

Vypracoval: Ing. Viktor Babka, Závodska cesta č. 60, 010 01 Žilina
číslo znalca: 910 056 m: +421 905 460 978

Zadávateľ: Malá Fatra, Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina

Číslo objednávky: Objednávka č. 4 (Vaša objednávka č. 81-2024 zo dňa 16.12.2024)

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo: 4/2025

vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti – novovzniknutých pozemkov parc. č. KN-C 777/3-6, 797/2-5 a 178/4 vytvorených GP č. 47329050-98/2024 na oddelenie a určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam p. č. 777/1 - 6, 797/1 – 5 a 178/4 v k. ú. Gbeľany, obec Gbeľany, okr. Žilina vypracovaným fy ObsoGeo Žilina, s.r.o. zo dňa 18.09.2024, ktorý bol úradne overený OÚ Žilina zo dňa 15.10.2024 pod č. G1-1916/2024, určených pod verejnoprospešnú líniovú stavbu cyklochodníka pre účel prevodu predmetných nehnuteľností.

Počet listov (z toho príloh) : 32 (16)
Počet odovzdaných vyhotovení : 3

V Žiline dňa : 10.02.2025

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Na základe písomnej objednávky č. 4/2025 (Vaša objednávka č. 81-2024 zo dňa 16.12.2024) je znaleckou úlohou - stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - novovzniknutých pozemkov parc. č. KN-C 777/3-6, 797/2-5 a 178/4 vytvorených GP č. 47329050-982024 na oddelenie a určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam p. č. 777/1 - 6, 797/1 - 5 a 178/4 v k. ú. Gbeľany, obec Gbeľany, okr. Žilina vypracovaným fy ObsoGeo Žilina, s.r.o. zo dňa 18.09.2024, ktorý bol úradne overený OÚ Žilina zo dňa 15.10.2024 pod č. G1-1916/2024, určených pod verejnoprospešnú líniovú stavbu cyklochodníka pre účel prevodu predmetných nehnuteľností.

2. Účel znaleckého posudku:

Prevod predmetných nehnuteľností.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

05.12.2024

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 10.02.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- GP č. 47329050-98/2024, mapový list č. VKM pre k. ú. Gbeľany, obec Gbeľany, okr. Žilina na oddelenie a určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam p. č. 777/1-6, 797/1-5 a 178/4 vypracovaný fy ObsoGeo Žilina, s.r.o., Borová 3203/29, 010 07 Žilina zo dňa 18.09.2024, úradne overený OÚ Žilina - katastrálny odbor Ing. Daniela Veselovská zo dňa 15.10.2024 pod č. G1-1916/2024,
- Rozhodnutie o umiestnení líniovej stavby "Cyklochodník VD Žilina - Terchová - ETAPA 2, v rozsahu Cyklochodník Gbeľany" v k. ú. Gbeľany, vydaný obcou Gbeľany - Obecný úrad, pod č. 684/2024/9726/JH zo dňa 26.09.2024, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 04.11.2024,
- Situácia umiestnenia stavby - Cyklochodník - Gbeľany k. ú. Gbeľany.

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1, 1397, 1933 a 1577 k. ú. Gbeľany zo dňa 23.01.2025, vytvorený cez aplikáciu <https://cica.vugk.sk>,
- Schéma líniovej stavby cyklotrasy Gbeľany,
- Obhliadka a miestne šetrenie.
- Kontrolne premeranie a overenie skutkového stavu.
- Fotodokumentácia.
- Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; www.trh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov,
- Vyhl. 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 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona v platnom znení,
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, v platnom znení,
- Vyhl. č. 74/2011 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnej povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov),
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb v platnom znení,
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v platnom znení,
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov,
- 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:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota stavieb (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2024.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou / analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),

- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vznesené žiadne.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Pre stanovenie VŠH hodnotených parciel bola použitá metóda polohovej diferenciacie z dôvodu, že pre predmetnú lokalitu nie sú v min. potrebnom počte k dispozícii relevantné podklady - aktuálne kúpne zmluvy, ktoré by mohli byť použité pre uplatnenie porovnávacej metódy. Kombinovaná metóda nie je zvolená z dôvodu, že predmetné parcele nedosahujú pre zvolené obdobie žiadny výnos.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
 k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Hodnotené nehnuteľnosti (pôvodné parcele) sú evidované v LV č. 1, 1397, 1933 a 1577 k. ú. Gbeľany.

