

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. 11 (Vaša objednávka č. 81-2024 zo dňa 16.12.2024)

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo: 11/2025

vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti – novovzniknutých pozemkov parc. č. KN-C 2429/34-39, 2431/82, 84, 85, 87, 89, 90, 92-96, 3325/7, 3328/98-101 vytvorených GP č. 47329050-90/2024 na oddelenie a určenie práv k nehnuteľnostiam vyňatie z PP p. č. 2429/34-39, 2431/82, 2431/84-85, 2431/87, 2431/89-90, 2431/92-95, 3325/7, 3328/98-101 v k. ú. Varín, obec Varín, okr. Žilina vypracovaným fy ObsoGeo Žilina, s.r.o. zo dňa 11.09.2024, ktorý bol úradne overený OÚ Žilina zo dňa 09.10.2024 pod č. G1-1887/2024, určených pod verejnoprospešnú líniovú stavbu cyklochodníka VD Žilina - Terchová - Etapa 2 (Varín - pole) pre účel prevodu predmetných nehnuteľností.

Počet listov (z toho príloh) : 33 (18)
Počet odovzdaných vyhotovení : 3

V Žiline dňa : 25.02.2025

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Na základe písomnej objednávky č. 11/2025 (Vaša objednávka č. 81-2024 zo dňa 16.12.2024) je znaleckou úlohou - stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - novovzniknutých pozemkov parc. č. KN-C 2429/34-39, 2431/82, 84, 85, 87, 89, 90, 92-96, 3325/7, 3328/98-101 vytvorených GP č. 47329050-90/2024 na oddelenie a určenie práv k nehnuteľnostiam vyňatie z PP p. č. 2429/34-39, 2431/82, 2431/84-85, 2431/87, 2431/89-90, 2431/92-95, 3325/7, 3328/98-101 v k. ú. Varín, obec Varín, okr. Žilina vypracovaným fy ObsoGeo Žilina, s.r.o. zo dňa 11.09.2024, ktorý bol úradne overený OÚ Žilina zo dňa 09.10.2024 pod č. G1-1887/2024, určených pod verejnoprospešnú líniovú stavbu cyklochodníka VD Žilina - Terchová - Etapa 2 (Varín - pole) pre účel prevodu predmetných nehnuteľností.

2. Účel znaleckého posudku:

- Prevod predmetných nehnuteľností.

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

05.12.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 25.02.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- GP č. 47329050-90/2024 na oddelenie a určenie práv k nehnuteľnostiam vyňatie z PP p. č. 2429/34-39, 2431/82, 2431/84-85, 2431/87, 2431/89-90, 2431/92-95, 3325/7, 3328/98-101 v k. ú. Varín, obec Varín, okr. Žilina vypracovaným fy ObsoGeo Žilina, s.r.o. zo dňa 11.09.2024, ktorý bol úradne overený OÚ Žilina - katastrálny odbor Ing. Janou Cisárikovou zo dňa 09.10.2024 pod č. G1-1887/2024,
- Rozhodnutie o umiestnení stavby "Cyklochodník VD Žilina - Terchová - ETAPA 2, v rozsahu Cyklochodník Varín - pole" v k. ú. Varín, vydaný obcou Varín - Stavebný úrad, pod č. spisu OcuVarín: 2024-3397 zo dňa 08.10.2024, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 15.11.2024,
- Územné rozhodnutie o umiestnení stavby SO Cyklochodník – Varín – pole, vydaný obcou Krasňany – Stavebný úrad pod č. s. 2024/24374/SU/MLA/R zo dňa 09.10.2024, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 11.11.2024,

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3886, 3887, 3876, 2531, 2015, 4765, 2546, 3838 a 4245 k. ú. Varín zo dňa 16.02.2025, vytvorené cez aplikáciu <https://cica.vugk.sk>,
- Výrez príslušného územia z celkovej katastrálnej mapy vytvorenej cez aplikáciu [mobec.sk](https://cica.vugk.sk),
- 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 výrobnéj 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 neprimeranou 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 ŠÚ 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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 diferenciácie 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 parcely nedosahujú pre zvolené obdobie žiadny výnos.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Hodnotené nehnuteľnosti (pôvodné parcely) sú evidované v LV č. 3886, 3887, 3876, 2531, 2015, 4765, 2546, 3838 a 4245 k. ú. Varín.

