

KÚPNA ZMLUVA

Táto Kúpna zmluva (ďalej len „Zmluva“) je uzatvorená v zmysle § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka, zákona č. 40/1964 Zb., v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“)

MEDZI

1. **OBEC RUDINA**, zastúpená starostkou Ing. Annou Mičianovou
Rudina č. 442, IČO : 00314251
023 31 Rudina, okres KNM, Slovenská republika

(ďalej len „Predávajúci“);

a

2. **J A S T R A B A N** Vladimír, rodený Jastraban,
dátum narodenia :
bytom Rudina 39, 023 31 Rudina

a manželka

3. **J A S T R A B A N O V Á** Zuzana, rodená Tomastová
dátum narodenia:
bytom Rudina 39, 023 31 Rudina

ďalej len „Kupujúci“);

(ďalej tiež označovaní jednotlivovo aj ako „Zmluvná strana“ a spoločne ako „Zmluvné strany“).

ZMLUVNÉ STRANY SA DOHODLI NA NASLEDOVNOM:

Článok 1

Predmet Zmluvy

- Predmetom tejto Zmluvy je prevod vlastníckych práv k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v **okrese Kysucké Nové Mesto, v obci Rudina, v katastrálnom území Rudina**, evidované na Okresnom úrade v Kysuckom Novom Meste, Katastrálny odbor a sú zapísané v **liste vlastníctva číslo 2051** ako:

- *pozemok PARCELY registra „E“, s parcelným číslom 2131 , o výmere 21 m², druh pozemku: orná pôda,*

(ďalej aj ako “**Prevádzané Nehnutel’nost’**”).

(2) Predávajúci vyhlasuje, že ako výlučný vlastník Prevádzanej Nehnutel’nosti je oprávnený s ňou voľne nakladať, týmto **Prevádzanú Nehnutel’nost’ predáva Kupujúcim a Kupujúci Prevádzanú Nehnutel’nost’ od Predávajúceho kupujú, medzi nimi do bezpodielového spoluvlastníctva manželov za podmienok uvedených v tejto Zmluve do svojho výlučného vlastníctva.**

(3) Predávajúci sa zaväzuje Kupujúcim Prevádzanú Nehnutel’nost’ odovzdať a Kupujúci sa zaväzujú Prevádzanú Nehnutel’nost’ prevziať a zaplatiť za ňu dohodnutú kúpnu cenu.

(4) Predávajúci nadobudol Prevádzanú Nehnutel’nost’ do svojho výlučného vlastníctva na základe kúpnej zmluvy č. V 1593/2008, ktorých nadobudnutie preukazuje kupujúcemu listom vlastníctva č 2051., k. ú. Rudina.

Článok 2

Kúpna cena

(1) Zmluvné strany sa dohodli na celkovej kúpnej cene za Prevádzanú Nehnutel’nosti vo výške **220,-€ (slovom dvestodvadsať EUR)**, (ďalej len

„Celková kúpna cena“), táto bola určená znaleckým posudkom č. 244/2015, znalca Ing. Jána Ďuriša, so sídlom Višňové 741 okres Žilina, zo dňa 7.11.2015 a to na základe doručenej odpovede zo zápisnice uznesenia Obecného zastupiteľstva obce Rudina č. 67/2015 zo Dňa 28.09.2015, čo je neoddeliteľnou súčasťou tejto kúpnej zmluvy .

• Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných platobných podmienkach:

Kupujúci zaplatia Predávajúcemu celkovú kúpnu cenu vo výške 220,-€ (slovom dvestodvadsať EUR), pri uzatvorení kúpnej zmluvy formou vkladu kúpnej ceny ma účet predávajúceho vedený vo Všeobecnej úverovej banke, a.s. , pobočka Kysucké Nové Mesto .