V popisných údajoch KN sú dotknuté nehnuteľnosti (pôvodné parcele) evidované nasledovne:

LV č. 1 k. ú. Gbeľany

- parc. č. KN-E 778 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3 105 m²

- parc. č. KN-E 774/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3 141 m²

LV č. 1397 k. ú. Gbeľany

- parc. č. KN-E 159 - trvalý trávnatý porast o výmere 391 m²
- parc. č. KN-E 782/1 - ostatná plocha o výmere 463 m²

LV č. 1933 k. ú. Gbeľany

- parc. č. KN-E 59/2 - záhrada o výmere 2 146 m²
- parc. č. KN-E 59/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 328 m²

LV č. 1577 k. ú. Gbeľany

- parc. č. KN-C 178/2 - ostatná plocha o výmere 2 067 m²

GP č. 47329050-98/2024 k. ú. Gbeľany – novovzniknuté parcely o celkovej výmere 11 641 m²

- parc. č. KN-C 778 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2 426 m²
- parc. č. KN-C 159 – trvalý trávny porast o výmere 378 m²
- parc. č. KN-C 782/1 – ostatná plocha o výmere 460 m²
- parc. č. KN-C 59/2 – záhrada o výmere 1 740 m²
- parc. č. KN-C 59/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 323 m²
- parc. č. KN-C 774/2 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3 136 m²
- parc. č. KN-C 178/2 – ostatná plocha o výmere 1 727 m²
- parc. č. KN-C 777/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 610 m²
- parc. č. KN-C 797/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 69 m²
- parc. č. KN-C 777/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 11 m²
- parc. č. KN-C 797/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2 m²
- parc. č. KN-C 797/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3 m²
- parc. č. KN-C 777/5 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 406 m²
- parc. č. KN-C 777/6 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5 m²
- parc. č. KN-C 797/5 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5 m²
- parc. č. KN-C 178/4 - ostatná plocha o výmere 340 m²

Hodnotená nehnuteľnosť je zapísaná na **LV č. 1** k. ú. Gbeľany

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape nasledovne:

- viď LV strana č. 1-3/10

Parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu:

- parc. č. KN-E 778 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3 105 m²
- parc. č. KN-E 774/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3 141 m²
- vrátane ďalších pozemkov evidovaných na LV strana č. 4-5/10

Stavby

- viď LV strana č. 5-6/10

B. Vlastníci:

1. Obec Gbeľany, Urbárska 366/3, 013 02 Gbeľany, SR
IČO: 321273 spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

- viď LV strana č. 7-8/10

Iné údaje: - bez zápisu,

Poznámky: - bez zápisu,

C. Ľarchy: - vid'. LV str. č. 9-10/10.

Hodnotená nehnuteľnosť je zapísaná na **LV č. 1397** k. ú. Gbeľany

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape nasledovne:

- vid' LV strana č. 1/163

Parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu:

- parc. č. KN-E 159 - trvalý trávny porast o výmere 391 m²
- parc. č. KN-E 782/1 - ostatná plocha o výmere 463 m²
- vrátane ďalších pozemkov evidovaných na LV strana č. 2-7/163

B. Vlastníci:

1. vid' LV strana č. 7-98/163

C. Ľarchy: - vid'. LV str. č. 98-163/163.

Hodnotená nehnuteľnosť je zapísaná na **LV č. 1933** k. ú. Gbeľany

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape nasledovne:

- parc. č. KN-C 833/39 – orná pôda o výmere 951 m²
- parc. č. KN-C 836/5 – orná pôda o výmere 28 m²
- parc. č. KN-C 837/4 – orná pôda o výmere 23 m²
- parc. č. KN-C 837/5 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4 m²
- parc. č. KN-C 837/6 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 158 m²
- parc. č. KN-C 837/10 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2670 m²
- parc. č. KN-C 938/3 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 52 m²

Pozemky sú umiestnené mimo zastavaného územia obce.

Parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu:

- parc. č. KN-E 2/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 110 m²
- parc. č. KN-E 59/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 328 m²
- parc. č. KN-E 59/2 - záhrada o výmere 2 146 m²
- parc. č. KN-E 812/2 - trvalý trávny porast o výmere 2 261 m²
- parc. č. KN-E 813/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6 115 m²
- parc. č. KN-E 814/1 - trvalý trávny porast o výmere 371 m²
- parc. č. KN-E 819 - trvalý trávny porast o výmere 1 049 m²

Pozemky sú umiestnené v zastavanom aj mimo zastavaného územia obce.

B. Vlastníci:

1. Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 011 09 Žilina, SR
IČO: 37808427 spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

- Z 3907/2023 – Návrh na zápis vlastníckeho práva (protokol o odovzdaní č. 00422/2023-OV-0250058/23-00)-101/23,

Iné údaje: - bez zápisu,

Poznámky: - bez zápisu,

C. Ľarchy: - vid'. LV str. č. 3/3.

Hodnotená nehnuteľnosť je zapísaná na **LV č. 1577** k. ú. Gbeľany

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape nasledovne:

- parc. č. KN-C 177 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3 771 m²
- parc. č. KN-C 178/1 – ostatná plocha o výmere 29 743 m²
- parc. č. KN-C 178/2 – ostatná plocha o výmere 2067 m²

Pozemky sú umiestnené v zastavanom území obce.

Stavby:

- Kúria č. s. 2 na parc. č. KN-C 177

B. Vlastníci:

1. Vydra Peter, r. Vydra, Ing., Mojmirova 16, 010 01 Žilina, SR
Dátum narodenia: 23.05.1950 spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

- Kúpna zmluva č. V 902/10 zo dňa 03.03.2010-98/2010,

Iné údaje: - vid' LV strana č. 2/3,

Poznámky: - bez zápisu,

C. Ľarchy: - vid'. LV str. č. 3/3.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 05.12.2024 za účasti zástupcu objednávateľa ZP.
- Kontrolne premeranie a overenie skutkového stavu vykonané dňa 05.12.2024.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 05.12.2024.

d) Technická dokumentácia:

- Technická dokumentácia bola poskytnutá v rozsahu vyššie uvedeného GP č. 47329050-98/2024 na oddelenie a určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam p. č. 777/1 - 6, 797/1 - 5 a 178/4 v k. ú. Gbeľany, obec Gbeľany, okr. Žilina vypracovaným fy ObsoGeo Žilina, s.r.o. zo dňa 18.09.2024, ktorý bol úradne overený OÚ Žilina – Ing. Daniela Veselovská zo dňa 15.10.2024 pod č. G1-1916/2024.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

- Dotknuté pôvodné parcele č. KN-E 778 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3105 m², parc. č. KN-E 159 – trvalý trávny porast o výmere 391 m², parc. č. KN-E 782/1 – ostatná plocha o výmere 463 m², parc. č. KN-E 59/2 – záhrada o výmere 2146 m², parc. č. KN-E 59/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 328 m², parc. č. KN-E 774/2 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3141 m² a parc. č. KN-C 178/2 - ostatná plocha o výmere 2067 m² sú riadne evidované na LV č. 1, 1397, 1933 a 1577 pre k. ú. Gbeľany a tiež sú riadne zakreslené v GP č. 98/2024.
- GP č. 47329050-98/2024 na oddelenie a určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam p. č. 777/1 - 6, 797/1 - 5 a 178/4 v k. ú. Gbeľany, obec Gbeľany, okr. Žilina vypracovaným fy ObsoGeo Žilina, s.r.o. zo dňa 18.09.2024, ktorý bol úradne overený OÚ Žilina zo dňa 15.10.2024 pod č. G1-1916/2024, boli od pôvodných parc. č. KN-E 778, 159, 782/1, 59/2, 59/1, 774/2 a parc. č. KN-C 178/2 o celkovej výmere 11 641 m² oddelené novovytvorené parcele č. KN-C 778, 159, 782/1, 59/2, 59/1, 774/2, 178/2, 777/3, 797/4, 777/4, 797/3, 797/2, 777/5, 777/6, 797/5 a 178/4 o celkovej výmere 11 641 m².

