

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

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo: 9/2025

vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti – novovzniknutých pozemkov parc. č. KN-C 2581/170, 172, 173, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182 a 3891/26, 27, 28, 29, 30 vytvorených GP č. 47329050-85/2024 na oddelenie a určenie práv k nehnuteľnostiam vyňatie z PP p. č. 2581/170, 2581/172-173, 2581/175-182, 3891/26-30 v k. ú. Varín, obec Varín, okr. Žilina vypracovaným fy ObsoGeo Žilina, s.r.o. zo dňa 05.09.2024, ktorý bol úradne overený OÚ Žilina zo dňa 09.10.2024 pod č. G1-1885/2024 a novovzniknutých pozemkov parc. č. KN-C 2205/19, 2581/184-202, 2786/60-61, 3229/43-61, 63-67 vytvorených GP č. 47329050-114/2024 na oddelenie a určenie práv k nehnuteľnostiam vyňatie z PP p. č. 2205/19, 2581/184-202, 2786/60-61, 3229/43-61, 3229/63-67 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 07.11.2024 pod č. G1-2134/2024 a novovzniknutých pozemkov parc. č. KN-C 2786/63 a 3891/31 vytvorených GP č. 47329050-134/2024 na oddelenie a určenie práv k nehnuteľnostiam p. č. 2786/63 a 3891/31 v k. ú. Varín, obec Varín, okr. Žilina vypracovaným fy ObsoGeo Žilina, s.r.o. zo dňa 28.11.2024, ktorý bol úradne overený OÚ Žilina zo dňa 16.12.2024 pod č. G1-2416/2024 určených pod verejnoprospešnú líniovú stavbu cyklochodníka VD Žilina - Terchová - Etapa 2 (Varín - Gbeľany) pre účel prevodu predmetných nehnuteľností.

Počet listov (z toho príloh) : 81 (59)
Počet odovzdaných vyhotovení : 3

V Žiline dňa : 22.02.2025

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Na základe písomnej objednávky č. 9/2025 (Vaša objednávka č. 81-2024 zo dňa 16.12.2024) je znaleckou úlohou - stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - novovzniknutých pozemkov parc. č. KN-C 2581/170, 172, 173, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182 a 3891/26, 27, 28, 29, 30 vytvorených GP č. 47329050-85/2024 na oddelenie a určenie práv k nehnuteľnostiam vyňatie z PP p. č. 2581/170, 2581/172-173, 2581/175-182, 3891/26-30 v k. ú. Varín, obec Varín, okr. Žilina vypracovaným fy ObsoGeo Žilina, s.r.o. zo dňa 05.09.2024, ktorý bol úradne overený OÚ Žilina zo dňa 09.10.2024 pod č. G1-1885/2024 a novovzniknutých pozemkov parc. č. KN-C 2205/19, 2581/184-202, 2786/60-61, 3229/43-61, 63-67 vytvorených GP č. 47329050-114/2024 na oddelenie a určenie práv k nehnuteľnostiam vyňatie z PP p. č. 2205/19, 2581/184-202, 2786/60-61, 3229/43-61, 3229/63-67 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 07.11.2024 pod č. G1-2134/2024 a novovzniknutých pozemkov parc. č. KN-C 2786/63 a 3891/31 vytvorených GP č. 47329050-134/2024 na oddelenie a určenie práv k nehnuteľnostiam p. č. 2786/63 a 3891/31 v k. ú. Varín, obec Varín, okr. Žilina vypracovaným fy ObsoGeo Žilina, s.r.o. zo dňa 28.11.2024, ktorý bol úradne overený OÚ Žilina zo dňa 16.12.2024 pod č. G1-2416/2024 určených pod verejnoprospešnú líniovú stavbu cyklochodníka VD Žilina - Terchová - Etapa 2 (Varín - Gbeľany) 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: 18.02.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- GP č. 47329050-85/2024, mapový list č. VKM pre k. ú. Varín, obec Varín, okr. Žilina na oddelenie a určenie práv k nehnuteľnostiam vyňatie z PP p. č. 2581/170, 2581/172-173, 2581/175-182, 3891/26-30 vypracovaný fy ObsoGeo Žilina, s.r.o., Borová 3203/29, 010 07 Žilina zo dňa 05.09.2024, úradne overený OÚ Žilina - katastrálny odbor Ing. Janou Cisárikovou zo dňa 09.10.2024 pod č. G1-1885/2024,
- GP č. 47329050-114/2024, mapový list č. VKM pre k. ú. Varín, obec Varín, okr. Žilina na oddelenie a určenie práv k nehnuteľnostiam vyňatie z PP p. č. 2205/19, 2581/184-202, 2786/60-61, 3229/43-61, 3229/63-67 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. Evou Grochalovou zo dňa 07.11.2024 pod č. G1-2134/2024,
- GP č. 47329050-134/2024, mapový list č. VKM pre k. ú. Varín, obec Varín, okr. Žilina na oddelenie a určenie práv k nehnuteľnostiam p. č. 2786/63 a 3891/31 v k. ú. Varín, obec Varín, okr. Žilina vypracovaným fy ObsoGeo Žilina, s.r.o. zo dňa 28.11.2024, ktorý bol úradne overený OÚ Žilina – katastrálny odbor Ing. Danielou Veselovskou zo dňa 16.12.2024 pod č. G1-2416/2024,
- 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 dotknutého územia podľa PD - Etapa 2 (Varín - Gbeľany).

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3200, 3838, 4552, 2901, 2728, 2938, 4382, 1, 3711, 4100, 3798, 1709, 1968, 1971, 3089, 1984, 1708, 3339, 3608, 4301, 2536, 2002, 4448, 3111, 2145, 2144, 4106, 3255, 3820, 3927, 4124, 4125, 3126, 4110, 4288, 1420, 4111, 2865, 1006, 3876, 3838 a 3876 k. ú. Varín zo dňa 13.02.2025, 16.02.2025 a 22.02.2025, vytvorené cez aplikáciu <https://cica.vugk.sk>,
- Výrez príslušného územia z celkovej katastrálnej mapy vytvorenej cez aplikáciu 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 výroby 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 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:

$$V_{\text{SH}_{\text{POZ}}} = M * (V_{\text{H}_{\text{MJ}}} * k_{\text{PD}}) \quad [\text{€}],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 $V_{\text{H}_{\text{MJ}}}$ - 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. 3200, 3838, 4552, 2901, 2728, 2938, 4382, 1, 3711, 4100, 3798, 1709, 1968, 1971, 3089, 1984, 1708, 3339, 3608, 4301, 2536, 2002, 4448, 3111, 2145, 2144, 4106, 3255, 3820, 3927, 4124, 4125, 3126, 4110, 4288, 1420, 4111, 2865, 1006, 3876, 3838 a 3876 k. ú. Varín.