GP č. 47329050-90/2024 k. ú. Varín – novovzniknuté parcely o celkovej výmere 1 606 m²

- parc. č. KN-C 2429/34 – ostatná plocha o výmere 24 m²
- parc. č. KN-C 2429/35 – ostatná plocha o výmere 38 m²
- parc. č. KN-C 2429/36 – ostatná plocha o výmere 98 m²
- parc. č. KN-C 2429/37 – ostatná plocha o výmere 5 m²
- parc. č. KN-C 2429/38 – zastavaná plocha o výmere 20 m²
- parc. č. KN-C 2429/39 – ostatná plocha o výmere 15 m²
- parc. č. KN-C 2431/82 – ostatná plocha o výmere 274 m²
- parc. č. KN-C 2431/84 – ostatná plocha o výmere 27 m²
- parc. č. KN-C 2431/85 – ostatná plocha o výmere 1 m²
- parc. č. KN-C 2431/87 – ostatná plocha o výmere 165 m²
- parc. č. KN-C 2431/89 – ostatná plocha o výmere 625 m²
- parc. č. KN-C 2431/90 – ostatná plocha o výmere 3 m²
- parc. č. KN-C 2431/92 – ostatná plocha o výmere 45 m²
- parc. č. KN-C 2431/93 – ostatná plocha o výmere 2 m²
- parc. č. KN-C 2431/94 – ostatná plocha o výmere 3 m²
- parc. č. KN-C 2431/95 – ostatná plocha o výmere 2 m²
- parc. č. KN-C 2431/96 – ostatná plocha o výmere 137 m²
- parc. č. KN-C 3325/7 – zastavaná plocha o výmere 28 m²
- parc. č. KN-C 3328/98 – vodná plocha o výmere 60 m²
- parc. č. KN-C 3328/99 – vodná plocha o výmere 7 m²
- parc. č. KN-C 3328/100 – vodná plocha o výmere 21 m²
- parc. č. KN-C 3328/101 – vodná plocha o výmere 6 m²

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. 47329050-90/2024 na oddelenie a určenie práv k nehnuteľnostiam vyňatie z PP p. č. 2429/34-39, 2431/82, 2431/84-85, 2431/87, 2431/89-90, 2431/92-95, 3325/7, 3328/98-101 v k. ú. Varín, obec Varín, okr. Žilina vypracovaným fy ObsoGeo Žilina, s.r.o. zo dňa 11.09.2024, ktorý bol úradne overený OÚ Žilina - katastrálny odbor Ing. Janou Cisárikovou zo dňa 09.10.2024 pod č. G1-1887/2024.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

- GP č. 47329050-90/2024 na oddelenie a určenie práv k nehnuteľnostiam vyňatie z PP p. č. 2429/34-39, 2431/82, 2431/84-85, 2431/87, 2431/89-90, 2431/92-95, 3325/7, 3328/98-101 v k. ú. Varín, obec Varín, okr. Žilina vypracovaným fy ObsoGeo Žilina, s.r.o. zo dňa 11.09.2024, ktorý bol úradne overený OÚ Žilina - katastrálny odbor Ing. Janou Cisárikovou zo dňa 09.10.2024 pod č. G1-1887/2024, boli od pôvodných parciel oddelené novovytvorené parcely č. KN-C 2429/34-39, 2431/82, 84, 85, 87, 89, 90, 92-96, 3325/7, 3328/98-101 o celkovej výmere 1 606 m².

