

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

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo: 13/2025

vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti – novovzniknutých pozemkov parc. č. KN-C 1018/362, 1018/703, 1018/705, 1018/707-710, 1018/712, 1018/715-718, 1018/721-722, 1018/724-726, 1019/73, 1631/23, 1631/25-27, 3318/6, 3321/10, 3212/19-20 a 3324/48-50 vytvorených GP č. 47329050-89/2024 na oddelenie a určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam p. č. 1018/702-/726, 1631/23-/27, 3318/6, 3324/48-/51, 3212/19-/20, 3321/9-/10 a 1019/73 v k. ú. Varín, obec Varín, okr. Žilina vypracovaným fy ObsoGeo Žilina, s.r.o. zo dňa 09.09.2024, ktorý bol úradne overený OÚ Žilina zo dňa 16.10.2024 pod č. G1-1886/2024 a novovzniknutých pozemkov parc. č. KN-C 1018/732-734 vytvorených GP č. 47329050-117/2024 na oddelenie a určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam p. č. 1018/729-1018/734 v k. ú. Varín, obec Varín, okr. Žilina vypracovaným fy ObsoGeo Žilina, s.r.o. zo dňa 23.10.2024, ktorý bol úradne overený OÚ Žilina zo dňa 05.11.2024 pod č. G1-2163/2024 určených pod verejnoprospešnú líniovú stavbu cyklochodníka VD Žilina - Terchová - Etapa 2 (Varín - kemp) pre účel prevodu predmetných nehnuteľností.

Počet listov (z toho príloh) : 41 (24)
Počet odovzdaných vyhotovení : 3

V Žiline dňa : 27.02.2025

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Na základe písomnej objednávky č. 13/2025 (Vaša objednávka č. 81-2024 zo dňa 16.12.2024) je znaleckou úlohou - stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - novovzniknutých pozemkov parc. č. KN-C 1018/362, 1018/703, 1018/705, 1018/707-710, 1018/712, 1018/715-718, 1018/721-722, 1018/724-726, 1019/73, 1631/23, 1631/25-27, 3318/6, 3321/10, 3212/19-20 a 3324/48-50 vytvorených GP č. 47329050-89/2024 na oddelenie a určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam p. č. 1018/702-/726, 1631/23-/27, 3318/6, 3324/48-/51, 3212/19-/20, 3321/9-/10 a 1019/73 v k. ú. Varín, obec Varín, okr. Žilina vypracovaným fy ObsoGeo Žilina, s.r.o. zo dňa 09.09.2024, ktorý bol úradne overený OÚ Žilina zo dňa 16.10.2024 pod č. G1-1886/2024 a novovzniknutých pozemkov parc. č. KN-C 1018/732-734 vytvorených GP č. 47329050-117/2024 na oddelenie a určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam p. č. 1018/729-1018/734 v k. ú. Varín, obec Varín, okr. Žilina vypracovaným fy ObsoGeo Žilina, s.r.o. zo dňa 23.10.2024, ktorý bol úradne overený OÚ Žilina zo dňa 05.11.2024 pod č. G1-2163/2024 určených pod verejnoprospešnú líniovú stavbu cyklochodníka VD Žilina - Terchová - Etapa 2 (Varín - kemp) 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:

 27.02.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- GP č. 47329050-89/2024 na oddelenie a určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam p. č. 1018/702-/726, 1631/23-/27, 3318/6, 3324/48-/51, 3212/19-/20, 3321/9-/10 a 1019/73 v k. ú. Varín, obec Varín, okr. Žilina vypracovaným fy ObsoGeo Žilina, s.r.o. zo dňa 09.09.2024, ktorý bol úradne overený OÚ Žilina - katastrálny odbor Ing. Janou Cisárikovou zo dňa 16.10.2024 pod č. G1-1886/2024,
- GP č. 47329050-117/2024 na oddelenie a určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam p. č. 1018/729-1018/734 v k. ú. Varín, obec Varín, okr. Žilina vypracovaným fy ObsoGeo Žilina, s.r.o. zo dňa 23.10.2024, ktorý bol úradne overený OÚ Žilina - katastrálny odbor Ing. Janou Cisárikovou zo dňa 05.11.2024 pod č. G1-2163/2024,
- Rozhodnutie o umiestnení stavby "Cyklochodník VD Žilina - Terchová - ETAPA 2, v rozsahu Cyklochodník Varín - kemp" 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,
- Celková situácia cyklochodníka Varín - kemp,