GP č. 47329050-85/2024 k. ú. Varín – novovzniknuté parcely o celkovej výmere 4 133 m²

- parc. č. KN-C 2581/170 – ostatná plocha o výmere 923 m²
- parc. č. KN-C 2581/172 – ostatná plocha o výmere 724 m²
- parc. č. KN-C 2581/173 – ostatná plocha o výmere 1 m²
- parc. č. KN-C 2581/175 – ostatná plocha o výmere 667 m²
- parc. č. KN-C 2581/176 – ostatná plocha o výmere 72 m²
- parc. č. KN-C 2581/177 – ostatná plocha o výmere 75 m²
- parc. č. KN-C 2581/178 – ostatná plocha o výmere 32 m²
- parc. č. KN-C 2581/179 – ostatná plocha o výmere 48 m²
- parc. č. KN-C 2581/180 – ostatná plocha o výmere 41 m²
- parc. č. KN-C 2581/181 – ostatná plocha o výmere 25 m²
- parc. č. KN-C 2581/182 – ostatná plocha o výmere 72 m²
- parc. č. KN-C 3891/26 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 374 m²
- parc. č. KN-C 3891/27 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 100 m²
- parc. č. KN-C 3891/28 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 834 m²
- parc. č. KN-C 3891/29 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 144 m²
- parc. č. KN-C 3891/30 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1 m²

GP č. 47329050-114/2024 k. ú. Varín – novovzniknuté parcely o celkovej výmere 2 979 m²

- parc. č. KN-C 2205/19 – ostatná plocha o výmere 85 m²
- parc. č. KN-C 2581/184 – ostatná plocha o výmere 66 m²
- parc. č. KN-C 2581/185 – ostatná plocha o výmere 154 m²
- parc. č. KN-C 2581/186 – ostatná plocha o výmere 56 m²
- parc. č. KN-C 2581/187 – ostatná plocha o výmere 43 m²
- parc. č. KN-C 2581/188 – ostatná plocha o výmere 47 m²
- parc. č. KN-C 2581/189 – ostatná plocha o výmere 26 m²
- parc. č. KN-C 2581/190 – ostatná plocha o výmere 83 m²
- parc. č. KN-C 2581/191 – ostatná plocha o výmere 7 m²
- parc. č. KN-C 2581/192 – ostatná plocha o výmere 25 m²
- parc. č. KN-C 2581/193 – ostatná plocha o výmere 169 m²
- parc. č. KN-C 2581/194 – ostatná plocha o výmere 41 m²
- parc. č. KN-C 2581/195 – ostatná plocha o výmere 65 m²

- parc. č. KN-C 2581/196 – ostatná plocha o výmere 70 m²
- parc. č. KN-C 2581/197 – ostatná plocha o výmere 21 m²
- parc. č. KN-C 2581/198 – ostatná plocha o výmere 16 m²
- parc. č. KN-C 2581/199 – ostatná plocha o výmere 34 m²
- parc. č. KN-C 2581/200 – ostatná plocha o výmere 45 m²
- parc. č. KN-C 2581/201 – ostatná plocha o výmere 33 m²
- parc. č. KN-C 2581/202 – ostatná plocha o výmere 26 m²
- parc. č. KN-C 2786/60 – ostatná plocha o výmere 39 m²
- parc. č. KN-C 2786/61 – ostatná plocha o výmere 843 m²
- parc. č. KN-C 3229/43 – zastavaná plocha o výmere 78 m²
- parc. č. KN-C 3229/44 – zastavaná plocha o výmere 277 m²
- parc. č. KN-C 3229/45 – zastavaná plocha o výmere 11 m²
- parc. č. KN-C 3229/46 – zastavaná plocha o výmere 14 m²
- parc. č. KN-C 3229/47 – zastavaná plocha o výmere 7 m²
- parc. č. KN-C 3229/48 – zastavaná plocha o výmere 20 m²
- parc. č. KN-C 3229/49 – zastavaná plocha o výmere 13 m²
- parc. č. KN-C 3229/50 – zastavaná plocha o výmere 18 m²
- parc. č. KN-C 3229/51 – zastavaná plocha o výmere 11 m²
- parc. č. KN-C 3229/52 – zastavaná plocha o výmere 7 m²
- parc. č. KN-C 3229/53 – zastavaná plocha o výmere 13 m²
- parc. č. KN-C 3229/54 – zastavaná plocha o výmere 23 m²
- parc. č. KN-C 3229/55 – zastavaná plocha o výmere 9 m²
- parc. č. KN-C 3229/56 – zastavaná plocha o výmere 27 m²
- parc. č. KN-C 3229/57 – zastavaná plocha o výmere 30 m²
- parc. č. KN-C 3229/58 – zastavaná plocha o výmere 15 m²
- parc. č. KN-C 3229/59 – zastavaná plocha o výmere 11 m²
- parc. č. KN-C 3229/60 – zastavaná plocha o výmere 13 m²
- parc. č. KN-C 3229/61 – zastavaná plocha o výmere 9 m²
- parc. č. KN-C 3229/63 – zastavaná plocha o výmere 359 m²
- parc. č. KN-C 3229/64 – zastavaná plocha o výmere 11 m²
- parc. č. KN-C 3229/65 – zastavaná plocha o výmere 2 m²
- parc. č. KN-C 3229/66 – zastavaná plocha o výmere 2 m²
- parc. č. KN-C 3229/67 – zastavaná plocha o výmere 5 m²

GP č. 47329050-134/2024 k. ú. Varín – novovzniknuté parcely o celkovej výmere 27 m²

- parc. č. KN-C 2786/63 – ostatná plocha o výmere 8 m²
- parc. č. KN-C 3891/31 – zastavaná plocha o výmere 19 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. 47329050-85/2024 na oddelenie a určenie práv k nehnuteľnostiam vyňatie z PP p. č. 2581/170, 2581/172-173, 2581/175-182, 3891/26-30 v k. ú. Varín, obec Varín, okr. Žilina vypracovaným fy ObsoGeo Žilina, s.r.o. zo dňa 05.09.2024, ktorý bol úradne overený OÚ Žilina – Ing. Jana Cisáriková zo dňa 09.10.2024 pod č. G1-1885/2024, GP č. 47329050-114/2024 na oddelenie a určenie práv k nehnuteľnostiam vyňatie z PP p. č.