Článok 3

Ostatné dojednania

(1) Predávajúci týmto prehlasuje, že neuskutočnil žiadne kroky vedúce k vzniku práv tretích osôb k Prevádzanej Nehnuteľnosti, jeho právo disponovať s Prevádzanou Nehnuteľnosťou nie je žiadnym spôsobom obmedzené, že na Prevádzanej Nehnuteľnosti neviaznu žiadne dlhy, záložné práva a iné vecné bremena v prospech tretích osôb. Ďalej prehlasuje, že uzatvorenie tejto zmluvy sa zo strany predávajúceho riadilo **schválením samostatného bodu uznesenia poslancov obecného zastupiteľstva obce Rudina zo dňa 24.09.2015 pod. č. 67/2015** a ďalšími náležitosťami v zmysle príslušných zákonných ustanovení a vyhlasuje, že odpredaj uvedeného pozemku je v súlade so zákonom

(2) Zmluvné strany sa navzájom dohodli, že po splnení všetkých podmienok vyplývajúcich s tejto zmluvy a to najmä zaplatením kúpnej ceny odovzdá predávajúci predmetný pozemok, tak ako leží. Kupujúci prehlasujú, že pozemok je im dobré známi, hranice pozemku sú priamo v teréne viditeľné, nakoľko uvedený pozemok je súčasťou plochy, ktorú kupujúci užívajú.

(3) Predávajúci vyhlasuje, že mu nie sú známe žiadne vady na Prevádzanej Nehnuteľnosti, na ktoré by mal Kupujúcich zvlášť upozorniť

• Všetky poplatky súvisiace s Návrhom na vklad vlastníckeho práva k Prevádzanej Nehnuteľnosti na príslušný Okresný úrad, Katastrálny odbor, ako aj správny poplatok za štandardné vkladové konanie vo výške 66,-€, prípadne v zrýchlenom katastrálnom konaní (do 15 dní) súvisiaci s katastrálnym konaním o návrhu na vklad vlastníckeho práva Kupujúcich k Prevádzanej Nehnuteľnosti vo výške 266,-€ uhradza kupujúci v plnej výške.

Článok 4

Nadobudnutie vlastníctva a odstúpenie od zmluvy

- Zmluvné strany berú na vedomie, že vlastnícke právo k Prevádzanej Nehnuteľnosti prejde na Kupujúcich až dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia príslušného Okresného úradu, Katastrálneho odboru v KNM, o povolení vkladu vlastníckeho práva k Prevádzaným Nehnuteľnosti na Kupujúcich. **Neoddeliteľnou súčasťou tejto kúpnej zmluvy je i výpis bodu uznesenia obecného zastupiteľstva Rudina o súhlase a podmienkach kúpnej zmluvy.**

- Kupujúci nadobudnú Prevádzané Nehnuteľnosti do svojho výlučného vlastníctva o veľkosti spoluvlastníckeho podielu **1/1, medzi nimi do bezpodielového spoluvlastníctva manželov.**

- V prípade prerušenia konania o povolenie vkladu vlastníckeho práva na Kupujúceho podľa tejto Zmluvy do katastra nehnuteľností sa Zmluvné strany zaväzujú vo vzájomnej súčinnosti vykonať všetky úkony potrebné k odstráneniu dôvodov, ktoré viedli k prerušeniu predmetného konania. V prípade zastavenia konania o povolenie vkladu vlastníckeho práva na Kupujúceho podľa tejto Zmluvy do katastra nehnuteľností sa Zmluvné strany zaväzujú vo vzájomnej súčinnosti vykonať všetky úkony potrebné k odstráneniu dôvodov, ktoré viedli k zastaveniu predmetného konania a následne podať opätovne návrh na vklad vlastníckeho práva na Kupujúcich.

- Odstúpenie od tejto Zmluvy treba druhej strane oznámiť písomne. Odstúpením od zmluvy sa táto Zmluva od začiatku zrušuje a každý z účastníkov je povinný vydať druhému všetko, čo podľa tejto Zmluvy dostal. Pri vydávaní sa primerane použije § 560 Občianskeho zákonníka.

