

Znalec: Ing. Viktor Babka, Závodska cesta č. 60, 010 01 Žilina
číslo znalca: 910 056 m: 0905 460 978

Zadávateľ: JUDr. Mária Kostolná - advokát, 010 01 Žilina, ul. Pavla
Mudroňa č. 1191/58, SR

Číslo spisu (objednávky): Objednávka č. 90 zo dňa 27.09.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 90/2019

vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemkov
parc. č. KN-C 287/1 a 278/2 v k. ú. Kľače, obec
Kľače, okr. Žilina pre účel dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh) : 19 (6)
Počet odovzdaných vyhotovení : 3

V Žiline dňa : 30.09.2019

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

- Na základe písomnej objednávky č. 90/2019 zo dňa 27.09.2019 je znaleckou úlohou - stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov parc. č. KN-C 287/1 a 278/2 v k. ú. Kľače, obec Kľače, okr. Žilina.

2. Účel znaleckého posudku:

dobrovoľná dražba

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

27.09.2019

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

30.09.2019

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Vyjadrenie obce Kľače č.j. 181/2019 zo dňa 27.09.2019 o zaradení hodnotených pozemkov v budúcnosti do ÚP obce určeného pre výstavbu.

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 124 k. ú. Kľače zo dňa 19.09.2019, vytvorený cez katastrálny portál,
- Informatívna kópia z mapy na pozemok parc. č. KN-C 287/1 a 287/2 pre k. ú. Kľače zo dňa 19.09.2019, vytvorená cez katastrálny portál,
- 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,
- 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 výrobného 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 2. štvrtrok 2019.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb**Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:**

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov**Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:**

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vznesené žiadne.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

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

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) [€],$$

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosť sú v katastri nehnuteľností evidované na **LV č. 124**

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape:

parc. č. KN-C 187/1 - orná pôda o výmere 859 m²
parc. č. KN-C 187/2 - orná pôda o výmere 859 m²

Pozemky sú umiestnené mimo zastavaného územia obce.

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

2 Sihlovec Roman, rod. Sihlovec, 015 01 Rajec, ul. Smreková č. 187/1, SR
spoluvlastnícky podiel 1/1
dátum narodenia: 26.05.1975

Poznámka č.1:- viď. LV č. 124 str. č. 1

Poznámka č.2:- viď. LV č. 124 str. č. 1

Titul nadobudnutia:

Darovacia zmluva zo dňa 28.06.2007, č. V 2781/07-9/07

C. Ťarchy: - viď. LV č. 124 str. č. 1 - 3x
Iné údaje: - bez zápisu.
Poznámka: - bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 27.09.2019 za účasti objednávateľa ZP.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 27.09.2019.

d) Technická dokumentácia:

- Zadávateľom nebola poskytnutá žiadna projektová dokumentácia.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

- Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom a neboli zistené žiadne rozdielnosti.

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

Pozemky:

LV č. 124:

parc. č. KN-C 187/1 - orná pôda o výmere 859 m²

parc. č. KN-C 187/2 - orná pôda o výmere 859 m²

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

- Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností :

Hodnotená nehnuteľnosť - pozemky parc. č. KN-C 287/1 - orná pôda o výmere 859 m² a parc. č. KN-C 287/2 - orná pôda o výmere 859 m² sa nachádzajú mimo zastavaného územia obce Kľače, sú situované po ľavej strane v blízkosti štátnej cesty I/64 Žilina - Rajec, 500 m od centra obce v smere na Rajec, pri železničnom priecestí št. cesty so železničnou traťou Žilina - Rajec, prechádzajúcu stredom obce okolo obecného úradu, ktorá spája obec Kľače s obcou Rajec a krajským mestom Žilina. Prístup na pozemky je po nespevnenej štrkovej komunikácii pri žel. priecestí zo št. cesty, v minulosti bol prístup na pozemok poľnohospodárskymi strojmi aj vo vzd. cca do 150 m, taktiež zo št. cesty, cez vjazd ponad cestnú priekopu. Z južnej strany je v blízkosti obývaný RD s 1 b.j. a pri žel. priecestí je závorársky domček v súčasnej dobe už ŽSR nevyužívaný. Okrajom pozemku parc. č. KN-C 287/1 zo severnej strany je vzdušné vedené el. vedenie VN 22 kV na stĺpoch s jeho ochranným pásom.

