemok nie je potrebná, právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom, pôvodná parcela je zakreslená v katastrálnej mape, zapísaná na LV č. 1 pre obec Bitarová, k.ú. Bitarová.

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

Právny stav uvedený na LV je v súlade so skutkovým stavom.

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

- Pozemok:
 - parcela č. 436/4 KN – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 952 m²
 - parcela č. 436/247 KN – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 357 m²
 - parcela č. 436/250 KN – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 9 m²
 - parcela č. 436/251 KN – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 9 m²
 - parcela č. 436/252 KN – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 9 m²
 - parcela č. 436/253 KN – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 9 m²
 - parcela č. 436/254 KN – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 9 m²
 - parcela č. 436/255 KN – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 9 m²

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

- Nenachádzajú sa.

h) Informácia z územného plánu:

V zmysle územného plánu sa pozemky nachádzajú v zastavanom území obce Bitarová, k.ú. Bitarová, pričom ich využitie je v zmysle územného plánu obce.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

Predmetom ohodnotenia nie sú stavby, preto technickú hodnotu nepočítam.

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Ohodnocované parcely sa nachádzajú v obci Bitarová, k.ú. Bitarová, situované sú v okrajovej časti obce, prístup je z miestnej komunikácie. Pozemok má možnosť napojenia na obecné inžinierske siete – elektrinu, vodovod a plyn, kanalizácia nie je vybudovaná. Pozemok je mierne svahovitý, orientovaný v smere východ-západ, v okolí sa nachádza prevažne zástavba IBV – bytovka č. 6, postavená na parcele č. 436/5 KN-C. Pozemok je vzdialený od krajského mesta Žilina do 10 km, prístup je cestnou dopravou.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Ohodnocované pozemky sú využívané ako parkoviská pri bytovke a okrasná zeleň okolo bytovky č. 6 a prístupová komunikácia k parkoviskám. Zvyšok parcely č. 436/4 KN-C je v zmysle územného plánu Obce Bitarová určený na zastavenie IBV.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti, najmä vecné bremená a ťarchy:

Ohodnocované parcely majú prístup z miestnej komunikácie (parcely č. 450/1 KN-C) cez cudzie pozemky – parcelu č. 450/10 KN-C, ktorej vlastníkom je p. František Drdák s manželkou, ako i cez parcelu č. 436/15 KN-C (parcely č. 322 KN-E), ktorej vlastníkom je p. Štefan Špánik. Vzhľadom k uvedenému je potrebné vysporiadať uvedené parcely a zabezpečiť prístup k ohodnocovaným parcelám. Cez ohodnocované parcely vedú podzemné inžinierske siete – prípojky na parcele č. 436/247 KN-C je postavená nadzemná trafostanica s ochranným pásom, čo zohľadňujem pri stanovení všeobecnej hodnoty.

3.1 POZEMKY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 Pozemok – parcela č. 436/4 KN-C

Zvyšok z pôvodnej parcely č. 436/4 KN-C tvorí v zmysle geometrického plánu č. 54/2022 novovytvorená parcela č. 436/4 KN-C o výmere 952 m², pričom parcela je zapísaná ako zastavaná plocha v intraviláne obce Bitarová, k.ú. Bitarová. Ide o pozemok na zastavenie stavbami IBV, možnosť napojenia na inžinierske siete, prístup z miestnej komunikácie, mierny svah. V súčasnosti sa na pozemku nachádza trávnatá plocha, bez oplotenia. Pozemok je slnečný, dobre orientovaný.

Vzhľadom k zvýšenému záujmu v danej lokalite stanovujem východiskovú hodnotu z mesta Žilina vo výške 60 % v zmysle vyhlášky.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
436/4 KN-C	zastavaná plocha a nádvorie	952,00	1/1	952,00

Obec:

Bitarová

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, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením	1,05

k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (možnosť zástavby IBV, dobrá poloha)	2,40
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 2,40 * 1,00$	5,5364
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 15,94 \text{ Eur/m}^2 * 5,5364$	88,25 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 436/4 KN-C	$952,00 \text{ m}^2 * 88,25 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	84 014,00
Spolu		84 014,00

3.1.1.2 Pozemok – parcela č. 436/247 KN-C

Novovzniknutá parcela č. 436/247 KN-C o celkovej výmere 357 m² sa nachádza okolo bytovky č. 6 z východnej a južnej strany. V súčasnosti sa na pozemku nachádzajú okrasné kríky a trávnaté porasty, trafostanica. Pozemok je mierne svahovitý. Na pozemku sa nepredpokladá žiadna buduca zástavba.