Článok 6

Spoločné a záverečné ustanovenia

- (1) Práva a povinnosti Zmluvných strán, ktoré táto Zmluva neupravuje, ako aj Zmluva samotná sa riadia právnymi predpismi platnými v Slovenskej republike najmä Občianskym zákonníkom. Ak nejaké ustanovenie tejto Zmluvy bude vyhlásené za neplatné alebo neuplatniteľné na príslušnom súde Slovenskej republiky, takéto vyhlásenie nebude mať vplyv na účinnosť alebo uplatniteľnosť ďalších ustanovení tejto Zmluvy.

- (2) Neuplatnenie akéhokoľvek práva alebo omeškanie pri jeho uplatnení nepredstavuje zrieknutie sa takéhoto práva. Akékoľvek zrieknutie sa práva nebude účinné, pokiaľ nebude preukázané písomne. Zrieknutie sa určitého práva nepredstavuje zrieknutie sa akéhokoľvek ďalšieho práva vyplývajúceho z tejto Zmluvy.

- (3) Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) originálnych rovnopisoch v slovenskom jazyku, pričom pre Predávajúceho je určené jedno (1) vyhotovenie, pre Kupujúcich je určené jedno (1) vyhotovenie a dve (2) vyhotovenia sú určené na príslušný Okresný úrad, Katastrálny odbor Kysucké Nové Mesto.

- (4) Akékoľvek zmeny tejto Zmluvy budú vykonávané formou písomných a očíslovaných dodatkov, podpísaných oboma Zmluvnými stranami.

- (5) Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu všetkými Zmluvnými stranami, účinnosť tejto zmluvy podlieha rozhodnutiu príslušného OÚ odboru katastra.

Zmluvné strany prehlasujú, že si Zmluvu prečítali, vzájomne vysvetlili, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s ňou ju slobodne, vážne, dobrovoľne, s určitosťou, nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok vlastnoručne podpísali a sú si plne vedomí následkov z nej vyplývajúcich. Zároveň sa zmluvné strany dohodli, že miesto

a dátum podpisu tejto kúpnej zmluvy sa vpíše do všetkých jej vyhotovení ručne písaným paličkovým písmom modrej farby.

Zmluvné strany navzájom prehlasujú, že podpisom tejto zmluvy sa ich prejav vôle uzatvoriť túto kúpnu zmluvu riadi až do jej účinnosti.

Za Predávajúceho:

Za Kupujúcich:

V Ružiče dňa 20.02.2016

V Makre dňa 20.02.2016

Znalec:

Ing. Ján Ďuriš, 013 23 Višňové 741 ,
znalec z odboru stavebníctvo, odhad hodnoty nehnuteľnosti a pozemné stavby
E-mail: jano.duris@zoznam.sk, evidenčné číslo znalca na MS SR 910 657

Zadávateľ posudku : Vladimír JASTRABAN a manž. Zuzana rod. Tomastová ,Rudina 39

Číslo spisu (objednávky) : zo dňa 27.10.2015



ZNALECKÝ POSUDOK

ZNALECKÝ ÚKON Č.244/2015

Vo veci :

Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku č. KNE2131 podľa uznesenia obecného zastupiteľstva Rudina - nachádzajúcej sa v k.ú. Rudina , okres Kysucké Nové Mesto za účelom predaja nehnuteľností (prevodu vlastníckych práv k nehnuteľnosti)

Počet listov posudku : (z toho listov príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

V Žiline , dňa 7. 11. 2015

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca : Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku č. KNE2131 podľa uznesenia obecného zastupiteľstva Rudina - nachádzajúcej sa v k.ú. Rudina , okres Kysucké Nové Mesto podľa platného cenového predpisu - Vyhlášky MS SR č.254/2010 ktorou sa mení vyhl.č.492/2004 Z.z.MS SR o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení vyhl.č.626/2007 Z.z a vyhl.č.605/2008 Z.z.