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:**GP č. 47329050-90/2024 k. ú. Varín** – novovzniknuté parcely o celkovej výmere 1 606 m²

- parc. č. KN-C 2429/34 – ostatná plocha o výmere 24 m²
- parc. č. KN-C 2429/35 – ostatná plocha o výmere 38 m²
- parc. č. KN-C 2429/36 – ostatná plocha o výmere 98 m²
- parc. č. KN-C 2429/37 – ostatná plocha o výmere 5 m²
- parc. č. KN-C 2429/38 – zastavaná plocha o výmere 20 m²
- parc. č. KN-C 2429/39 – ostatná plocha o výmere 15 m²
- parc. č. KN-C 2431/82 – ostatná plocha o výmere 274 m²
- parc. č. KN-C 2431/84 – ostatná plocha o výmere 27 m²
- parc. č. KN-C 2431/85 – ostatná plocha o výmere 1 m²
- parc. č. KN-C 2431/87 – ostatná plocha o výmere 165 m²
- parc. č. KN-C 2431/89 – ostatná plocha o výmere 625 m²
- parc. č. KN-C 2431/90 – ostatná plocha o výmere 3 m²
- parc. č. KN-C 2431/92 – ostatná plocha o výmere 45 m²
- parc. č. KN-C 2431/93 – ostatná plocha o výmere 2 m²
- parc. č. KN-C 2431/94 – ostatná plocha o výmere 3 m²
- parc. č. KN-C 2431/95 – ostatná plocha o výmere 2 m²
- parc. č. KN-C 2431/96 – ostatná plocha o výmere 137 m²
- parc. č. KN-C 3325/7 – zastavaná plocha o výmere 28 m²
- parc. č. KN-C 3328/98 – vodná plocha o výmere 60 m²
- parc. č. KN-C 3328/99 – vodná plocha o výmere 7 m²
- parc. č. KN-C 3328/100 – vodná plocha o výmere 21 m²
- parc. č. KN-C 3328/101 – vodná plocha o výmere 6 m²

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:GP č. 47329050-90/2024 k. ú. Varín

- všetky pozemky evidované na GP č. 47329050-90/2024 k. ú. Varín okrem pozemkov parc. č. KN-C 2429/34-39, 2431/82, 84, 85, 87, 89, 90, 92-96, 3325/7, 3328/98-101 o celkovej výmere 1 606 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):

- Obec Varín má schválený územný plán z r. 1993 vrátane 4 doplnkov z roku 2003, 2004, 2008 a 2011 zverejnené na webovej stránke obce Varín.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností :

Hodnotená nehnuteľnosť – novovzniknuté pozemky parc. č. KN-C 2429/34-39, 2431/82, 84, 85, 87, 89, 90, 92-96, 3325/7, 3328/98-101 v k. ú. Varín sa nachádzajú mimo zastavaného územia obce, čiastočne v SV okrajovej časti obce, situované bezprostredne po ľavej strane prechádzajúcej hl. št. cesty č. II/583 v úseku Varín - Krasňany - päta svahu cestného telesa (násyp), ktorá v súčasnosti slúži iba ako dažďová priekopa a nie je v ňom stále prietok od úrovne križovatky Varín - Koňhora po drevený most č. 9

označený v PD nad potokom Varínka, pri k. ú. Krasňany - jestvujúca časť cyklotrasy od kempu Varín, popod cestný most ku mostu č. 9 označený v PD na cyklotrase.

V mieste situovania hodnotených parciel sú vybudované verejné rozvody IS v rozsahu el. energie.

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 2429/34-39, 2431/82, 84, 85, 87, 89, 90, 92-96, 3325/7, 3328/98-101 v k. ú. Varín boli a sú doteraz využívané ako plochy poľnohospodárskeho využitia - pole.

V zmysle vydaného a právoplatného ÚR na umiestnenie líniovej stavby "Cyklochodník Varín - pole" je na ploche hodnotených parciel uvažované s výstavbou objektov vyššie uvedenej líniovej stavby.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností :

V zásade neboli zistené žiadne. Novovzniknuté pozemky parc. č. KN-C 2429/34-39, 2431/82, 84, 85, 87, 89, 90, 92-96, 3325/7, 3328/98-101 sú vytvorené a riadne zakreslené na GP č. 47329050-90/2024 pre k. ú. Varín.