Predmetom hodnotenia podľa GP č. 47329050-98/2024 pre k. ú. Gbeľany sú novovzniknuté parcely č. KN-C 777/3, 797/4, 777/4, 797/3, 797/2, 777/5, 777/6, 797/5 a 178/4 o celkovej výmere 1 451 m².

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

GP č. 47329050-98/2024 k. ú. Gbeľany – novovzniknuté parcely o celkovej výmere 1 451 m²

- parc. č. KN-C 777/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 610 m²
- parc. č. KN-C 797/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 69 m²
- parc. č. KN-C 777/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 11 m²
- parc. č. KN-C 797/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2 m²
- parc. č. KN-C 797/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3 m²
- parc. č. KN-C 777/5 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 406 m²
- parc. č. KN-C 777/6 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5 m²
- parc. č. KN-C 797/5 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5 m²
- parc. č. KN-C 178/4 - ostatná plocha o výmere 340 m²

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

GP č. 47329050-98/2024 k. ú. Gbeľany – novovzniknuté parcely o celkovej výmere 10 190 m²

- parc. č. KN-C 778 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2 426 m²
- parc. č. KN-C 159 – trvalý trávny porast o výmere 378 m²
- parc. č. KN-C 782/1 – ostatná plocha o výmere 460 m²
- parc. č. KN-C 59/2 – záhrada o výmere 1 740 m²
- parc. č. KN-C 59/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 323 m²
- parc. č. KN-C 774/2 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3 136 m²
- parc. č. KN-C 178/2 – ostatná plocha o výmere 1 727 m²

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

- Územný plán obce bol vypracovaný a schválený zastupiteľstvom obce v r. 1993, v súčasnej dobe je spracovaný návrh doplnku územného plánu, ktorý je v pripomienkovaní. Informácie poskytol starosta obce Gbeľany. Podrobný územný plán je oficiálne zverejnený a k nahliadnutiu na internetovej stránke obce Gbeľany.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností :

Hodnotená nehnuteľnosť – novovzniknuté pozemky parc. č. KN-C 777/3-6, 797/2-5 a 178/4 v k. ú. Gbeľany sa nachádzajú čiastočne v JV okrajovej časti zastavaného územia obce a čiastočne JV smerom za zastavaným územím, situované bezprostredne po ľavej strane prechádzajúcej hl. št. cesty č. 583, ktorá je v obci pomenovaná ako Hlavná ul., medzi touto komunikáciou a miestnym cintorínom a to v úseku od úrovne nad starým kaštieľom (začiatok ul. Železničnej až po ul. Bukovinská, v smere na obec Varín.

V mieste situovania hodnotených parciel sú vybudované verejné rozvody IS v rozsahu kanalizácia, električka a zemný plyn.

V obci je zastúpenie občianskej vybavenosti na úrovni podobných obcí - obecný úrad, kultúrny dom, materská a základná škola, zastúpenie obchodných sietí, možnosť športového vyžitia (futbalové ihrisko, tenisové kurty), zrekonštruovaný kaštieľ, čo zvyšuje atraktivitu obce, rovnako aj pracovné možnosti, z dôvodu blízkosti a ľahko dostupnej zóny automobilového priemyslu (KIA, MOBIS, Hyundai a atď.)

b) Analýza využitia nehnuteľností :

Hodnotená nehnuteľnosť - novovzniknuté pozemky parc. č. KN-C 777/3-6, 797/2-5 a 178/4 v k. ú. Gbeľany boli a sú doteraz využívané v prevládajúcom rozsahu ako odvodňovací rigola čiastočne ako trávnatý svah pri uvedenej komunikácii - Hlavnej ul.