2. Účel znaleckého posudku: Vyhotovenie kúpnych zmlúv (prevod nehnuteľností).

3. Dátum vyžiadania posudku: 27.10.2015

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu): 27.10.2015

5. Dátum ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 7.11.2015

6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

6.1. Dodané objednávateľom :

Objednávka

Výpis z listu vlastníctva č.2051 zo dňa 30.10.2015 pre k.ú.Rudina
Súhlas Obce Rudina k odpredaju pozemku zo dňa 28.9.2015

6.2 Obstarané znalcom :

Obhliadka predmetného pozemku a miestne šetrenie zo dňa 27.10.2015
Vyhotovenie fotodokumentácie dňa 27.10.2015
Informatívna kópia z mapy z www.katasterportal.sk zo dňa 30.10.2015
Pozemková mapa od OÚ Rudina

7. Použitý právny predpis:

Vyhláška MS SR č.254/2010 ktorou sa mení vyhl.č.492/2004 Z.z.MS SR o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení vyhl.č.626/2007 Z.z a vyhl.č.605/2008 Z.z.

8. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
STN 7340 55 - Výpočet obstarávaného priestoru pozemných stavebných objektov
Opatrenie ŠÚ SR č.128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb
Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ 2.štvrťrok 2015 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.

9. Osobitné požiadavky objednávateľa: Znalecký posudok vypracovať v 2 exemplároch podľa pokynov objednávateľa v zmysle objednávky .

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

Podľa účelu posudku je možné použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov je vylúčená z dôvodu nedostatku relevantných podkladov pre danú lokalitu a typ daných nehnuteľností (pozemky v zastavanom území obce i mimo zastavaného územia obce, určené na zástavbu líniovou stavbou). Výpočet všeobecnej hodnoty

pozemkov výnosovou metódou som nepoužil z dôvodu, že predmetné pozemky neposkytujú výnos formou prenájmu.

Použil som metódu polohovej diferenciacie podľa prílohy č. 3 k vyhláske MS SR č.254/2010 ktorou sa mení vyhl.č.492/2004 Z.z.MS SR o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení vyhl.č.626/2007 Z.z a vyhl.č.605/2008 Z.z.podľa zatriedenia veľkosti sídelného útvaru, v ktorom sa ohodnocované pozemky nachádzajú.

- vo výpočte sú použité metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v " Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanéj ÚSI ŽU v Žiline
- všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie
- výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko objednávateľ nepredložil žiadne doklady na jej použitie
- pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciacie v súlade s prílohou č.3 vyhláske MS SR č.254/2010 ktorou sa mení vyhl.č.492/2004 Z.z.MS SR o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení vyhl.č.626/2007 Z.z a vyhl.č.605/2008 Z.z. je základným a najdôležitejším faktorom vplývajúcim na výšku jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku jeho poloha v sídelnom útvaru a veľkosť sídelného útvaru v ktorom sa pozemok nachádza v danom mieste a čase, príp. dopravné spojenie s najbližším väčším sídelným útvarom z dôvodu dostupnosti služieb, zamestnanosti a kúpyschopnosti obyvateľstva. Ďalšími faktormi vplývajúcimi na všeobecnú hodnotu pozemkov je ich vybavenosť inžinierskymi sieťami, resp. možnosť napojenia na tieto rozvody, typ okolitej zástavby, veľkosť a tvar pozemkov, vhodnosť pozemkov pre plánovaný účel, ochranné pásma a pod., ktoré znalec zohľadnil vo výpočte všeobecnej hodnoty.

a) Výber použitej metódy:

Pre výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie v súlade s časťou E.3.1 prílohy č. 3 Vyhl. MS SR č.254/2010 ktorou sa mení vyhl.č.492/2004 Z.z.MS SR o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení vyhl.č.626/2007 Z.z a vyhl.č.605/2008 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku .

E.3.1 Pozemky

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu $V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} []$,

kde

M - výmera pozemku v m^2 ,

$V\dot{S}H_{MJ}$ - 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

$$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot k_{PD} [/m^2],$$

kde

$V_{H_{MJ}}$ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácia obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov

| VH | eur/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 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 (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových, chatových 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

záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

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

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_P \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R [-],$$

kde

k_S - koeficient všeobecnej situácie (0, 50-2, 00) sa stanoví takto:

k_V - koeficient intenzity využitia (0, 90 - 2, 0) sa stanoví takto:

k_D - koeficient dopravných vzťahov (0, 80 - 1, 20) sa stanoví takto:

k_P - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0, 90 - 2, 00) sa stanoví takto:

k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0, 80 - 1, 50) sa stanoví takto:

k_Z - koeficient zvyšujúcich faktorov (1, 01 - 3, 00) sa stanoví takto:

Povyšujúce faktory možno použiť iba v prípadoch, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

V prípade, že sa zvyšujúci faktor nevyskytuje, koeficient zvyšujúcich faktorov je 1.

k_R - koeficient znižujúcich faktorov (0, 20 - 0, 99) sa stanoví takto:

Znižujúce faktory možno použiť iba v prípadoch, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

V prípade, že sa znižujúci faktor nevyskytuje, koeficient znižujúcich faktorov je 1.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č.2051 - pozri v prílohe posudku

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia, najmä dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie:

Obhliadka spojená s miestnym štetrením bola vykonaná dňa 27.10.2015 za prítomnosti objednávateľa posudku .Vykonané bolo v potrebnom rozsahu.Fotodokumentácia predmetných pozemkov je zo dňa 27.10.2015.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutkovým stavom:

Objedávateľ znaleckého posudku mi predložil list vlastníctva pre k.ú.Rudina.Tiež pozemkovú mapu obce Rudina.

Uvedené doklady sú v prílohe posudku.Porovnaním týchto dokladov so skutkovým stavom som zistil,že sú v zhode .

e) Údaje katastra nehnuteľnosti, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľnosti so zisteným skutkovým stavom:

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza v obci Rudina ,okres Kysucké Nové Mesto.

Pozemok č.KNE 2131 s výmerou 21 m2 je zapísaný na LV č.2051 v správe katastra Kysucké Nové Mesto. Vlastník pozemku (Obecný úrad Rudina) nadobudol nehnuteľnosti na základe titulov nadobudnutia podľa LV. Údaje katastra nehnuteľnosti sú v súlade so skutkovým stavom.

Právny stav uvedený na LV je v súlade so skutkovým stavom.

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

1.Pozemok parc.č.KN C - orná pôda o výmere 21 m2 v k.ú.Rudina

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

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Pozemok v k.ú. Rudina

Predmetom ohodnotenia je pozemok parc.č.KN-C 2131 s výmerou 21 m², podľa predloženého LV č.2051 a v zmysle uznesenia č.67/2015 obecného zastupiteľstva Rudina zo dňa 28.9.2015.

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza v žilinskom samosprávnom kraja, v k.ú. obce Rudina, oproti budove Materskej školy a ZŠ, cca 100 m od zástavby rodinných domov. Tesne za pozemkom sa nachádza za plotom ihrisko školy.

V okolí pozemku sa nachádza zástavba rodinných domov v mieste kde sa nachádza ohodnocovaný pozemok je priemerná občianska vybavenosť.

Prístup k pozemku je po odbočení zo št.cesty III.tr. smerom ku Materskej škole. V tesnom susedstve pozemku sa nenachádzajú inžinierske siete.

Výpočet jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemkov je v závislosti na polohe, prístupnosti terénu, ochranných pásmach, napojenia na inžinierske siete príslušného územia obce.