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2532, 2534, 1177, 1, 4245, 3891, 2558 a 3876 k. ú. Varín zo dňa 26.02.2025, vytvorené cez aplikáciu <https://cica.vugk.sk>,
- Výrez príslušného územia z celkovej katastrálnej mapy vytvorenej cez aplikáciu www.mobec.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 ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2024.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia 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:

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

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Hodnotené nehnuteľnosti (pôvodné parcele) sú evidované v LV č. 2532, 2534, 1177, 1, 4245, 3891, 2558 a 3876 k. ú. Varín.

GP č. 47329050-89/2024 k. ú. Varín – novovzniknuté parcely o celkovej výmere 9 914 m²

- parc. č. KN-C 1018/362 – zastavaná plocha o výmere 36 m²
- parc. č. KN-C 1018/703 – ostatná plocha o výmere 1 074 m²
- parc. č. KN-C 1631/23 – zastavaná plocha o výmere 95 m²
- parc. č. KN-C 1631/25 – zastavaná plocha o výmere 87 m²
- parc. č. KN-C 1631/26 – zastavaná plocha o výmere 107 m²
- parc. č. KN-C 1631/27 – zastavaná plocha o výmere 191 m²
- parc. č. KN-C 3318/6 – ostatná plocha o výmere 31 m²
- parc. č. KN-C 3321/10 – vodná plocha o výmere 215 m²
- parc. č. KN-C 3212/19 – zastavaná plocha o výmere 36 m²
- parc. č. KN-C 3212/20 – zastavaná plocha o výmere 4 m²
- parc. č. KN-C 1018/705 – ostatná plocha o výmere 342 m²
- parc. č. KN-C 1018/715 – ostatná plocha o výmere 237 m²
- parc. č. KN-C 3324/48 – vodná plocha o výmere 59 m²
- parc. č. KN-C 1018/716 – ostatná plocha o výmere 47 m²
- parc. č. KN-C 3324/49 – vodná plocha o výmere 18 m²
- parc. č. KN-C 1018/717 – ostatná plocha o výmere 464 m²
- parc. č. KN-C 3324/50 – vodná plocha o výmere 28 m²
- parc. č. KN-C 1018/707 – ostatná plocha o výmere 354 m²
- parc. č. KN-C 1018/709 – ostatná plocha o výmere 685 m²
- parc. č. KN-C 1018/718 – ostatná plocha o výmere 6 m²
- parc. č. KN-C 1018/710 – ostatná plocha o výmere 18 m²
- parc. č. KN-C 1018/722 – ostatná plocha o výmere 13 m²
- parc. č. KN-C 1018/721 – ostatná plocha o výmere 2 660 m²
- parc. č. KN-C 1018/712 – ostatná plocha o výmere 1 503 m²
- parc. č. KN-C 1018/708 – ostatná plocha o výmere 831 m²
- parc. č. KN-C 1018/726 – ostatná plocha o výmere 66 m²
- parc. č. KN-C 1018/724 – ostatná plocha o výmere 332 m²
- parc. č. KN-C 1018/725 – ostatná plocha o výmere 337 m²
- parc. č. KN-C 1019/73 – ostatná plocha o výmere 38 m²

GP č. 47329050-117/2024 k. ú. Varín – novovzniknuté parcely o celkovej výmere 2 114 m²

- parc. č. KN-C 1018/732 – ostatná plocha o výmere 709 m²
- parc. č. KN-C 1018/733 – ostatná plocha o výmere 875 m²
- parc. č. KN-C 1018/734 – ostatná plocha o výmere 530 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. 47329050-89/2024 na oddelenie a určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam p. č. 1018/702-/726, 1631/23-/27, 3318/6, 3324/48-/51, 3212/19-/20, 3321/9-/10 a 1019/73 v k. ú. Varín, obec Varín, okr. Žilina vypracovaným fy ObsoGeo Žilina, s.r.o. zo dňa 09.09.2024, ktorý bol úradne overený OÚ Žilina - katastrálny odbor Ing. Janou Cisárikovou zo dňa 16.10.2024 pod č. G1-1886/2024 a GP č. 47329050-117/2024 na oddelenie a určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam p. č. 1018/729-1018/734 v k. ú. Varín, obec Varín, okr. Žilina vypracovaným fy ObsoGeo Žilina, s.r.o. zo dňa 23.10.2024, ktorý bol úradne overený OÚ Žilina - katastrálny odbor Ing. Janou Cisárikovou zo dňa 05.11.2024 pod č. G1-2163/2024.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