2205/19, 2581/184-202, 2786/60-61, 3229/43-61, 3229/63-67 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 - Ing. Evou Grochalovou zo dňa 07.11.2024 pod č. G1-2134/2024 a GP č. 47329050-134/2024 na oddelenie a určenie práv k nehnuteľnostiam p. č. 2786/63 3891/31 v k. ú. Varín, obec Varín, okr. Žilina vypracovaným fy ObsoGeo Žilina, s.r.o. zo dňa 28.11.2024, ktorý bol úradne overený OÚ Žilina - Ing. Danielou Veselovskou zo dňa 16.12.2024 pod č. G1-2416/2024.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

- GP č. 47329050-85/2024 na oddelenie a určenie práv k nehnuteľnostiam vyňatie z PP p. č. 2581/170, 2581/172-173, 2581/175-182, 3891/26-30 v k. ú. Varín, obec Varín, okr. Žilina vypracovaným fy ObsoGeo Žilina, s.r.o. zo dňa 05.09.2024, ktorý bol úradne overený OÚ Žilina zo dňa 09.10.2024 pod č. G1-1885/2024, boli od pôvodných parciel oddelené novovytvorené parcele č. KN-C 2581/170, 172, 173, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 3891/26, 27, 28, 29 a 30 o celkovej výmere 4 133 m².
- GP č. 47329050-114/2024 na oddelenie a určenie práv k nehnuteľnostiam vyňatie z PP p. č. 2205/19, 2581/184-202, 2786/60-61, 3229/43-61, 3229/63-67 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 - Ing. Evou Grochalovou zo dňa 07.11.2024 pod č. G1-2134/2024, boli od pôvodných parciel oddelené novovytvorené parcele č. KN-C 2205/19, 2581/184-202, 2786/60-61, 3229/43-61, 63-67 o celkovej výmere 2 979 m².
- GP č. 47329050-134/2024 na oddelenie a určenie práv k nehnuteľnostiam p. č. 2786/63 3891/31 v k. ú. Varín, obec Varín, okr. Žilina vypracovaným fy ObsoGeo Žilina, s.r.o. zo dňa 28.11.2024, ktorý bol úradne overený OÚ Žilina - Ing. Danielou Veselovskou zo dňa 16.12.2024 pod č. G1-2416/2024, boli od pôvodných parciel oddelené novovytvorené parcele č. KN-C 2786/63 a 3891/31 o celkovej výmere 27 m².

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

GP č. 47329050-85/2024 k. ú. Varín – novovzniknuté parcely o celkovej výmere 4 133 m²

- parc. č. KN-C 2581/170 – ostatná plocha o výmere 923 m²
- parc. č. KN-C 2581/172 – ostatná plocha o výmere 724 m²
- parc. č. KN-C 2581/173 – ostatná plocha o výmere 1 m²
- parc. č. KN-C 2581/175 – ostatná plocha o výmere 667 m²
- parc. č. KN-C 2581/176 – ostatná plocha o výmere 72 m²
- parc. č. KN-C 2581/177 – ostatná plocha o výmere 75 m²
- parc. č. KN-C 2581/178 – ostatná plocha o výmere 32 m²
- parc. č. KN-C 2581/179 – ostatná plocha o výmere 48 m²
- parc. č. KN-C 2581/180 – ostatná plocha o výmere 41 m²
- parc. č. KN-C 2581/181 – ostatná plocha o výmere 25 m²
- parc. č. KN-C 2581/182 – ostatná plocha o výmere 72 m²
- parc. č. KN-C 3891/26 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 374 m²
- parc. č. KN-C 3891/27 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 100 m²
- parc. č. KN-C 3891/28 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 834 m²
- parc. č. KN-C 3891/29 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 144 m²
- parc. č. KN-C 3891/30 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1 m²

GP č. 47329050-114/2024 k. ú. Varín – novovzniknuté parcely o celkovej výmere 2 979 m²

- parc. č. KN-C 2205/19 – ostatná plocha o výmere 85 m²
- parc. č. KN-C 2581/184 – ostatná plocha o výmere 66 m²
- parc. č. KN-C 2581/185 – ostatná plocha o výmere 154 m²
- parc. č. KN-C 2581/186 – ostatná plocha o výmere 56 m²
- parc. č. KN-C 2581/187 – ostatná plocha o výmere 43 m²
- parc. č. KN-C 2581/188 – ostatná plocha o výmere 47 m²
- parc. č. KN-C 2581/189 – ostatná plocha o výmere 26 m²
- parc. č. KN-C 2581/190 – ostatná plocha o výmere 83 m²