Východisková hodnota pre obec Rudina je 3,32 € / m² (obec patrí do kategórie s počtom obyvateľov do 5 000, podľa web.stránky obec má 1724 obyvateľov k dátumu 31.12.2013). Poloha tejto časti obce je obytná. Pohľad na pozemok je na fotografiách v prílohe posudku.

| Parcela | Druh pozemku | Vzorec | Spolu výmera [m ²] | Podiel | Výmera [m ²] |
|---------|--------------|--------|--------------------------------|--------|--------------------------|
| 2131 | orná pôda | 21 | 21,00 | 1/1 | 21,00 |

Obec:

Rudina

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 3,32 €/m²

| Oznacenie a názov koeficientu | Hodnotenie | Hodnota koeficientu |
|--|---|---------------------|
| k _S koeficient všeobecnej situácie | 3. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľov | 0,95 |
| k _V koeficient intenzity využitia | 3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením | 1,00 |
| k _D koeficient dopravných vzťahov | 2. pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca | 0,85 |
| k _P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy | 3. obytná alebo rekreačná poloha | 1,20 |
| k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3) | 1,20 |
| k _Z koeficient povyšujúcich faktorov | 5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote | 3,00 |
| k _R koeficient redukovujúcich faktorov | 12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.) | 0,90 |

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|------------------------------------|--|------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $K_{PD} = 0,95 * 1,00 * 0,85 * 1,20 * 1,20 * 3,00 * 0,90$ | 3,1396 |
| Jednotková hodnota pozemku | $VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * K_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 3,1396$ | 10,42 €/m ² |
| Všeobecná hodnota pozemku | $VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 21,00 \text{ m}^2 * 10,42 \text{ €/m}^2$ | 218,82 € |

III. ZÁVER**1. OTÁZKY A ODPOVEDE**

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností - pozemku č. KNC 2131 podľa predloženého LV nachádzajúceho sa v k.ú. Rudina, okres Kysucké Nové Mesto v súvislosti s prevodom nehnuteľností podľa platného cenového predpisu.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č.254/2010 ktorou sa mení vyhl.č.492/2004 Z.z.MS SR o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení vyhl.č.626/2007 Z.z a vyhl.č.605/2008 Z.z. a je znaleckým odhadom jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 7.11.2015, ktorú by mala 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.

Ako vhodná metóda pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 218,82 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov | Všeobecná hodnota [€] |
|--|-----------------------|
| Stavby | |
| Pozemky | |
| Pozemok v k.ú. Rudina - parc. č. 2131 (21 m ²) | 218,82 |
| Spolu VŠH | 218,82 |
| Zaokrúhlená VŠH spolu | 220,00 |

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **220,00 €**
Slovom: **Dvestodvadsať Eur**

V Žiline, dňa 7.11.2015



Handwritten signature and initials.