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. 47329050-90/2024 k. ú. Varín

POPIS

Predmetom ohodnotenia v tomto ZP sú na základe GP č. 47329050-90/2024 v k. ú. Varín pozemky určené pod verejnoprospešnú líniovú stavbu cyklochodníka - parc. č. KN-C 2429/34-39, 2431/82, 84, 85, 87, 89, 90, 92-96, 3325/7, 3328/98-101 k. ú. Varín, obec Varín, okr. Žilina.

Hodnotená nehnuteľnosť – novovzniknuté pozemky parc. č. KN-C 2429/34-39, 2431/82, 84, 85, 87, 89, 90, 92-96, 3325/7, 3328/98-101 v k. ú. Varín sa nachádzajú mimo zastavaného územia obce, čiastočne v SV okrajovej časti obce, situované bezprostredne po ľavej strane prechádzajúcej hl. št. cesty č. II/583 v úseku Varín - Krasňany - päta svahu cestného telesa (násyp), ktorá v súčasnosti slúži iba ako dažďová priekopa a nie je v ňom stále prietok od úrovne križovatky Varín - Koňhora po drevený most č. 9 označený v PD nad potokom Varínka, pri k. ú. Krasňany - jestvujúca časť cyklotrasy od kempu Varín, popod cestný most ku mostu č. 9 označený v PD na cyklotrase.

V mieste situovania hodnotených parciel sú vybudované verejné rozvody IS v rozsahu el. energie.

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 2429/34-39, 2431/82, 84, 85, 87, 89, 90, 92-96, 3325/7, 3328/98-101 v k. ú. Varín boli a sú doteraz využívané ako plochy poľnohospodárskeho využitia - pole.

V zmysle vydaného a právoplatného ÚR na umiestnenie líniovej stavby "Cyklochodník Varín - pole" je na ploche hodnotených parciel uvažované s výstavbou objektov vyššie uvedenej líniovej stavby.

Pri výpočte VŠH pozemku v danej lokalite nie je možné použiť východiskovú hodnotu danej obce - Varín, 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 Varín, 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 reduktujúcimi faktormi (napr. tvar pozemku, druh možnej zástavby, výmera pozemku, ochranné pásmo zo zákona - uloženie inž. sietí - vzdušné NN vedenie na stĺpoch nad stavbou, zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzity cestnej premávky).

Ohodnotenie je realizované metódou polohovej diferenciacie 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 diferenciacie

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 -

$$VŠHPOZ = M \cdot VŠHMJ \quad [€],$$

kde -

$$\begin{array}{ll} M & - \text{výmera pozemku v m}^2, \\ VŠHMJ & - \text{jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m}^2. \end{array}$$

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu -

$$VŠHMJ = VHMJ \cdot kPD \quad [€/m^2],$$

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 záhradkárskejších 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 záhradkárskejších 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 diferenciácie vzťahuje k obci, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

kPD je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu -

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

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]
2429/34	ostatná plocha	24,00	1/1	24,00
2429/35	ostatná plocha	38,00	1/1	38,00
2429/36	ostatná plocha	98,00	1/1	98,00
2429/37	ostatná plocha	5,00	1/1	5,00
2429/38	zastavaná plocha a nádvorie	20,00	1/1	20,00
2429/39	ostatná plocha	15,00	1/1	15,00
2431/82	ostatná plocha	274,00	1/1	274,00
2431/84	ostatná plocha	27,00	1/1	27,00
2431/85	ostatná plocha	1,00	1/1	1,00
2431/87	ostatná plocha	165,00	1/1	165,00
2431/89	ostatná plocha	625,00	1/1	625,00
2431/90	ostatná plocha	3,00	1/1	3,00
2431/92	ostatná plocha	45,00	1/1	45,00
2431/93	ostatná plocha	2,00	1/1	2,00
2431/94	ostatná plocha	3,00	1/1	3,00
2431/95	ostatná plocha	2,00	1/1	2,00
2431/96	ostatná plocha	137,00	1/1	137,00
3325/7	zastavaná plocha a nádvorie	28,00	1/1	28,00
3328/98	vodná plocha	60,00	1/1	60,00
3328/99	vodná plocha	7,00	1/1	7,00
3328/100	vodná plocha	21,00	1/1	21,00
3328/101	vodná plocha	6,00	1/1	6,00
Spolu výmera				1 606,00