Vzhľadom k zvýšenému záujmu v danej lokalite stanovujem východiskovú hodnotu z mesta Žilina vo výške 60 % v zmysle vyhlášky.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
436/247 KN-C	zastavaná plocha a nádvorie	357,00	1/1	357,00

Obec:

Bitarová

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná poloha)	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	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	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,6900
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 15,94 \text{ Eur/m}^2 * 1,6900$	26,94 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 436/247 KN-C	$357,00 \text{ m}^2 * 26,94 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	9 617,58
Spolu		9 617,58

3.1.1.3 Pozemok – parkoviská

Za bytovkou č. 6 zo západnej strany sa nachádza šesť parkovísk pre šesť osobných motorových vozidiel ako voľné státi. Pozemok je spevnený panelmi a betónovou plochou. Pozemok je rovinatý, prístup je cez parcelu č. 436/248 KN-C, ktorá ostane vo vlastníctve Obce Bitarová a cez parcelu č. 450/10 KN-C, ktorá bude zamienená s parcelou č. 436/249 KN-C, takže prístup k parkoviskám bude priamo z obecnej komunikácie.

Vzhľadom k zvýšenému záujmu v danej lokalite stanovujem východiskovú hodnotu z mesta Žilina vo výške 60 % v zmysle vyhlášky.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
436/250 KN-C	zastavaná plocha a nádvorie	9,00	1/1	9,00
436/251 KN-C	zastavaná plocha a nádvorie	9,00	1/1	9,00
436/252 KN-C	zastavaná plocha a nádvorie	9,00	1/1	9,00
436/253 KN-C	zastavaná plocha a nádvorie	9,00	1/1	9,00
436/254 KN-C	zastavaná plocha a nádvorie	9,00	1/1	9,00
436/255 KN-C	zastavaná plocha a nádvorie	9,00	1/1	9,00
Spolu výmera				54,00

Obec:

Bitarová

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	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	5. ostatné stavby so štandardným vybavením, nebytové stavby pre dopravu so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti – parkoviská pre vlastníkov bytov	2,30
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 2,30 * 1,00$	5,3058
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 15,94 \text{ Eur/m}^2 * 5,3058$	84,57 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcelsa č. 436/250 KN-C	$9,00 \text{ m}^2 * 84,57 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	761,13
parcelsa č. 436/251 KN-C	$9,00 \text{ m}^2 * 84,57 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	761,13
parcelsa č. 436/252 KN-C	$9,00 \text{ m}^2 * 84,57 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	761,13
parcelsa č. 436/253 KN-C	$9,00 \text{ m}^2 * 84,57 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	761,13
parcelsa č. 436/254 KN-C	$9,00 \text{ m}^2 * 84,57 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	761,13
parcelsa č. 436/255 KN-C	$9,00 \text{ m}^2 * 84,57 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	761,13
Spolu		4 566,78

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA:

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku – novovytvorených parciel č. 436/247, 436/250, 436/251, 436/252, 436/253, 436/254, 436/255 KN-C a zvyškovej parcely č. 436/4 KN-C v zmysle Geometrického plánu č. 54/2022, ktoré sa nachádzajú v obci Bitarová, k.ú. Bitarová, podľa platného cenového predpisu - Vyhlášky č. 492/2004 Z. z. v znení novely č. 213/2017 Z.z., za účelom majetkovo-právneho vysporiadania pozemkov.

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY:

Všeobecná hodnota nehnuteľností bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a vyhlášky č. 605/2008 Z.z. v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z., v znení vyhlášky č. 47/2009 Z.z., v znení vyhlášky č. 254/2010 Z.z. a vyhlášky č. 213/2017 Z.z. a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia v danom mieste a v danom čase, ktorú by tieto nehnuteľnosti mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Nehuteľností podľa vyhlášky č. 492/2004 Z. z. v znení noviel

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Pozemky	
Pozemok – parcela č. 436/4 KN-C (952 m ²)	84 014,00
Pozemok – parcela č. 436/247 KN-C (357 m ²)	9 617,58
Pozemok – parcela č. 436/250 KN-C (9 m ²)	761,13
Pozemok – parcela č. 436/251 KN-C (9 m ²)	761,13
Pozemok – parcela č. 436/252 KN-C (9 m ²)	761,13
Pozemok – parcela č. 436/253 KN-C (9 m ²)	761,13
Pozemok – parcela č. 436/254 KN-C (9 m ²)	761,13
Pozemok – parcela č. 436/255 KN-C (9 m ²)	761,13
Spolu pozemky (1 363,00 m²)	98 198,36
Všeobecná hodnota celkom	98 198,36
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	98 200,00
Všeobecná hodnota slovom: Deväťdesiatosemtisícdeväťsto Eur	

IV. PRÍLOHY:

1. Objednávka č. 74/2023, zo dňa 6.10.2023
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1-čiastočný, vytvorený cez katastrálny portál, zo dňa 14.8.2023
3. Kópia katastrálnej mapy, vytvorená cez katastrálny portál, zo dňa 14.8.2023
4. Mapka ŽBGIS
5. Geometrický plán č. 54/2022, vyhotovil: Panoušková Anna, zo dňa 26.10.2022, overený na Okresnom úrade Žilina, katastrálny odbor, pod č. G1-2322/2022, zo dňa 18.11.2022
6. Fotodokumentácia