V zmysle vydaného a právoplatného ÚR na umiestnenie líniovej stavby "Cyklochodník Gbeľany" je na ploche hodnotených parciel uvažované s výstavbou objektov SO 01 až SO 04 vyššie uvedenej líniovej stavby.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností :

V zásade neboli zistené žiadne. Dotknuté pôvodné parcele č. KN-E 778 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3105 m², parc. č. KN-E 159 – trvalý trávny porast o výmere 391 m², parc. č. KN-E 782/1 – ostatná plocha o výmere 463 m², parc. č. KN-E 59/2 – záhrada o výmere 2146 m², parc. č. KN-E 59/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 328 m², parc. č. KN-E 774/2 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3141 m² a parc. č. KN-C 178/2 - ostatná plocha o výmere 2067 m² sú riadne evidované na LV č. 1, 1397, 1933 a 1577 pre k. ú. Gbeľany a tiež sú riadne zakreslené v katastrálnej mape stavu registra "C" a "E", v časti „C“ predložených LV sú zapísané ťarchy – vid' LV č. 1, 1397, 1933 a 1577, ktoré však nemá zásadný vplyv na stanovenie aktuálnej VŠH. Novovzniknuté pozemky parc. č. KN-C 777/3-6, 797/2-5 a 178/4 sú riadne zapísané a zároveň zakreslené na GP č. 47329050-98/2024 pre k. ú. Gbeľany.

V uvedenej lokalite nie je uvažované so žiadnou ďalšou výstavbou verejno-prospešných stavieb, alebo komunikácií vyššieho významu.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 GP č. 47329050-98/2024 k. ú. Gbeľany

POPIS

Predmetom ohodnotenia v tomto ZP sú na základe GP č. 47329050-98/2024 v k. ú. Gbeľany pozemky určené pod verejnoprospešnú líniovú stavbu cyklochodníka - parc. č. KN-C 777/3-6, 797/2-5 a 178/4 k. ú. Gbeľany, obec Gbeľany, okr. Žilina.

Hodnotená nehnuteľnosť – novovzniknuté pozemky parc. č. KN-C 777/3-6, 797/2-5 a 178/4 v k. ú. Gbeľany sa nachádzajú čiastočne v JV okrajovej časti zastavaného územia obce a čiastočne JV smerom za zastavaným územím, situované bezprostredne po ľavej strane prechádzajúcej hl. št. cesty č. 583, ktorá je v obci pomenovaná ako Hlavná ul., medzi touto komunikáciou a miestnym cintorínom a to v úseku od úrovne nad starým kaštieľom (začiatok ul. Železničnej až po ul. Bukovinská, v smere na obec Varín.

V mieste situovania hodnotených parciel sú vybudované verejné rozvody IS v rozsahu kanalizácia, elektrika a zemný plyn.

V obci je zastúpenie občianskej vybavenosti na úrovni podobných obcí - obecný úrad, kultúrny dom, materská a základná škola, zastúpenie obchodných sietí, možnosť športového vyžitia (futbalové ihrisko, tenisové kurty), zrekonštruovaný kaštieľ, čo zvyšuje atraktivitu obce, rovnako aj pracovné možnosti, z dôvodu blízkosti a ľahko dostupnej zóny automobilového priemyslu (KIA, MOBIS, Hyundai a atď.)

Hodnotená nehnuteľnosť - novovzniknuté pozemky parc. č. KN-C 777/3-6, 797/2-5 a 178/4 v k. ú. Gbeľany boli a sú doteraz využívané v prevládajúcom rozsahu ako odvodňovací rigola čiastočne ako trávnatý svah pri uvedenej komunikácii - Hlavnej ul.

V zmysle vydaného právoplatného ÚR na umiestnenie líniovej stavby "Cyklochodník Gbeľany" je na ploche hodnotených parciel uvažované s výstavbou objektov SO 01 až SO 04 vyššie uvedenej líniovej stavby.