Obec:

Varín

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_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,00
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,60

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 0,70 * 0,90 * 0,90 * 1,00 * 1,00 * 0,60$	0,3402
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 15,94 \text{ €/m}^2 * 0,3402$	5,42 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 2429/34	$24,00 \text{ m}^2 * 5,42 \text{ €/m}^2 * 1/1$	130,08
parcelsa č. 2429/35	$38,00 \text{ m}^2 * 5,42 \text{ €/m}^2 * 1/1$	205,96
parcelsa č. 2429/36	$98,00 \text{ m}^2 * 5,42 \text{ €/m}^2 * 1/1$	531,16
parcelsa č. 2429/37	$5,00 \text{ m}^2 * 5,42 \text{ €/m}^2 * 1/1$	27,10
parcelsa č. 2429/38	$20,00 \text{ m}^2 * 5,42 \text{ €/m}^2 * 1/1$	108,40
parcelsa č. 2429/39	$15,00 \text{ m}^2 * 5,42 \text{ €/m}^2 * 1/1$	81,30
parcelsa č. 2431/82	$274,00 \text{ m}^2 * 5,42 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 485,08
parcelsa č. 2431/84	$27,00 \text{ m}^2 * 5,42 \text{ €/m}^2 * 1/1$	146,34
parcelsa č. 2431/85	$1,00 \text{ m}^2 * 5,42 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5,42
parcelsa č. 2431/87	$165,00 \text{ m}^2 * 5,42 \text{ €/m}^2 * 1/1$	894,30
parcelsa č. 2431/89	$625,00 \text{ m}^2 * 5,42 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 387,50
parcelsa č. 2431/90	$3,00 \text{ m}^2 * 5,42 \text{ €/m}^2 * 1/1$	16,26
parcelsa č. 2431/92	$45,00 \text{ m}^2 * 5,42 \text{ €/m}^2 * 1/1$	243,90
parcelsa č. 2431/93	$2,00 \text{ m}^2 * 5,42 \text{ €/m}^2 * 1/1$	10,84
parcelsa č. 2431/94	$3,00 \text{ m}^2 * 5,42 \text{ €/m}^2 * 1/1$	16,26
parcelsa č. 2431/95	$2,00 \text{ m}^2 * 5,42 \text{ €/m}^2 * 1/1$	10,84
parcelsa č. 2431/96	$137,00 \text{ m}^2 * 5,42 \text{ €/m}^2 * 1/1$	742,54
parcelsa č. 3325/7	$28,00 \text{ m}^2 * 5,42 \text{ €/m}^2 * 1/1$	151,76
parcelsa č. 3328/98	$60,00 \text{ m}^2 * 5,42 \text{ €/m}^2 * 1/1$	325,20
parcelsa č. 3328/99	$7,00 \text{ m}^2 * 5,42 \text{ €/m}^2 * 1/1$	37,94
parcelsa č. 3328/100	$21,00 \text{ m}^2 * 5,42 \text{ €/m}^2 * 1/1$	113,82
parcelsa č. 3328/101	$6,00 \text{ m}^2 * 5,42 \text{ €/m}^2 * 1/1$	32,52
Spolu		8 704,52

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnutelnosť: pozemky parc. č. KN-C 2429/34-39, 2431/82, 84, 85, 87, 89, 90, 92-96, 3325/7, 3328/98-101 k. ú. Varín
Názov : pozemky k. ú. Varín
Adresa : 013 03 Varín
Vlastník : vid' LV č. 3886, 3887, 3876, 2531, 2015, 4765, 2546, 3838 a 4245 pre k. ú. Varín
Výpis z KN : LV č. 3886, 3887, 3876, 2531, 2015, 4765, 2546, 3838 a 4245 pre k. ú. Varín
GP č. 47329050-90/2024 k. ú. Varín