- GP č. 47329050-89/2024 na oddelenie a určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam p. č. 1018/702-/726, 1631/23-/27, 3318/6, 3324/48-/51, 3212/19-/20, 3321/9-/10 a 1019/73 v k. ú. Varín, obec Varín, okr. Žilina vypracovaným fy ObsoGeo Žilina, s.r.o. zo dňa 09.09.2024, ktorý bol úradne overený OÚ Žilina - katastrálny odbor Ing. Janou Cisárikovou zo dňa 16.10.2024 pod č. G1-1886/2024, boli od pôvodných parciel oddelené novovytvorené parcele č. KN-C 1018/362, 1018/703, 1018/705, 1018/707-710, 1018/712, 1018/715-718, 1018/721-722, 1018/724-726, 1019/73, 1631/23, 1631/25-27, 3318/6, 3321/10, 3212/19-20 a 3324/48-50 o celkovej výmere 9 914 m².
- GP č. 47329050-117/2024 na oddelenie a určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam p. č. 1018/729-1018/734 v k. ú. Varín, obec Varín, okr. Žilina vypracovaným fy ObsoGeo Žilina, s.r.o. zo dňa 23.10.2024, ktorý bol úradne overený OÚ Žilina - katastrálny odbor Ing. Janou Cisárikovou zo dňa 05.11.2024 pod č. G1-2163/2024, boli od pôvodných parciel oddelené novovytvorené parcele č. KN-C 1018/732 - 734 o celkovej výmere 2 114 m².

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

GP č. 47329050-89/2024 k. ú. Varín – novovzniknuté parcely o celkovej výmere 9 914 m²

- parc. č. KN-C 1018/362 – zastavaná plocha o výmere 36 m²
- parc. č. KN-C 1018/703 – ostatná plocha o výmere 1 074 m²
- parc. č. KN-C 1631/23 – zastavaná plocha o výmere 95 m²
- parc. č. KN-C 1631/25 – zastavaná plocha o výmere 87 m²
- parc. č. KN-C 1631/26 – zastavaná plocha o výmere 107 m²
- parc. č. KN-C 1631/27 – zastavaná plocha o výmere 191 m²
- parc. č. KN-C 3318/6 – ostatná plocha o výmere 31 m²
- parc. č. KN-C 3321/10 – vodná plocha o výmere 215 m²
- parc. č. KN-C 3212/19 – zastavaná plocha o výmere 36 m²
- parc. č. KN-C 3212/20 – zastavaná plocha o výmere 4 m²
- parc. č. KN-C 1018/705 – ostatná plocha o výmere 342 m²
- parc. č. KN-C 1018/715 – ostatná plocha o výmere 237 m²
- parc. č. KN-C 3324/48 – vodná plocha o výmere 59 m²
- parc. č. KN-C 1018/716 – ostatná plocha o výmere 47 m²
- parc. č. KN-C 3324/49 – vodná plocha o výmere 18 m²
- parc. č. KN-C 1018/717 – ostatná plocha o výmere 464 m²
- parc. č. KN-C 3324/50 – vodná plocha o výmere 28 m²
- parc. č. KN-C 1018/707 – ostatná plocha o výmere 354 m²
- parc. č. KN-C 1018/709 – ostatná plocha o výmere 685 m²
- parc. č. KN-C 1018/718 – ostatná plocha o výmere 6 m²
- parc. č. KN-C 1018/710 – ostatná plocha o výmere 18 m²
- parc. č. KN-C 1018/722 – ostatná plocha o výmere 13 m²
- parc. č. KN-C 1018/721 – ostatná plocha o výmere 2 660 m²
- parc. č. KN-C 1018/712 – ostatná plocha o výmere 1 503 m²
- parc. č. KN-C 1018/708 – ostatná plocha o výmere 831 m²