Pri výpočte VŠH pozemku v danej lokalite nie je možné použiť východiskovú hodnotu danej obce - Gbeľany, nakoľko cena pozemku nezodpovedá cene na realitnom trhu, preto som použil pri výpočte VŠH 60% z východiskovej hodnoty najbližšieho krajského mesta Žilina - teda z 26,56 €/m², čo predstavuje hodnotu 15,94 €/m², ktorú som upravil príslušnými koeficientami, nakoľko obec Gbeľany, je v poslednom období vyhľadávaná na realitnom trhu pre investovanie finančných prostriedkov na kúpu nehnuteľnosti (pozemky, RD) ako aj výstavbu priemyselných parkov, pre svoju dobrú dostupnosť, vybavenosť inž. sieťami, čisté a tiché prostredie, blízkosť Národného parku Malá Fatra a ďalšími povyšujúcimi a redukujúcimi faktormi (napr. tvar pozemku, druh možnej zástavby, výmera pozemku, ochranné pásmo zo zákona - uloženie inž. sietí - kanalizácia a zemný plyn priamo pod stavbou a el. energia na stĺpoch nad stavbou).

Ohodnotenie je realizované metódou polohovej diferenciácie podľa Vyhl. č. 492/2004 Z. z. v znení Vyhl. č. 626/2007 Z. z., Vyhl. č. 605/2008 Z. z., Vyhl. č. 254/2010 Z. z. a Vyhl. č. 213/2017 Z. z. a Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb.

E.3 Metóda polohovej diferenciácie

E.3.1 Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov mimo zastavaných území obcí, pozemkov v zriadených záhradkových osadách a pozemkov mimo zastavaného územia obcí určených na stavbu, sa vypočíta podľa základného vzťahu -

$$V\dot{S}HPOZ = M \cdot V\dot{S}HMJ \quad [€],$$

kde -

M - výmera pozemku v m²,
VŠHMJ - 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 -

$$V\dot{S}HMJ = VHMJ \cdot kPD \quad [€/m^2],$$

kde -

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácia obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov VHMJ €/m²

- 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 alebo obvodných 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 od 2 000 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 (napr. priemyselné, poľnohospodárske využitie), okrem pozemkov v zriadených záhradkárskych osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov, môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z

východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkárskych osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov, môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 50 % 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 -

$$kPD = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_P \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R [-];$$

Podrobné zdôvodnenia a popis jednotlivých faktorov je uvedený v uvedenej tab. výpočtu Kpd.

Všeobecná charakteristika pozemku je uvedená v časti "Analýza polohy nehnuteľnosti"

S prihliadnutím na vyššie uvedené skutočnosti sú primerane použité koeficienty zvyšujúcich a redukujúcich faktorov.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
777/3	zastavaná plocha a nádvorie	610,00	1/1	610,00
797/4	zastavaná plocha a nádvorie	69,00	1/1	69,00
777/4	zastavaná plocha a nádvorie	11,00	1/1	11,00
797/3	zastavaná plocha a nádvorie	2,00	1/1	2,00
797/2	zastavaná plocha a nádvorie	3,00	1/1	3,00
777/5	zastavaná plocha a nádvorie	406,00	1/1	406,00
777/6	zastavaná plocha a nádvorie	5,00	1/1	5,00
797/5	zastavaná plocha a nádvorie	5,00	1/1	5,00
178/4	ostatná plocha	340,00	1/1	340,00
Spolu výmera				1 451,00

Obec :

Gbeľany

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	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
k_V koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	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, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	0,90
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20

k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napr. tvar pozemku, druh možnej zástavby, výmera pozemku, ochranné pásmo zo zákona - uloženie inž. sieti - kanalizácia a zemný plyn priamo pod stavbou a el. energia na stĺpoch nad stavbou)	0,60

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 0,70 * 0,90 * 0,90 * 1,20 * 1,00 * 0,60$	0,4082
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 15,94 \text{ €/m}^2 * 0,4082$	6,51 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 777/3	$610,00 \text{ m}^2 * 6,51 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 971,10
parcelsa č. 797/4	$69,00 \text{ m}^2 * 6,51 \text{ €/m}^2 * 1/1$	449,19
parcelsa č. 777/4	$11,00 \text{ m}^2 * 6,51 \text{ €/m}^2 * 1/1$	71,61
parcelsa č. 797/3	$2,00 \text{ m}^2 * 6,51 \text{ €/m}^2 * 1/1$	13,02
parcelsa č. 797/2	$3,00 \text{ m}^2 * 6,51 \text{ €/m}^2 * 1/1$	19,53
parcelsa č. 777/5	$406,00 \text{ m}^2 * 6,51 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 643,06
parcelsa č. 777/6	$5,00 \text{ m}^2 * 6,51 \text{ €/m}^2 * 1/1$	32,55
parcelsa č. 797/5	$5,00 \text{ m}^2 * 6,51 \text{ €/m}^2 * 1/1$	32,55
parcelsa č. 178/4	$340,00 \text{ m}^2 * 6,51 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 213,40
Spolu		9 446,01