- parc. č. KN-C 2581/191 – ostatná plocha o výmere 7 m²
- parc. č. KN-C 2581/192 – ostatná plocha o výmere 25 m²
- parc. č. KN-C 2581/193 – ostatná plocha o výmere 169 m²
- parc. č. KN-C 2581/194 – ostatná plocha o výmere 41 m²
- parc. č. KN-C 2581/195 – ostatná plocha o výmere 65 m²
- parc. č. KN-C 2581/196 – ostatná plocha o výmere 70 m²
- parc. č. KN-C 2581/197 – ostatná plocha o výmere 21 m²
- parc. č. KN-C 2581/198 – ostatná plocha o výmere 16 m²
- parc. č. KN-C 2581/199 – ostatná plocha o výmere 34 m²
- parc. č. KN-C 2581/200 – ostatná plocha o výmere 45 m²
- parc. č. KN-C 2581/201 – ostatná plocha o výmere 33 m²
- parc. č. KN-C 2581/202 – ostatná plocha o výmere 26 m²
- parc. č. KN-C 2786/60 – ostatná plocha o výmere 39 m²
- parc. č. KN-C 2786/61 – ostatná plocha o výmere 843 m²
- parc. č. KN-C 3229/43 – zastavaná plocha o výmere 78 m²
- parc. č. KN-C 3229/44 – zastavaná plocha o výmere 277 m²
- parc. č. KN-C 3229/45 – zastavaná plocha o výmere 11 m²
- parc. č. KN-C 3229/46 – zastavaná plocha o výmere 14 m²
- parc. č. KN-C 3229/47 – zastavaná plocha o výmere 7 m²
- parc. č. KN-C 3229/48 – zastavaná plocha o výmere 20 m²
- parc. č. KN-C 3229/49 – zastavaná plocha o výmere 13 m²
- parc. č. KN-C 3229/50 – zastavaná plocha o výmere 18 m²
- parc. č. KN-C 3229/51 – zastavaná plocha o výmere 11 m²
- parc. č. KN-C 3229/52 – zastavaná plocha o výmere 7 m²
- parc. č. KN-C 3229/53 – zastavaná plocha o výmere 13 m²
- parc. č. KN-C 3229/54 – zastavaná plocha o výmere 23 m²
- parc. č. KN-C 3229/55 – zastavaná plocha o výmere 9 m²
- parc. č. KN-C 3229/56 – zastavaná plocha o výmere 27 m²
- parc. č. KN-C 3229/57 – zastavaná plocha o výmere 30 m²
- parc. č. KN-C 3229/58 – zastavaná plocha o výmere 15 m²
- parc. č. KN-C 3229/59 – zastavaná plocha o výmere 11 m²
- parc. č. KN-C 3229/60 – zastavaná plocha o výmere 13 m²
- parc. č. KN-C 3229/61 – zastavaná plocha o výmere 9 m²
- parc. č. KN-C 3229/63 – zastavaná plocha o výmere 359 m²
- parc. č. KN-C 3229/64 – zastavaná plocha o výmere 11 m²
- parc. č. KN-C 3229/65 – zastavaná plocha o výmere 2 m²
- parc. č. KN-C 3229/66 – zastavaná plocha o výmere 2 m²
- parc. č. KN-C 3229/67 – zastavaná plocha o výmere 5 m²

GP č. 47329050-134/2024 k. ú. Varín – novovzniknuté parcely o celkovej výmere 27 m²

- parc. č. KN-C 2786/63 – ostatná plocha o výmere 8 m²
- parc. č. KN-C 3891/31 – zastavaná plocha o výmere 19 m²

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

GP č. 47329050-85/2024 k. ú. Varín

- všetky pozemky evidované na GP č. 47329050-85/2024 k. ú. Varín okrem pozemkov parc. č. KN-C 2581/170, 172, 173, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 3891/26, 27, 28, 29 a 30 o celkovej výmere 4 133 m²

GP č. 47329050-114/2024 k. ú. Varín

- všetky pozemky evidované na GP č. 47329050-114/2024 k. ú. Varín okrem pozemkov parc. č. KN-C 2205/19, 2581/184-202, 2786/60-61, 3229/43-61, 63-67 o celkovej výmere 2 979 m²

GP č. 47329050-134/2024 k. ú. Varín

- všetky pozemky evidované na GP č. 47329050-134/2024 k. ú. Varín okrem pozemkov parc. č. KN-C 2786/63 a 3891/31 o celkovej výmere 27 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 2581/170, 172, 173, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 3891/26, 27, 28, 29, 30, 2205/19, 2581/184-202, 2786/60-61, 3229/43-61, 63-67, 2786/63 a 3891/31 v k. ú. Varín sa nachádzajú SZ okrajovej časti katastrálneho územia Varín - mimo zastavaného územia - extravilán, situované v prevládajúcej časti po ľavej strane predchádzajúcej hl. št. cesty č. 583 a to v úseku od hranice katastrálneho územia obce Gbeľany poza objekt AZ Car, s.r.o. Varín, za ktorým trasa prechádza láukou ponad vyššie uvedenú štátnu cestu a ďalej vedie po pravej strane tejto po úroveň prevádzky - Pizzeria Pablo, ktoré ďalej pokračujú po pravej strane bezmenného potoka tečúceho zo severu na juh smerom do obce Varín, od hlavnej štátnej cesty č. 583 (pod objektom Pizzerie Pablo) po okraj parkoviska pri OD Tesco.

V mieste situovania hodnotených parciel sú vybudované verejné rozvody IS v rozsahu elektriha a zemný plyn, v koncovej časti úseku (pri parkovisku OD Tesco) sú vybudované verejné rozvody IS v rozsahu - elektriha, voda, kanalizácia a zemný plyn.

V obci je zastúpenie občianskej vybavenosti na úrovni spádovej obce - obecný úrad, kultúrny dom, materská a základná škola, zdravotné stredisko, rozšírená obchodná sieť (supermarket Tesco, Coop Jednota, ATC Varín).

b) Analýza využitia nehnuteľností :

Hodnotená nehnuteľnosť - novovzniknuté pozemky parc. č. KN-C 2581/170, 172, 173, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 3891/26, 27, 28, 29, 30, 2205/19, 2581/184-202, 2786/60-61, 3229/43-61, 63-67, 2786/63 a 3891/31 v k. ú. Varín boli a sú doteraz využívané čiastočne ako odvodňovací rigol, v úseku trasy vedenej poza prevádzkový objekt AZ Car sú so spevneným asfaltovým povrchom (cyklotrasa), v koncovej časti po pravej strane štátnej cesty ako rigol a svah cestného telesa, čiastočne ako plochy poľnohospodárskeho využitia - pole.

V zmysle vydaného a právoplatného ÚR na umiestnenie líniovej stavby "Cyklochodník Varín - Gbeľany" je na ploche hodnotených parciel uvažované s výstavbou objektov SO 02 vyššie uvedenej líniovej stavby.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností :

V zásade neboli zistené žiadne. Novovzniknuté pozemky parc. č. KN-C 2581/170, 172, 173, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 3891/26, 27, 28, 29, 30, 2205/19, 2581/184-202, 2786/60-61,

3229/43-61, 63-67, 2786/63 a 3891/31 sú vytvorené a riadne zakreslené na GP č. 47329050-85/2024 pre k. ú. Varín, GP č. 47329050-114/2024 pre k. ú. Varín a GP č. 47329050-134/2024 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. 47329050-85/2024 k. ú. Varín

GP č. 47329050-114/2024 k. ú. Varín

GP č. 47329050-134/2024 k. ú. Varín

POPIS

Predmetom ohodnotenia v tomto ZP sú na základe GP č. 47329050-85/2024, GP č. 47329050-114/2024 a 47329050-134/2024 v k. ú. Varín pozemky určené pod verejnoprospešnú líniovú stavbu cyklochodníka - parc. č. KN-C 2581/170, 172, 173, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 3891/26, 27, 28, 29, 30, 2205/19, 2581/184-202, 2786/60-61, 3229/43-61, 63-67, 2786/63 a 3891/31 k. ú. Varín, obec Varín, okr. Žilina..