- parc. č. KN-C 1018/726 – ostatná plocha o výmere 66 m²
- parc. č. KN-C 1018/724 – ostatná plocha o výmere 332 m²
- parc. č. KN-C 1018/725 – ostatná plocha o výmere 337 m²
- parc. č. KN-C 1019/73 – ostatná plocha o výmere 38 m²

GP č. 47329050-117/2024 k. ú. Varín – novovzniknuté parcely o celkovej výmere 2 114 m²

- parc. č. KN-C 1018/732 – ostatná plocha o výmere 709 m²
- parc. č. KN-C 1018/733 – ostatná plocha o výmere 875 m²
- parc. č. KN-C 1018/734 – ostatná plocha o výmere 530 m²

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

GP č. 47329050-89/2024 k. ú. Varín

- všetky pozemky evidované na GP č. 47329050-89/2024 k. ú. Varín okrem pozemkov parc. č. KN-C 1018/362, 1018/703, 1018/705, 1018/707-710, 1018/712, 1018/715-718, 1018/721-722, 1018/724-726, 1019/73, 1631/23, 1631/25-27, 3318/6, 3321/10, 3212/19-20 a 3324/48-50 o celkovej výmere 9 914 m²

GP č. 47329050-117/2024 k. ú. Varín

- všetky pozemky evidované na GP č. 47329050-117/2024 k. ú. Varín okrem pozemkov parc. č. KN-C 1018/732 - 734 o celkovej výmere 2 114 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 1018/362, 1018/703, 1018/705, 1018/707-710, 1018/712, 1018/715-718, 1018/721-722, 1018/724-726, 1019/73, 1631/23, 1631/25-27, 3318/6, 3321/10, 3212/19-20, 3324/48-50 a 1018/732 - 734 v k. ú. Varín sa nachádzajú čiastočne v zastavanom území obce Varín a čiastočne mimo zastavaného územia obce, v okrajovej časti obce Varín (poza novovybudovanú obytnú zónu Kamence a poza pôvodnú výstavbu RD vrátane kostola až po žel. most trate Žilina - Košice pri VD Žilina), po pravej strane koryta potoka - čiastočne v záplavovej časti a jeho ochrannom pásme, miestami zarastené krovinami, kríkmi a porastom, v smere od autocampingu ku obci Varín,

Lokalita je priamo prístupná z miestnych nespevnených ako aj spevnených komunikácií, v prevládajúcej okrajovej časti obce Varín s dostupnosťou do centra obce Varín do 10 min. osobným automobilom ako aj do 20 min. pešou chôdzou.

V mieste situovania hodnotených parciel sú vybudované verejné rozvody IS v rozsahu kanalizácie a el. energie, čiastočne vodovodná a plynová prípojka (len u menšieho percenta hodnotených pozemkov), keď uvedené inžinierske siete sú miestami vo väčšej vzdialenosti k predmetným pozemkom, čo by si vyžadovalo značné zvýšenie finančných investícií.

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 1018/362, 1018/703, 1018/705, 1018/707-710, 1018/712, 1018/715-718, 1018/721-722, 1018/724-726, 1019/73, 1631/23, 1631/25-27, 3318/6, 3321/10, 3212/19-20, 3324/48-50 a 1018/732 - 734 v k. ú. Varín nie sú v súčasnej dobe využívané pre žiadny konkrétny účel (čiastočne sa využívajú ako oddychová a športová zóna obyvateľmi okolitých RD), prísluší územie pri potoku a prístup k údržbe potoka.

V zmysle vydaného a právoplatného ÚR na umiestnenie líniovej stavby "Cyklochodník Varín - kemp" 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 1018/362, 1018/703, 1018/705, 1018/707-710, 1018/712, 1018/715-718, 1018/721-722, 1018/724-726, 1019/73, 1631/23, 1631/25-27, 3318/6, 3321/10, 3212/19-20 a 3324/48-50 sú vytvorené a riadne zakreslené na na GP č. 47329050-89/2024 pre k. ú. Varín. Novovzniknuté pozemky parc. č. KN-C 1018/732 - 734 sú vytvorené a riadne zakreslené na na GP č. 47329050-117/2024 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. 47329050-89/2024 a GP č. 47329050-117/2024 k. ú. Varín
POPIS**