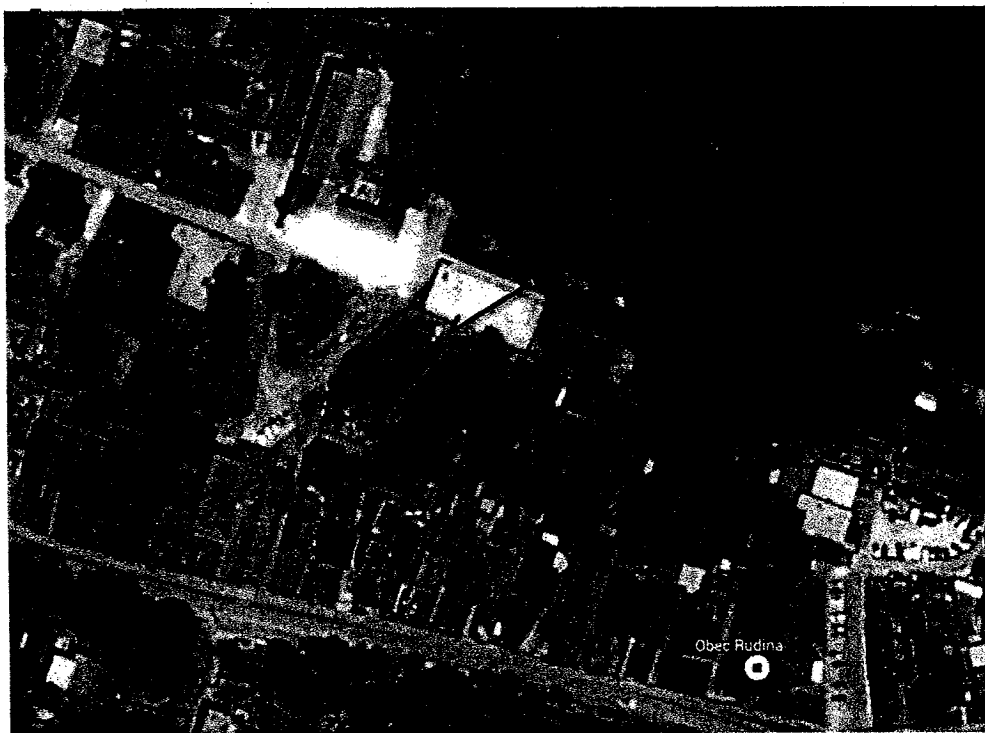
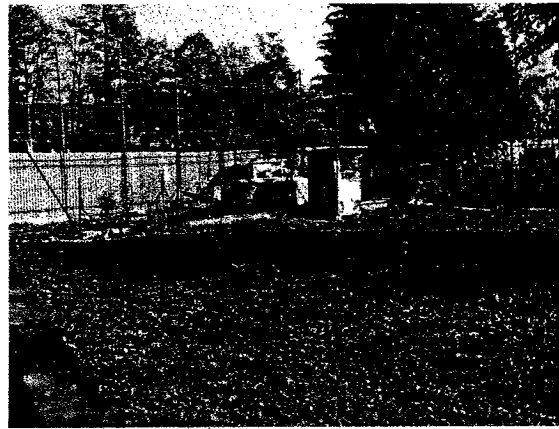
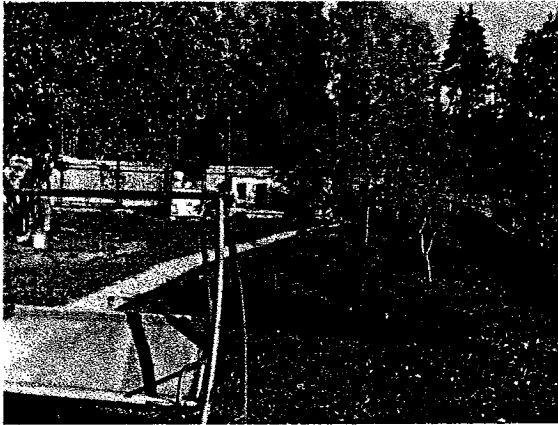
IV. PRÍLOHY

- Výpis z listu vlastníctva č.2051 zo dňa 30.10.2015 pre k.ú.Rudina
- Informatívna kópia z mapy z www.katasterportal.sk zo dňa 30.10.2015
- Pozemková mapa od OÚ Rudina
- Súhlas Obce Rudina k odpredaju pozemku zo dňa 28.9.2015
- Vyhotovenie fotodokumentácie dňa 27.10.2015

Fotodokumentácia pozemku parc.č. KNE 2131 v k.ú. Rudina,

okres Kysucké Nové Mesto

Fotografované dňa 27.10.2015



10/27/15

IV . ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor:
37 00 00 Stavebníctvo,

odvetvie : 37 01 00 Pozemné stavby a
37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľnosti .

Evidenčné číslo znalca : 910 657.

Znalecký úkon je zapísaný v znaleckom denníku pod poradovým číslom 244 / 2015 znaleckého denníka č. 1 / 2015 .

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 244 / 2015.

Ing. Ján Duriš
znalec