Hodnotená nehnuteľnosť – novovzniknuté pozemky parc. č. KN-C 2581/170, 172, 173, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 3891/26, 27, 28, 29, 30, 2205/19, 2581/184-202, 2786/60-61, 3229/43-61, 63-67, 2786/63 a 3891/31 v k. ú. Varín sa nachádzajú SZ okrajovej časti katastrálneho územia Varín - mimo zastavaného územia - extravilán, situované v prevládajúcej časti po ľavej strane predchádzajúcej hl. št. cesty č. 583 a to v úseku od hranice katastrálneho územia obce Gbeľany poza objekt AZ Car, s.r.o. Varín, za ktorým trasa prechádza láukou ponad vyššie uvedenú štátnu cestu a ďalej vedie po pravej strane tejto po úroveň prevádzky - Pizzeria Pablo, ktoré ďalej pokračujú po pravej strane bezmenného potoka tečúceho zo severu na juh smerom do obce Varín, od hlavnej štátnej cesty č. 583 (pod objektom Pizzerie Pablo) po okraj parkoviska pri OD Tesco.

V mieste situovania hodnotených parciel sú vybudované verejné rozvody IS v rozsahu elektriha a zemný plyn, v koncovej časti úseku (pri parkovisku OD Tesco) sú vybudované verejné rozvody IS v rozsahu - elektriha, voda, kanalizácia a zemný plyn.

V obci je zastúpenie občianskej vybavenosti na úrovni spádovej obce - obecný úrad, kultúrny dom, materská a základná škola, zdravotné stredisko, rozšírená obchodná sieť (supermarket Tesco, Coop Jednota, ATC Varín).

Hodnotená nehnuteľnosť - novovzniknuté pozemky parc. č. KN-C 2581/170, 172, 173, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 3891/26, 27, 28, 29, 30, 2205/19, 2581/184-202, 2786/60-61, 3229/43-61, 63-67, 2786/63 a 3891/31 v k. ú. Varín boli a sú doteraz využívané čiastočne ako odvodňovací rigol, v úseku trasy vedenej poza prevádzkový objekt AZ Car sú so spevneným asfaltovým povrchom (cyklotrasa), v koncovej časti po pravej strane štátnej cesty ako rigol a svah cestného telesa, čiastočne ako plochy poľnohospodárskeho využitia - pole.

V zmysle vydaného a právoplatného ÚR na umiestnenie líniovej stavby "Cyklochodník Varín - Gbeľany" je na ploche hodnotených parciel uvažované s výstavbou objektov SO 02 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. sieti - 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 -

$$V_{\text{ŠHPOZ}} = M \cdot V_{\text{ŠHMJ}} \quad [\text{€}],$$

kde -

M - výmera pozemku v m^2 ,
 $V_{\text{ŠHMJ}}$ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m^2 .

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu -

$$V_{\text{ŠHMJ}} = V_{\text{HMJ}} \cdot k_{\text{PD}} \quad [\text{€/m}^2],$$

kde -

V_{HMJ} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácia obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov $V_{\text{HMJ}} \text{ €/m}^2$

- | | | |
|----|---|---------|
| 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 diferenciácie vzťahuje k obci, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu -

$$k_{\text{PD}} = k_{\text{S}} \cdot k_{\text{V}} \cdot k_{\text{D}} \cdot k_{\text{P}} \cdot k_{\text{I}} \cdot k_{\text{Z}} \cdot k_{\text{R}} \quad [-];$$

Podrobné zdôvodnenia a popis jednotlivých faktorov je uvedený v uvedenej tab. výpočtu k_{PD} .

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

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

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2581/170	ostatná plocha	923,00	1/1	923,00
2581/172	ostatná plocha	724,00	1/1	724,00
2581/173	zastavaná plocha a nádvorie	1,00	1/1	1,00
2581/175	ostatná plocha	667,00	1/1	667,00
2581/176	ostatná plocha	72,00	1/1	72,00
2581/177	ostatná plocha	75,00	1/1	75,00
2581/178	ostatná plocha	32,00	1/1	32,00
2581/179	ostatná plocha	48,00	1/1	48,00
2581/180	ostatná plocha	41,00	1/1	41,00
2581/181	ostatná plocha	25,00	1/1	25,00
2581/182	ostatná plocha	72,00	1/1	72,00
3891/26	zastavaná plocha a nádvorie	374,00	1/1	374,00
3891/27	zastavaná plocha a nádvorie	100,00	1/1	100,00
3891/28	zastavaná plocha a nádvorie	834,00	1/1	834,00
3891/29	zastavaná plocha a nádvorie	144,00	1/1	144,00
3891/30	zastavaná plocha a nádvorie	1,00	1/1	1,00
2205/19	ostatná plocha	85,00	1/1	85,00
2581/184	ostatná plocha	66,00	1/1	66,00
2581/185	ostatná plocha	154,00	1/1	154,00
2581/186	ostatná plocha	56,00	1/1	56,00
2581/187	ostatná plocha	43,00	1/1	43,00
2581/188	ostatná plocha	47,00	1/1	47,00
2581/189	ostatná plocha	26,00	1/1	26,00
2581/190	ostatná plocha	83,00	1/1	83,00
2581/191	ostatná plocha	7,00	1/1	7,00
2581/192	ostatná plocha	25,00	1/1	25,00
2581/193	ostatná plocha	169,00	1/1	169,00
2581/194	ostatná plocha	41,00	1/1	41,00
2581/195	ostatná plocha	65,00	1/1	65,00
2581/196	ostatná plocha	70,00	1/1	70,00
2581/197	ostatná plocha	21,00	1/1	21,00
2581/198	ostatná plocha	16,00	1/1	16,00
2581/199	ostatná plocha	34,00	1/1	34,00
2581/200	ostatná plocha	45,00	1/1	45,00
2581/201	ostatná plocha	33,00	1/1	33,00
2581/202	ostatná plocha	26,00	1/1	26,00
2786/60	ostatná plocha	39,00	1/1	39,00
2786/61	ostatná plocha	843,00	1/1	843,00
3229/43	zastavaná plocha a nádvorie	78,00	1/1	78,00
3229/44	zastavaná plocha a nádvorie	277,00	1/1	277,00