Predmetom ohodnotenia v tomto ZP sú na základe GP č. 47329050-89/2024 a GP č. 47329050-117/2024 v k. ú. Varín pozemky určené pod verejnoprospešnú líniovú stavbu cyklochodníka - parc. č. KN-C 1018/362, 1018/703, 1018/705, 1018/707-710, 1018/712, 1018/715-718, 1018/721-722, 1018/724-726, 1019/73, 1631/23, 1631/25-27, 3318/6, 3321/10, 3212/19-20, 3324/48-50 a 1018/732 - 734 v k. ú. Varín, obec Varín, okr. Žilina.

Hodnotená nehnuteľnosť – novovzniknuté pozemky parc. č. KN-C 1018/362, 1018/703, 1018/705, 1018/707-710, 1018/712, 1018/715-718, 1018/721-722, 1018/724-726, 1019/73, 1631/23, 1631/25-27, 3318/6, 3321/10, 3212/19-20, 3324/48-50 a 1018/732 - 734 v k. ú. Varín sa nachádzajú čiastočne v zastavanom území obce Varín a čiastočne mimo zastavaného územia obce, v okrajovej časti obce Varín (poza novovybudovanú obytnú zónu Kamence a poza pôvodnú výstavbu RD vrátane kostola až po žel. most trate Žilina - Košice pri VD Žilina), po pravej strane koryta potoka - čiastočne v záplavovej časti a jeho ochrannom pásme, miestami zarastené krovínami, kríkmi a porastom, v smere od autocampingu ku obci Varín,

Lokalita je priamo prístupná z miestnych nespevnených ako aj spevnených komunikácií, v prevládajúcej okrajovej časti obce Varín s dostupnosťou do centra obce Varín do 10 min. osobným automobilom ako aj do 20 min. pešou chôdzou.

V mieste situovania hodnotených parciel sú vybudované verejné rozvody IS v rozsahu kanalizácie a el. energie, čiastočne vodovodná a plynová prípojka (len u menšieho percenta hodnotených pozemkov), keď uvedené inžinierske siete sú miestami vo väčšej vzdialenosti k predmetným pozemkom, čo by si vyžadovalo značné zvýšenie finančných investícií.

V obci je zastúpenie občianskej vybavenosti na úrovni podobných obcí - obecný úrad, kultúrny dom, materská a základná škola, zastúpenie obchodných sietí, možnosť športového využitia (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 1018/362, 1018/703, 1018/705, 1018/707-710, 1018/712, 1018/715-718, 1018/721-722, 1018/724-726, 1019/73, 1631/23, 1631/25-27, 3318/6, 3321/10, 3212/19-20 a 3324/48-50 a 1018/732 - 734 v k. ú. Varín nie sú v súčasnej dobe

využívané pre žiadny konkrétny účel (čiastočne sa využívajú ako oddychová a športová zóna obyvateľmi okolitých RD), príslušné územie pri potoku a prístup k údržbe potoka.

V zmysle vydaného a právoplatného ÚR na umiestnenie líniovej stavby "Cyklochodník Varín - kemp" 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 redukujúcimi faktormi (napr. tvar pozemku, druh možnej zástavby, výmera pozemku, ochranné pásmo zo zákona - uloženie inž. sietí - vzdušné NN vedenie na stĺpoch nad stavbou, ochranné pásmo potoka, čiastočne zabezpečený prístup po spevnených a nespevnených komunikáciách).