Pozemky sú orientované svojou pozdĺžnou osou S-J, z východnej strany sú čiastočne zatienené lesným porastom. Pozemky sú situované na rovinnom území.

Uvedené pozemky sú vybavené verejnými rozvodmi inž. sietí v rozsahu elektrická prípojka, zdroj vody je z vlastnej studne, kanalizácia je do vlastnej žumpy. Dostupnosť do centra obce Kľače je do 500 m, pešou chôdzou do 10 min. alebo osobným automobilom, do mesta Rajec je do 2 km prímestskou autobusovou dopravou, železničnou dopravou alebo osobným automobilom, do krajského mesta Žilina je do 18 km. Zástavka prímestskej autobusovej dopravy a železničnej dopravy je v blízkosti Obecného úradu. Lokalita je zaťažená zvýšenou intenzitou cestnej dopravy zo št. cesty, ako aj zo železničnej dopravy, ide o prostredie so zvýšenou intenzitou hluku a prašnosti a exhalátov z motorových vozidiel.

b) Analýza využitia nehnuteľností :

Hodnotená nehnuteľnosť - pozemky parc. č. KN-C 287/1 a 287/2 boli v minulosti využívané pre poľnohospodárske účely, v súčasnej dobe sa nevyužívajú pre žiadny účel, sú pokryté trávnatým porastom a ovocnými stromami.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností :

Zásadne neboli zistené žiadne. V predloženom LV č. 124 sú pozemky parc. č. KN-C 287/1 a 287/2 riadne zapísané a zároveň zakreslené, v časti "C" ťarchy - sú pre hodnotenú nehnuteľnosť zapísané 3 ťarchy - vid'. LV č. 124, str. č 1, ktoré ale nemajú zásadný vplyv na stanovenie aktuálnej VŠH.

V uvedenej lokalite nie sú známe pripravované zmeny oproti terajšiemu stavu v súlade so schváleným ÚP obce Kľače, v budúcnosti sa uvažuje s obchvatom obce, a na uvedených pozemkoch sa uvažuje s výstavbou

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**2.1.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU****POPIS**

Hodnotená nehnuteľnosť - pozemky parc. č. KN-C 287/1 - orná pôda o výmere 859 m² a parc. č. KN-C 287/2 - orná pôda o výmere 859 m² sa nachádzajú mimo zastavaného územia obce Kľače, sú situované po ľavej strane v blízkosti štátnej cesty I/64 Žilina - Rajec, 500 m od centra obce v smere na Rajec, pri železničnom priecestí št. cesty so železničnou traťou Žilina - Rajec, prechádzajúcou stredom obce okolo obecného úradu, ktorá spája obec Kľače s obcou Rajec a krajským mestom Žilina. Prístup na pozemky je po nespevnenej štrkovej komunikácii pri žel. priecestí zo št. cesty, v minulosti bol prístup na pozemok poľnohospodárskymi strojmi aj vo vzd. cca do 150 m, taktiež zo št. cesty, cez vjazd ponad cestnú priekopu. Z južnej strany je v blízkosti obývaný RD s 1 b.j. a pri žel. priecestí je závorársky domček v súčasnej dobe už ŽSR nevyužívaný. Okrajom pozemku parc. č. KN-C 287/1 zo severnej strany je vzdušné vedené el. vedenie VN 22 kV na stĺpoch s jeho ochranným pásom.

Pozemky sú orientované svojou pozdĺžnou osou S-J, z východnej strany sú čiastočne zatienené lesným porastom. Pozemky sú situované na rovinnom území.

Uvedené pozemky sú vybavené verejnými rozvodmi inž. sietí v rozsahu elektrická prípojka, zdroj vody je z vlastnej studne, kanalizácia je do vlastnej žumpy. Dostupnosť do centra obce Kľače je do 500 m, pešou chôdzou do 10 min. alebo osobným automobilom, do mesta Rajec je do 2 km prímestskou autobusovou dopravou, železničnou dopravou alebo osobným automobilom, do krajského mesta Žilina je do 18 km. Zástavka prímestskej autobusovej dopravy a železničnej dopravy je v blízkosti Obecného úradu. Lokalita je zaťažená zvýšenou intenzitou cestnej dopravy zo št. cesty, ako aj zo železničnej dopravy, ide o prostredie so zvýšenou intenzitou hluku a prašnosti a exhalátov z motorových vozidiel.

Pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemku v danej lokalite nie je možné použiť východiskovú hodnotu danej obce, nakoľko cena pozemku nezodpovedá cene na realitnom trhu, preto som použil pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemku 80 % z východiskovej hodnoty krajského mesta - teda z 26,56 €/m², čo predstavuje hodnotu 21,25 €/m², ktorú som upravil príslušnými koeficientmi.

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 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 -

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

kde -

M - výmera pozemku v m²,
 V \dot{S} HMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu -

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

kde -

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

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

- a) Bratislava 66,39,-
- b) Krajské mestá - Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá - Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice 26,56,-
- c) Mestá - Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin 16,60,-
- d) Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov 9,96,-
- e) Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov 6,64,-
- f) Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov 4,98,-
- g) Ostatné obce od 2 000 do 5 000 obyvateľov 3,32,-

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napr. priemyselné, poľnohospodárske využitie), okrem pozemkov v zriadených záhradkárskych osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov, môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkárskych osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov, môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takýchto prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje k obci, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

kPD je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu -

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

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 reduktujúcich faktorov.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
287/1 a 2	orná pôda	859+859	1718,00	1/1	1718,00

Obec:

Kľače

Východisková hodnota:

$V_{H_{MJ}} = 80,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 21,25 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,20
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
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	5. výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha), osídlenia marginalizovaných skupín obyvateľstva	0,80
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,80
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,01
k_R koeficient reduktujúcich faktorov	3. rušivý hluk z cestnej alebo železničnej dopravy, zlý prístup k pozemkom, ochranné pásmo el. vedenia	0,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 0,90 * 0,80 * 0,80 * 1,01 * 0,70$	0,4887
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 21,25 \text{ €/m}^2 * 0,4887$	10,38 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 1\,718,00 \text{ m}^2 * 10,38 \text{ €/m}^2$	17 832,84 €

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnuteľnosť: pozemky parc. č. KN-C 287/1 a 287/2 k. ú. Kľače
Adresa : Kľače
Vlastník : 2 Sihlovec Roman, rod. Sihlovec, 015 01 Rajec, ul. Smreková
č. 187/1, SR
Výpis z KN : LV č. 124 k. ú. Kľače

2. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie VŠH nehnuteľnosti - pozemky parc. č. KN-C 287/1 - orná pôda o výmere 859 m² a parc. č. KN-C 287/2 - orná pôda o výmere 859 m² pre k. ú. Kľače, podľa aktuálneho stavu v čase obhliadky a vypracovania tohto ZP.

VŠH bola stanovená výpočtom podľa Vyh. 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 30.09.2019, 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.

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
LV č. 124 k. ú. Kľače - parc. č. 287/1 a 2 (1 718 m ²)	17 832,84
Všeobecná hodnota celkom	17 832,84
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	17 800,00

Slovom: Sedemnásttisícosemsto Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

- VNeboli zistené žiadne.

V Žiline dňa: 30.09.2019

Ing. Viktor Babka

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. 90
- LV č. 124
- Informatívna kópia z mapy
- Vyjadrenie obce Klače
- Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 910 056 zo dňa 19.12.1997 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 90/2019.

Vyhlasenie podľa ods. 2 § 209 civilného sporového poriadku:

(2) Ak je spolu so žalobou predložený súkromný znalecký posudok, ktorý má všetky zákonom predpísané náležitosti a obsahuje doložku o tom, že znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku, postupuje sa pri vykonávaní tohto dôkazu akoby išlo o znalecký posudok súdom ustanoveného znalca.

Doložka nezaujatosti znalca :

Prehlasujem, že znalecký posudok č. 90/2019 som vypracoval osobne, nestranne a nezaujato, 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 písm. a) ods. 4 § 18 vyhlášky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z.

v Žiline dňa: 30.09.2019

Ing. Viktor Babka