3229/45	zastavaná plocha a nádvorie	11,00	1/1	11,00
3229/46	zastavaná plocha a nádvorie	14,00	1/1	14,00
3229/47	zastavaná plocha a nádvorie	7,00	1/1	7,00
3229/48	zastavaná plocha a nádvorie	20,00	1/1	20,00
3229/49	zastavaná plocha a nádvorie	13,00	1/1	13,00
3229/50	zastavaná plocha a nádvorie	18,00	1/1	18,00
3229/51	zastavaná plocha a nádvorie	11,00	1/1	11,00
3229/52	zastavaná plocha a nádvorie	7,00	1/1	7,00
3229/53	zastavaná plocha a nádvorie	13,00	1/1	13,00
3229/54	zastavaná plocha a nádvorie	23,00	1/1	23,00
3229/55	zastavaná plocha a nádvorie	9,00	1/1	9,00
3229/56	zastavaná plocha a nádvorie	27,00	1/1	27,00
3229/57	zastavaná plocha a nádvorie	30,00	1/1	30,00
3229/58	zastavaná plocha a nádvorie	15,00	1/1	15,00
3229/59	zastavaná plocha a nádvorie	11,00	1/1	11,00
3229/60	zastavaná plocha a nádvorie	13,00	1/1	13,00
3229/61	zastavaná plocha a nádvorie	9,00	1/1	9,00
3229/63	zastavaná plocha a nádvorie	359,00	1/1	359,00
3229/64	zastavaná plocha a nádvorie	11,00	1/1	11,00
3229/65	zastavaná plocha a nádvorie	2,00	1/1	2,00
3229/66	zastavaná plocha a nádvorie	2,00	1/1	2,00
3229/67	zastavaná plocha a nádvorie	5,00	1/1	5,00
2786/63	ostatná plocha	8,00	1/1	8,00
3891/31	zastavaná plocha a nádvorie	19,00	1/1	19,00
Spolu výmera				7 139,00

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 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	$k_{PD} = 1,00 * 0,70 * 0,90 * 0,90 * 1,10 * 1,00 * 0,60$	0,3742
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 15,94 \text{ €/m}^2 * 0,3742$	5,96 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 2581/170	$923,00 \text{ m}^2 * 5,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 501,08
parcels č. 2581/172	$724,00 \text{ m}^2 * 5,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 315,04
parcels č. 2581/173	$1,00 \text{ m}^2 * 5,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5,96
parcels č. 2581/175	$667,00 \text{ m}^2 * 5,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 975,32
parcels č. 2581/176	$72,00 \text{ m}^2 * 5,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	429,12
parcels č. 2581/177	$75,00 \text{ m}^2 * 5,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	447,00
parcels č. 2581/178	$32,00 \text{ m}^2 * 5,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	190,72
parcels č. 2581/179	$48,00 \text{ m}^2 * 5,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	286,08
parcels č. 2581/180	$41,00 \text{ m}^2 * 5,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	244,36
parcels č. 2581/181	$25,00 \text{ m}^2 * 5,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	149,00
parcels č. 2581/182	$72,00 \text{ m}^2 * 5,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	429,12
parcels č. 3891/26	$374,00 \text{ m}^2 * 5,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 229,04
parcels č. 3891/27	$100,00 \text{ m}^2 * 5,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	596,00
parcels č. 3891/28	$834,00 \text{ m}^2 * 5,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 970,64
parcels č. 3891/29	$144,00 \text{ m}^2 * 5,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	858,24
parcels č. 3891/30	$1,00 \text{ m}^2 * 5,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5,96
parcels č. 2205/19	$85,00 \text{ m}^2 * 5,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	506,60
parcels č. 2581/184	$66,00 \text{ m}^2 * 5,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	393,36
parcels č. 2581/185	$154,00 \text{ m}^2 * 5,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	917,84
parcels č. 2581/186	$56,00 \text{ m}^2 * 5,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	333,76
parcels č. 2581/187	$43,00 \text{ m}^2 * 5,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	256,28
parcels č. 2581/188	$47,00 \text{ m}^2 * 5,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	280,12
parcels č. 2581/189	$26,00 \text{ m}^2 * 5,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	154,96
parcels č. 2581/190	$83,00 \text{ m}^2 * 5,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	494,68
parcels č. 2581/191	$7,00 \text{ m}^2 * 5,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	41,72
parcels č. 2581/192	$25,00 \text{ m}^2 * 5,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	149,00
parcels č. 2581/193	$169,00 \text{ m}^2 * 5,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 007,24
parcels č. 2581/194	$41,00 \text{ m}^2 * 5,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	244,36
parcels č. 2581/195	$65,00 \text{ m}^2 * 5,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	387,40
parcels č. 2581/196	$70,00 \text{ m}^2 * 5,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	417,20
parcels č. 2581/197	$21,00 \text{ m}^2 * 5,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	125,16
parcels č. 2581/198	$16,00 \text{ m}^2 * 5,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	95,36