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 -

$$VŠHPOZ = M \cdot VŠHMJ \quad [€],$$

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 -

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

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 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]
1018/362	zastavaná plocha a nádvorie	36,00	1/1	36,00
1018/703	ostatná plocha	1074,00	1/1	1074,00
1631/23	zastavaná plocha a nádvorie	95,00	1/1	95,00
1631/25	zastavaná plocha a nádvorie	87,00	1/1	87,00
1631/26	zastavaná plocha a nádvorie	107,00	1/1	107,00
1631/27	zastavaná plocha a nádvorie	191,00	1/1	191,00
3318/6	ostatná plocha	31,00	1/1	31,00
3321/10	vodná plocha	215,00	1/1	215,00
3212/19	zastavaná plocha a nádvorie	36,00	1/1	36,00
3212/20	zastavaná plocha a nádvorie	4,00	1/1	4,00
1018/705	ostatná plocha	342,00	1/1	342,00
1018/715	ostatná plocha	237,00	1/1	237,00
3324/48	vodná plocha	59,00	1/1	59,00
1018/716	ostatná plocha	47,00	1/1	47,00
3324/49	vodná plocha	18,00	1/1	18,00
1018/717	ostatná plocha	464,00	1/1	464,00
3324/50	vodná plocha	28,00	1/1	28,00
1018/707	ostatná plocha	354,00	1/1	354,00
1018/709	ostatná plocha	685,00	1/1	685,00
1018/718	ostatná plocha	6,00	1/1	6,00
1018/710	ostatná plocha	18,00	1/1	18,00
1018/722	ostatná plocha	13,00	1/1	13,00
1018/721	ostatná plocha	2660,00	1/1	2660,00
1018/712	ostatná plocha	1503,00	1/1	1503,00
1018/708	ostatná plocha	831,00	1/1	831,00
1018/726	ostatná plocha	66,00	1/1	66,00
1018/724	ostatná plocha	332,00	1/1	332,00
1018/725	ostatná plocha	337,00	1/1	337,00
1019/73	ostatná plocha	38,00	1/1	38,00
1018/732	ostatná plocha	709,00	1/1	709,00

1018/733	ostatná plocha	875,00	1/1	875,00
1018/734	ostatná plocha	530,00	1/1	530,00
Spolu výmera				12 028,00

Obec: Varín

Východisková hodnota: $V_{H_{MJ}} = 60,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 15,94 \text{ €/m}^2$

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)	1,10
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukovajúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, druh možnej zástavby, výmera pozemku, ochranné pásmo zo zákona - uloženie inž. sietí - vzdušné NN vedenie na stĺpoch nad stavbou, ochranné pásmo potoka, čiastočne zabezpečený prístup po spevnených a nespevnených komunikáciách a pod.)	0,70

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 0,70 * 0,90 * 0,90 * 1,10 * 1,00 * 0,70$	0,4366
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{\check{S}H_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 15,94 \text{ €/m}^2 * 0,4366$	6,96 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1018/362	36,00 m ² * 6,96 €/m ² * 1/1	250,56
parcela č. 1018/703	1 074,00 m ² * 6,96 €/m ² * 1/1	7 475,04
parcela č. 1631/23	95,00 m ² * 6,96 €/m ² * 1/1	661,20
parcela č. 1631/25	87,00 m ² * 6,96 €/m ² * 1/1	605,52
parcela č. 1631/26	107,00 m ² * 6,96 €/m ² * 1/1	744,72
parcela č. 1631/27	191,00 m ² * 6,96 €/m ² * 1/1	1 329,36
parcela č. 3318/6	31,00 m ² * 6,96 €/m ² * 1/1	215,76
parcela č. 3321/10	215,00 m ² * 6,96 €/m ² * 1/1	1 496,40
parcela č. 3212/19	36,00 m ² * 6,96 €/m ² * 1/1	250,56
parcela č. 3212/20	4,00 m ² * 6,96 €/m ² * 1/1	27,84
parcela č. 1018/705	342,00 m ² * 6,96 €/m ² * 1/1	2 380,32
parcela č. 1018/715	237,00 m ² * 6,96 €/m ² * 1/1	1 649,52
parcela č. 3324/48	59,00 m ² * 6,96 €/m ² * 1/1	410,64
parcela č. 1018/716	47,00 m ² * 6,96 €/m ² * 1/1	327,12
parcela č. 3324/49	18,00 m ² * 6,96 €/m ² * 1/1	125,28
parcela č. 1018/717	464,00 m ² * 6,96 €/m ² * 1/1	3 229,44
parcela č. 3324/50	28,00 m ² * 6,96 €/m ² * 1/1	194,88
parcela č. 1018/707	354,00 m ² * 6,96 €/m ² * 1/1	2 463,84
parcela č. 1018/709	685,00 m ² * 6,96 €/m ² * 1/1	4 767,60
parcela č. 1018/718	6,00 m ² * 6,96 €/m ² * 1/1	41,76
parcela č. 1018/710	18,00 m ² * 6,96 €/m ² * 1/1	125,28
parcela č. 1018/722	13,00 m ² * 6,96 €/m ² * 1/1	90,48
parcela č. 1018/721	2 660,00 m ² * 6,96 €/m ² * 1/1	18 513,60
parcela č. 1018/712	1 503,00 m ² * 6,96 €/m ² * 1/1	10 460,88
parcela č. 1018/708	831,00 m ² * 6,96 €/m ² * 1/1	5 783,76
parcela č. 1018/726	66,00 m ² * 6,96 €/m ² * 1/1	459,36
parcela č. 1018/724	332,00 m ² * 6,96 €/m ² * 1/1	2 310,72
parcela č. 1018/725	337,00 m ² * 6,96 €/m ² * 1/1	2 345,52
parcela č. 1019/73	38,00 m ² * 6,96 €/m ² * 1/1	264,48
parcela č. 1018/732	709,00 m ² * 6,96 €/m ² * 1/1	4 934,64
parcela č. 1018/733	875,00 m ² * 6,96 €/m ² * 1/1	6 090,00
parcela č. 1018/734	530,00 m ² * 6,96 €/m ² * 1/1	3 688,80
Spolu		83 714,88