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie VŠH nehnuteľnosti – novovzniknutých pozemkov parc. č. KN-C 2429/34-39, 2431/82, 84, 85, 87, 89, 90, 92-96, 3325/7, 3328/98-101 k. ú. Varín, pre účel prevodu nehnuteľnosti v k. ú. Varín, obec Varín, 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 25.02.2025, 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. 47329050-90/2024 k. ú. Varín - parc. č. 2429/34 (24 m²)	130,08
GP č. 47329050-90/2024 k. ú. Varín - parc. č. 2429/35 (38 m²)	205,96
GP č. 47329050-90/2024 k. ú. Varín - parc. č. 2429/36 (98 m²)	531,16
GP č. 47329050-90/2024 k. ú. Varín - parc. č. 2429/37 (5 m²)	27,10
GP č. 47329050-90/2024 k. ú. Varín - parc. č. 2429/38 (20 m²)	108,40
GP č. 47329050-90/2024 k. ú. Varín - parc. č. 2429/39 (15 m²)	81,30
GP č. 47329050-90/2024 k. ú. Varín - parc. č. 2431/82 (274 m²)	1 485,08
GP č. 47329050-90/2024 k. ú. Varín - parc. č. 2431/84 (27 m²)	146,34
GP č. 47329050-90/2024 k. ú. Varín - parc. č. 2431/85 (1 m²)	5,42
GP č. 47329050-90/2024 k. ú. Varín - parc. č. 2431/87 (165 m²)	894,30
GP č. 47329050-90/2024 k. ú. Varín - parc. č. 2431/89 (625 m²)	3 387,50
GP č. 47329050-90/2024 k. ú. Varín - parc. č. 2431/90 (3 m²)	16,26
GP č. 47329050-90/2024 k. ú. Varín - parc. č. 2431/92 (45 m²)	243,90
GP č. 47329050-90/2024 k. ú. Varín - parc. č. 2431/93 (2 m²)	10,84
GP č. 47329050-90/2024 k. ú. Varín - parc. č. 2431/94 (3 m²)	16,26
GP č. 47329050-90/2024 k. ú. Varín - parc. č. 2431/95 (2 m²)	10,84
GP č. 47329050-90/2024 k. ú. Varín - parc. č. 2431/96 (137 m²)	742,54
GP č. 47329050-90/2024 k. ú. Varín - parc. č. 3325/7 (28 m²)	151,76
GP č. 47329050-90/2024 k. ú. Varín - parc. č. 3328/98 (60 m²)	325,20
GP č. 47329050-90/2024 k. ú. Varín - parc. č. 3328/99 (7 m²)	37,94
GP č. 47329050-90/2024 k. ú. Varín - parc. č. 3328/100 (21 m²)	113,82
GP č. 47329050-90/2024 k. ú. Varín - parc. č. 3328/101 (6 m²)	32,52
Všeobecná hodnota celkom	8 704,52
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	8 700,00
Všeobecná hodnota slovom: Osemtisíc sedemsto Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Neboli zistené žiadne.

V Žiline, dňa 25.02.2025

Ing. Viktor Babka

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. 11 (Vaša objednávka č. 81-2024 zo dňa 16.12.2024)
- LV č. 3886, 3887, 3876, 2531, 2015, 4765, 2546, 3838 a 4245 pre k. ú. Varín
- GP č. 47329050-90/2024 k. ú. Varín
- Rozhodnutie o umiestnení stavby "Cyklochodník VD Žilina - Terchová - ETAPA 2, v rozsahu Cyklochodník Varín - pole"
- Výrez príslušného územia z celkovej katastrálnej mapy
- 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 11/2025.

Doložka nezáujatosti znalca :

Prehlasujem, že znalecký posudok č. 11/2025 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: 25.02.2025

Ing. Viktor Babka