parcela č. 2581/199	34,00 m ² * 5,96 €/m ² * 1/1	202,64
parcela č. 2581/200	45,00 m ² * 5,96 €/m ² * 1/1	268,20
parcela č. 2581/201	33,00 m ² * 5,96 €/m ² * 1/1	196,68
parcela č. 2581/202	26,00 m ² * 5,96 €/m ² * 1/1	154,96
parcela č. 2786/60	39,00 m ² * 5,96 €/m ² * 1/1	232,44
parcela č. 2786/61	843,00 m ² * 5,96 €/m ² * 1/1	5 024,28
parcela č. 3229/43	78,00 m ² * 5,96 €/m ² * 1/1	464,88
parcela č. 3229/44	277,00 m ² * 5,96 €/m ² * 1/1	1 650,92
parcela č. 3229/45	11,00 m ² * 5,96 €/m ² * 1/1	65,56
parcela č. 3229/46	14,00 m ² * 5,96 €/m ² * 1/1	83,44
parcela č. 3229/47	7,00 m ² * 5,96 €/m ² * 1/1	41,72
parcela č. 3229/48	20,00 m ² * 5,96 €/m ² * 1/1	119,20
parcela č. 3229/49	13,00 m ² * 5,96 €/m ² * 1/1	77,48
parcela č. 3229/50	18,00 m ² * 5,96 €/m ² * 1/1	107,28
parcela č. 3229/51	11,00 m ² * 5,96 €/m ² * 1/1	65,56
parcela č. 3229/52	7,00 m ² * 5,96 €/m ² * 1/1	41,72
parcela č. 3229/53	13,00 m ² * 5,96 €/m ² * 1/1	77,48
parcela č. 3229/54	23,00 m ² * 5,96 €/m ² * 1/1	137,08
parcela č. 3229/55	9,00 m ² * 5,96 €/m ² * 1/1	53,64
parcela č. 3229/56	27,00 m ² * 5,96 €/m ² * 1/1	160,92
parcela č. 3229/57	30,00 m ² * 5,96 €/m ² * 1/1	178,80
parcela č. 3229/58	15,00 m ² * 5,96 €/m ² * 1/1	89,40
parcela č. 3229/59	11,00 m ² * 5,96 €/m ² * 1/1	65,56
parcela č. 3229/60	13,00 m ² * 5,96 €/m ² * 1/1	77,48
parcela č. 3229/61	9,00 m ² * 5,96 €/m ² * 1/1	53,64
parcela č. 3229/63	359,00 m ² * 5,96 €/m ² * 1/1	2 139,64
parcela č. 3229/64	11,00 m ² * 5,96 €/m ² * 1/1	65,56
parcela č. 3229/65	2,00 m ² * 5,96 €/m ² * 1/1	11,92
parcela č. 3229/66	2,00 m ² * 5,96 €/m ² * 1/1	11,92
parcela č. 3229/67	5,00 m ² * 5,96 €/m ² * 1/1	29,80
parcela č. 2786/63	8,00 m ² * 5,96 €/m ² * 1/1	47,68
parcela č. 3891/31	19,00 m ² * 5,96 €/m ² * 1/1	113,24
Spolu		42 548,44

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnutelnosť: pozemky parc. č. KN-C 2581/170, 172, 173, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 3891/26, 27, 28, 29, 30, 2205/19, 2581/184-202, 2786/60-61, 3229/43-61, 63-67, 2786/63 a 3891/31 k. ú. Varín

Názov : pozemky k. ú. Varín

Adresa : 013 03 Varín

Vlastník : vid' LV č. 3200, 3838, 4552, 2901, 2728, 2938, 4382, 1, 3711, 4100, 3798, 1709, 1968, 1971, 3089, 1984, 1708, 3339, 3608, 4301, 2536, 2002, 4448, 3111, 2145, 2144, 4106, 3255, 3820, 3927, 4124, 4125, 3126, 4110, 4288, 1420, 4111, 2865, 1006, 3876, 3838 a 3876 pre k. ú. Varín

Výpis z KN : LV č. 3200, 3838, 4552, 2901, 2728, 2938, 4382, 1, 3711, 4100, 3798, 1709, 1968, 1971, 3089, 1984, 1708, 3339, 3608, 4301, 2536, 2002, 4448, 3111, 2145, 2144, 4106, 3255, 3820, 3927, 4124, 4125, 3126, 4110, 4288, 1420, 4111, 2865, 1006, 3876, 3838 a 3876 pre k. ú. Varín