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnutelnosť: pozemky parc. č. KN-C 777/3-6, 797/2-5 a 178/4 k. ú. Gbeľany
Názov : pozemky k. ú. Gbeľany
Adresa : 013 12 Gbeľany
Vlastník : vid' LV č. 1, 1397, 1933 a 1577 pre k. ú. Gbeľany
Výpis z KN : LV č. 1, 1397, 1933 a 1577 pre k. ú. Gbeľany
GP č. 47329050-98/2024 k. ú. Gbeľany

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie VŠH nehnuteľnosti – novovzniknutých pozemkov parc. č. KN-C 777/3-6, 797/2-5 a 178/4 k. ú. Gbeľany, pre účel prevodu nehnuteľnosti v k. ú. Gbeľany, obec Gbeľany, okr. Žilina podľa aktuálneho stavu v čase obhliadky a vypracovania tohto ZP.

VŠH bola stanovená výpočtom podľa Vyhl. MS SR č. 492/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov a to metódou polohovej diferenciácie a táto je znaleckým odhadom jeho najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 10.02.2025, ktorá by mala byť dosiahnutá na voľnom trhu s nehnuteľnosťami v podmienkach voľnej súťaže.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
GP č. 47329050-98/2024 k. ú. Gbeľany - parc. č. 777/3 (610 m ²)	3 971,10
GP č. 47329050-98/2024 k. ú. Gbeľany - parc. č. 797/4 (69 m ²)	449,19
GP č. 47329050-98/2024 k. ú. Gbeľany - parc. č. 777/4 (11 m ²)	71,61
GP č. 47329050-98/2024 k. ú. Gbeľany - parc. č. 797/3 (2 m ²)	13,02
GP č. 47329050-98/2024 k. ú. Gbeľany - parc. č. 797/2 (3 m ²)	19,53
GP č. 47329050-98/2024 k. ú. Gbeľany - parc. č. 777/5 (406 m ²)	2 643,06
GP č. 47329050-98/2024 k. ú. Gbeľany - parc. č. 777/6 (5 m ²)	32,55
GP č. 47329050-98/2024 k. ú. Gbeľany - parc. č. 797/5 (5 m ²)	32,55
GP č. 47329050-98/2024 k. ú. Gbeľany - parc. č. 178/4 (340 m ²)	2 213,40
Všeobecná hodnota celkom	9 446,01
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	9 400,00
Všeobecná hodnota slovom: Deväťtisícštyristo Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Neboli zistené žiadne.

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. 4 (Vaša objednávka č. 81-2024 zo dňa 16.12.2024)
- LV č. 1, 1397, 1933 a 1577 pre k. ú. Gbeľany
- GP č. 47329050-98/2024 k. ú. Gbeľany
- Rozhodnutie o umiestnení líniovej stavby "Cyklochodník VD Žilina - Terchová - ETAPA 2, v rozsahu Cyklochodník Gbeľany"
- Situácia umiestnenia stavby - Cyklochodník - Gbeľany k. ú. Gbeľany
- Schéma líniovej stavby cyklotrasy Gbeľany
- Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval 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 01 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 910 056.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 4/2025.

Doložka nezáujatosti znalca :

Prehlasujem, že znalecký posudok č. 4/2025 som vypracoval osobne, nestranne a nezáujato, podľa svojho najlepšieho svedomia a vedomia, na podklade predložených podkladov a dokladov poskytnutých objednávateľom a získaných znalcom z verejných zdrojov (internet), ako i informácií overených a doplnených šetrením pri obhliadke na mieste samom. Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku podľa ust. § - u 17, odst. 7 a 8, Zákona č. 382/2004 Z.z.

V Žiline dňa: 10.02.2025

Ing. Viktor Babka