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnutelnosť: pozemky parc. č. KN-C 1018/362, 1018/703, 1018/705, 1018/707-710, 1018/712, 1018/715-718, 1018/721-722, 1018/724-726, 1019/73, 1631/23, 1631/25-27, 3318/6, 3321/10, 3212/19-20, 3324/48-50 a 1018/732 - 734 k. ú. Varín
Názov : pozemky k. ú. Varín
Adresa : 013 03 Varín
Vlastník : vid' LV č. 2532, 2534, 1177, 1, 4245, 3891, 2558 a 3876 pre k. ú. Varín
Výpis z KN : LV č. 2532, 2534, 1177, 1, 4245, 3891, 2558 a 3876 pre k. ú. Varín
GP č. 47329050-89/2024 k. ú. Varín
GP č. 47329050-117/2024 k. ú. Varín

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie VŠH nehnuteľnosti – novovzniknutých pozemkov parc. č. KN-C 1018/362, 1018/703, 1018/705, 1018/707-710, 1018/712, 1018/715-718, 1018/721-722, 1018/724-726, 1019/73, 1631/23, 1631/25-27, 3318/6, 3321/10, 3212/19-20, 3324/48-50 a 1018/732 - 734 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 diferenciacie a táto je znaleckým odhadom jeho najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 27.02.2025, 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. 47329050-89/2024 a GP č. 47329050-117/2024 k. ú. Varín - parc. č. 1018/362 (36 m ²)	250,56
GP č. 47329050-89/2024 a GP č. 47329050-117/2024 k. ú. Varín - parc. č. 1018/703 (1 074 m ²)	7 475,04
GP č. 47329050-89/2024 a GP č. 47329050-117/2024 k. ú. Varín - parc. č. 1631/23 (95 m ²)	661,20
GP č. 47329050-89/2024 a GP č. 47329050-117/2024 k. ú. Varín - parc. č. 1631/25 (87 m ²)	605,52
GP č. 47329050-89/2024 a GP č. 47329050-117/2024 k. ú. Varín - parc. č. 1631/26 (107 m ²)	744,72
GP č. 47329050-89/2024 a GP č. 47329050-117/2024 k. ú. Varín - parc. č. 1631/27 (191 m ²)	1 329,36
GP č. 47329050-89/2024 a GP č. 47329050-117/2024 k. ú. Varín - parc. č. 3318/6 (31 m ²)	215,76
GP č. 47329050-89/2024 a GP č. 47329050-117/2024 k. ú. Varín - parc. č. 3321/10 (215 m ²)	1 496,40
GP č. 47329050-89/2024 a GP č. 47329050-117/2024 k. ú. Varín - parc. č. 3212/19 (36 m ²)	250,56
GP č. 47329050-89/2024 a GP č. 47329050-117/2024 k. ú. Varín - parc. č. 3212/20 (4 m ²)	27,84
GP č. 47329050-89/2024 a GP č. 47329050-117/2024 k. ú. Varín - parc. č. 1018/705 (342 m ²)	2 380,32
GP č. 47329050-89/2024 a GP č. 47329050-117/2024 k. ú. Varín - parc. č. 1018/715 (237 m ²)	1 649,52
GP č. 47329050-89/2024 a GP č. 47329050-117/2024 k. ú. Varín - parc. č. 3324/48 (59 m ²)	410,64
GP č. 47329050-89/2024 a GP č. 47329050-117/2024 k. ú. Varín - parc. č. 1018/716 (47 m ²)	327,12
GP č. 47329050-89/2024 a GP č. 47329050-117/2024 k. ú. Varín - parc. č. 3324/49 (18 m ²)	125,28