GP č. 47329050-85/2024 k. ú. Varín

GP č. 47329050-114/2024 k. ú. Varín

GP č. 47329050-134/2024 k. ú. Varín

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie VŠH nehnuteľnosti – novovzniknutých pozemkov parc. č. KN-C 2581/170, 172, 173, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 3891/26, 27, 28, 29, 30, 2205/19, 2581/184-202, 2786/60-61, 3229/43-61, 63-67, 2786/63 a 3891/31 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 22.02.2025, 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. 47329050-85/2024 k. ú. Varín, GP č. 47329050-114/2024 k. ú. Varín a GP č. 47329050-134/2024 k. ú. Varín, - parc. č. 2581/170 (923 m ²)	5 501,08
GP č. 47329050-85/2024 k. ú. Varín, GP č. 47329050-114/2024 k. ú. Varín a GP č. 47329050-134/2024 k. ú. Varín, - parc. č. 2581/172 (724 m ²)	4 315,04
GP č. 47329050-85/2024 k. ú. Varín, GP č. 47329050-114/2024 k. ú. Varín a GP č. 47329050-134/2024 k. ú. Varín, - parc. č. 2581/173 (1 m ²)	5,96
GP č. 47329050-85/2024 k. ú. Varín, GP č. 47329050-114/2024 k. ú. Varín a GP č. 47329050-134/2024 k. ú. Varín, - parc. č. 2581/175 (667 m ²)	3 975,32
GP č. 47329050-85/2024 k. ú. Varín, GP č. 47329050-114/2024 k. ú. Varín a GP č. 47329050-134/2024 k. ú. Varín, - parc. č. 2581/176 (72 m ²)	429,12
GP č. 47329050-85/2024 k. ú. Varín, GP č. 47329050-114/2024 k. ú. Varín a GP č. 47329050-134/2024 k. ú. Varín, - parc. č. 2581/177 (75 m ²)	447,00
GP č. 47329050-85/2024 k. ú. Varín, GP č. 47329050-114/2024 k. ú. Varín a GP č. 47329050-134/2024 k. ú. Varín, - parc. č. 2581/178 (32 m ²)	190,72
GP č. 47329050-85/2024 k. ú. Varín, GP č. 47329050-114/2024 k. ú. Varín a GP č. 47329050-134/2024 k. ú. Varín, - parc. č. 2581/179 (48 m ²)	286,08
GP č. 47329050-85/2024 k. ú. Varín, GP č. 47329050-114/2024 k. ú. Varín a GP č. 47329050-134/2024 k. ú. Varín, - parc. č. 2581/180 (41 m ²)	244,36
GP č. 47329050-85/2024 k. ú. Varín, GP č. 47329050-114/2024 k. ú. Varín a GP č. 47329050-134/2024 k. ú. Varín, - parc. č. 2581/181 (25 m ²)	149,00
GP č. 47329050-85/2024 k. ú. Varín, GP č. 47329050-114/2024 k. ú. Varín a GP č. 47329050-134/2024 k. ú. Varín, - parc. č. 2581/182 (72 m ²)	429,12
GP č. 47329050-85/2024 k. ú. Varín, GP č. 47329050-114/2024 k. ú. Varín a GP č. 47329050-134/2024 k. ú. Varín, - parc. č. 3891/26 (374 m ²)	2 229,04
GP č. 47329050-85/2024 k. ú. Varín, GP č. 47329050-114/2024 k. ú. Varín a GP č. 47329050-134/2024 k. ú. Varín, - parc. č. 3891/27 (100 m ²)	596,00
GP č. 47329050-85/2024 k. ú. Varín, GP č. 47329050-114/2024 k. ú. Varín a GP č. 47329050-134/2024 k. ú. Varín, - parc. č. 3891/28 (834 m ²)	4 970,64
GP č. 47329050-85/2024 k. ú. Varín, GP č. 47329050-114/2024 k. ú. Varín a GP č. 47329050-134/2024 k. ú. Varín, - parc. č. 3891/29 (144 m ²)	858,24
GP č. 47329050-85/2024 k. ú. Varín, GP č. 47329050-114/2024 k. ú. Varín a GP č. 47329050-134/2024 k. ú. Varín, - parc. č. 3891/30 (1 m ²)	5,96
GP č. 47329050-85/2024 k. ú. Varín, GP č. 47329050-114/2024 k. ú. Varín a GP č. 47329050-134/2024 k. ú. Varín, - parc. č. 2205/19 (85 m ²)	506,60
GP č. 47329050-85/2024 k. ú. Varín, GP č. 47329050-114/2024 k. ú. Varín a GP č. 47329050-134/2024 k. ú. Varín, - parc. č. 2581/184 (66 m ²)	393,36
GP č. 47329050-85/2024 k. ú. Varín, GP č. 47329050-114/2024 k. ú. Varín a GP č. 47329050-134/2024 k. ú. Varín, - parc. č. 2581/185 (154 m ²)	917,84
GP č. 47329050-85/2024 k. ú. Varín, GP č. 47329050-114/2024 k. ú. Varín a GP č. 47329050-134/2024 k. ú. Varín, - parc. č. 2581/186 (56 m ²)	333,76
GP č. 47329050-85/2024 k. ú. Varín, GP č. 47329050-114/2024 k. ú. Varín a GP č. 47329050-134/2024 k. ú. Varín, - parc. č. 2581/187 (43 m ²)	256,28
GP č. 47329050-85/2024 k. ú. Varín, GP č. 47329050-114/2024 k. ú. Varín a GP č. 47329050-134/2024 k. ú. Varín, - parc. č. 2581/188 (47 m ²)	280,12
GP č. 47329050-85/2024 k. ú. Varín, GP č. 47329050-114/2024 k. ú. Varín a GP č. 47329050-134/2024 k. ú. Varín, - parc. č. 2581/189 (26 m ²)	154,96
GP č. 47329050-85/2024 k. ú. Varín, GP č. 47329050-114/2024 k. ú. Varín a GP č. 47329050-134/2024 k. ú. Varín, - parc. č. 2581/190 (83 m ²)	494,68
GP č. 47329050-85/2024 k. ú. Varín, GP č. 47329050-114/2024 k. ú. Varín a GP č. 47329050-134/2024 k. ú. Varín, - parc. č. 2581/191 (7 m ²)	41,72
GP č. 47329050-85/2024 k. ú. Varín, GP č. 47329050-114/2024 k. ú. Varín a GP č. 47329050-134/2024 k. ú. Varín, - parc. č. 2581/192 (25 m ²)	149,00
GP č. 47329050-85/2024 k. ú. Varín, GP č. 47329050-114/2024 k. ú. Varín a GP č. 47329050-134/2024 k. ú. Varín, - parc. č. 2581/193 (169 m ²)	1 007,24
GP č. 47329050-85/2024 k. ú. Varín, GP č. 47329050-114/2024 k. ú. Varín a GP č. 47329050-134/2024 k. ú. Varín, - parc. č. 2581/194 (41 m ²)	244,36

[illegible]

GP č. 47329050-85/2024 k. ú. Varín, GP č. 47329050-114/2024 k. ú. Varín a GP č. 47329050-134/2024 k. ú. Varín, - parc. č. 3229/65 (2 m ²)	11,92
GP č. 47329050-85/2024 k. ú. Varín, GP č. 47329050-114/2024 k. ú. Varín a GP č. 47329050-134/2024 k. ú. Varín, - parc. č. 3229/66 (2 m ²)	11,92
GP č. 47329050-85/2024 k. ú. Varín, GP č. 47329050-114/2024 k. ú. Varín a GP č. 47329050-134/2024 k. ú. Varín, - parc. č. 3229/67 (5 m ²)	29,80
GP č. 47329050-85/2024 k. ú. Varín, GP č. 47329050-114/2024 k. ú. Varín a GP č. 47329050-134/2024 k. ú. Varín, - parc. č. 2786/63 (8 m ²)	47,68
GP č. 47329050-85/2024 k. ú. Varín, GP č. 47329050-114/2024 k. ú. Varín a GP č. 47329050-134/2024 k. ú. Varín, - parc. č. 3891/31 (19 m ²)	113,24
Všeobecná hodnota celkom	42 548,44
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	42 500,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyridsaťdvatisícpäťsto Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Neboli zistené žiadne.

V Žiline, dňa 22.02.2025

Ing. Viktor Babka

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. 9 (Vaša objednávka č. 81-2024 zo dňa 16.12.2024)
- LV č. 3200, 3838, 4552, 2901, 2728, 2938, 4382, 1, 3711, 4100, 3798, 1709, 1968, 1971, 3089, 1984, 1708, 3339, 3608, 4301, 2536, 2002, 4448, 3111, 2145, 2144, 4106, 3255, 3820, 3927, 4124, 4125, 3126, 4110, 4288, 1420, 4111, 2865, 1006, 3876, 3838 a 3876 pre k. ú. Varín
- GP č. 47329050-85/2024 k. ú. Varín
- GP č. 47329050-114/2024 k. ú. Varín
- GP č. 47329050-134/2024 k. ú. Varín
- Rozhodnutie o umiestnení líniovej stavby "Cyklochodník VD Žilina - Terchová - ETAPA 2, v rozsahu Cyklochodník Gbeľany"
- Situácia dotknutého územia podľa PD - Etapa 2 (Varín - Gbeľany).
- Výrez príslušného územia z celkovej katastrálnej mapy vytvorenej cez aplikáciu mobec.sk
- 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 9/2025.

Doložka nezáujatosti znalca :

Prehlasujem, že znalecký posudok č. 9/2025 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: 22.02.2025

Ing. Viktor Babka