GP č. 47329050-89/2024 a GP č. 47329050-117/2024 k. ú. Varín - parc. č. 1018/717 (464 m ²)	3 229,44
GP č. 47329050-89/2024 a GP č. 47329050-117/2024 k. ú. Varín - parc. č. 3324/50 (28 m ²)	194,88
GP č. 47329050-89/2024 a GP č. 47329050-117/2024 k. ú. Varín - parc. č. 1018/707 (354 m ²)	2 463,84
GP č. 47329050-89/2024 a GP č. 47329050-117/2024 k. ú. Varín - parc. č. 1018/709 (685 m ²)	4 767,60
GP č. 47329050-89/2024 a GP č. 47329050-117/2024 k. ú. Varín - parc. č. 1018/718 (6 m ²)	41,76
GP č. 47329050-89/2024 a GP č. 47329050-117/2024 k. ú. Varín - parc. č. 1018/710 (18 m ²)	125,28
GP č. 47329050-89/2024 a GP č. 47329050-117/2024 k. ú. Varín - parc. č. 1018/722 (13 m ²)	90,48
GP č. 47329050-89/2024 a GP č. 47329050-117/2024 k. ú. Varín - parc. č. 1018/721 (2 660 m ²)	18 513,60
GP č. 47329050-89/2024 a GP č. 47329050-117/2024 k. ú. Varín - parc. č. 1018/712 (1 503 m ²)	10 460,88
GP č. 47329050-89/2024 a GP č. 47329050-117/2024 k. ú. Varín - parc. č. 1018/708 (831 m ²)	5 783,76
GP č. 47329050-89/2024 a GP č. 47329050-117/2024 k. ú. Varín - parc. č. 1018/726 (66 m ²)	459,36
GP č. 47329050-89/2024 a GP č. 47329050-117/2024 k. ú. Varín - parc. č. 1018/724 (332 m ²)	2 310,72
GP č. 47329050-89/2024 a GP č. 47329050-117/2024 k. ú. Varín - parc. č. 1018/725 (337 m ²)	2 345,52
GP č. 47329050-89/2024 a GP č. 47329050-117/2024 k. ú. Varín - parc. č. 1019/73 (38 m ²)	264,48
GP č. 47329050-89/2024 a GP č. 47329050-117/2024 k. ú. Varín - parc. č. 1018/732 (709 m ²)	4 934,64
GP č. 47329050-89/2024 a GP č. 47329050-117/2024 k. ú. Varín - parc. č. 1018/733 (875 m ²)	6 090,00
GP č. 47329050-89/2024 a GP č. 47329050-117/2024 k. ú. Varín - parc. č. 1018/734 (530 m ²)	3 688,80
Všeobecná hodnota celkom	83 714,88
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	83 700,00
Všeobecná hodnota slovom: Osemdesiattritisíc sedemsto Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Neboli zistené žiadne.

V Žiline, dňa 27.02.2025

Ing. Viktor Babka

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. 13 (Vaša objednávka č. 81-2024 zo dňa 16.12.2024)
- LV č. 2532, 2534, 1177, 1, 4245, 3891, 2558 a 3876 pre k. ú. Varín
- GP č. 47329050-89/2024 k. ú. Varín
- GP č. 47329050-117/2024 k. ú. Varín
- Rozhodnutie o umiestnení stavby "Cyklochodník VD Žilina - Terchová - ETAPA 2, v rozsahu Cyklochodník Varín - kemp"
- Celková situácia cyklochodníka Varín - kemp
- 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 13/2025.

Doložka nezáujatosti znalca :

Prehlasujem, že znalecký posudok č. 13/2025 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: 27.02.2025

Ing. Viktor Babka