

Znalec: Ing. Adriana Melišková, evid. číslo znalca 913954, tel.: 0903 55 44 41
Pod sadom 770/39, Žilina-Závodie

Zadávateľ: LICITOR group, a.s. (dražobník)
Sládkovičova 6, 010 01 Žilina

Číslo spisu/objednávky: Objednávka D 5091123 zo dňa 28.08.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

113/2023

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty spoluvlastníckeho podielu Miroslavy Vargovej vo výške 25/36 na rodinnom dome č.s.284 na parc. KN č. 542 k.ú. Svrčinovec, obec Svrčinovec, okres Čadca, vrátane príslušenstva a pozemkov parc. KN č. 542, 543, 544 k.ú. Svrčinovec, obec Svrčinovec, okres Čadca, pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: JUDr. Zuzana Šujanská, Sládkovičova 6, 010 01 Žilina - správca konkurznej podstaty úpadcu: Miroslava Vargová, nar. 12.01.1988, bytom 023 12 Svrčinovec 284, korešp. adr.:Hollého 11, 903 01 Senec.

Počet strán (z toho príloh): 39(14)

Počet vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania: Stanovenie všeobecnej hodnoty spoluvlastníckeho podielu Miroslavy Vargovej vo výške 25/36 na rodinnom dome č.s.284 na parc. KN č. 542 k.ú. Svrčinovec, obec Svrčinovec, okres Čadca, vrátane príslušenstva a pozemkov parc. KN č. 542, 543, 544 k.ú. Svrčinovec, obec Svrčinovec, okres Čadca

2. Účel znaleckého posudku: pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: JUDr. Zuzana Šujanská, Sládkovičova 6, 010 01 Žilina - správca konkurznej podstaty úpadcu: Miroslava Vargová, nar. 12.01.1988, bytom 023 12 Svrčinovec 284, korešp. adr.: Hollého 11, 903 01 Senec

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 18.09.2023

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 25.09.2023

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka D 5091123 zo dňa 28.08.2023

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1106 k.ú. Svrčinovec, obec Svrčinovec, okres Čadca, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Svrčinovec, vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie skutkového stavu
- Fotodokumentácia
- Ponuky z realitných portálov (nehnutel'nosti.sk)
- Územnoplánovacie informácie z ÚPN obce Svrčinovec

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl. MS SR č.626/2007, 605/2008 Z.z., 47/2009 Z.z., 254/2010 Z.z a 213/2017 Z.z.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č.323/2010 Z. z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

Všeobecná hodnota (VŠH) – definícia podľa ods. g § 2, vyhl. č. 492/2004 Z.z.:

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal 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.

Poznámka: Uvedeným podmienkam predaja nemusia nezodpovedať napr. predaj v tiesni, predaj medzi rodinnými príslušníkmi, predaj na základe výkonu rozhodnutia – konkurz, exekúcia a pod. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota 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 (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Stavby

Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Stavby sa podľa stavebnotechnického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

Metodické postupy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb a pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- a) Metóda porovnávania
- b) Kombinovaná metóda
- c) Metóda polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania:

Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku, pričom

- pri stavbách je to spravidla obstaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.

Hlavné faktory porovnávania pre stavby:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Pri výbere podkladov o porovnateľných stavbách je základné pravidlo získať aspoň tri také porovnateľné stavby, ktoré sa vo svojich vlastnostiach v čo najväčšej miere zhodujú s hodnotenou stavbou.

Ak je zhoda kritérií medzi hodnotenou a porovnateľnými stavbami veľká, je následné použitie porovnávacej metódy jednoduché, pretože je minimálna nutnosť zohľadňovať rozdiely prostredníctvom jednotlivých faktorov porovnávania.

Ak v údajoch medzi hodnotenou a porovnateľnou stavbou nie je zhoda väčšiny základných kritérií, je potrebné podklad vylúčiť a hľadať vhodnejší.

Ak sa znalcovi nepodarí obstarat' dostatočný počet údajov o porovnateľných stavbách tak stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou nie je možné a získané údaje sú len informatívne.

Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

$$V_{SHS} = TH * k_{PD} \quad [€]$$

kde:

TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli pre stavby použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciacie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda
- Metóda polohovej diferenciacie

Vo všeobecnej hodnote pozemkov sú vo všeobecnosti zohľadnené tieto základné faktory:

- možnosť využitia ohodnocovaných pozemkov v čase ohodnotenia
- poloha pozemku (ZUO alebo mimo ZUO) a jeho dostupnosť z existujúcich komunikácií (možnosť dopravného napojenia na infraštruktúru najbližšieho sídelného útvaru v čase ohodnotenia),
- okolitá zástavba a prírodné prekážky obmedzujúce využitie pozemkov (napr. blízkosť vodných tokov, terénne zlomy, ochranné pásma vedení, príp. železnice a existujúcich dopravných ťahov),
- možnosť napojenia na existujúce inžinierske siete v čase ohodnotenia (finančná náročnosť spojená s vybudovaním inžinierskych sietí),

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: neboli vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline. Všeobecná hodnota domu s príslušenstvom je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu je vylúčená z dôvodu absencie relevantných podkladov (kúpnopredajné zmluvy a ponuky) pre danú lokalitu a typ rodinného domu (poškodená stavba), zistené ponuky na predaj rodinných domov z realitných portálov majú informatívny charakter. Kombinovaná metóda je vylúčená z dôvodu neschopnosti nehnuteľnosti dosahovať primeraný výnos formou prenájmu potrebný na vykonanie kombinácie. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných 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 2023- 3,584.

Pre výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciacie v súlade s časťou E.3.1 prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl. MS SR č.626/2007, 605/2008 Z.z., 47/2009 Z.z., 254/2010 Z.z. a 213/2017 Z.z.. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty nebola použitá vzhľadom na malú ponuku porovnateľných pozemkov a skutočnosť, že sa jedná o zastavaný pozemok, ktorého hodnota nedosahuje hodnotu voľných stavebných pozemkov. Výnosová metóda bola vylúčená z dôvodu neschopnosti nehnuteľnosti dosahovať výnos formou prenájmu (v predmetnej lokalite nebol v čase ohodnotenia vyvinutý trh s prenájomom pozemkov).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1106 k.ú. Svrčinovec, obec Svrčinovec, okres Čadca, vytvorený cez katastrálny portál:

Rodinný dom č.s.284 na parc. KN č. 542 k.ú. Svrčinovec, obec Svrčinovec, okres Čadca, a pozemky parc. KN č. 542, 543, 544 k.ú. Svrčinovec, obec Svrčinovec, okres Čadca sú evidované vo vlastníctve:

1 Vargová Miroslava r. Vargová, č. 284, Svrčinovec, PSČ 023 12, SR, dátum narodenia: 12.01.1988 v podiele 1/4

3 Strýček Ján, č. 284, dátum narodenia: 26.02.1960 v podiele 1/4

4 Vargová Miroslava r. Vargová, č. 284, Svrčinovec, PSČ 023 12, SR, dátum narodenia: 12.01.1988 v podiele 8/18

5 Strýček Ján, č. 284, dátum narodenia: 26.02.1960 v podiele 1/18

Ťarchy:

Vlastník poradové číslo 4	Exekučný príkaz EX 268/2015 na zriadenie exekučného záložného práva, ktorý vydal Exekútor Mgr. Sandra Tudíková, Bratislava, Z 1947/16 zo dňa 29.4.2016 v prospech VZP a.s. Paláriková 91, Čadca, na základe poverenia 5502 061063 zo dňa 12.05.2015 na podiel 1/4-667/16 Oznámenie o zmene súdneho exekútora na JUDr. Rudolf Krutý, PhD, Nová značka Ex 49319/2017, R 923/2017 z 14.12.2017- 71/18
--	---

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 18.09.2023
- Zameranie nehnuteľností vykonané dňa 18.09.2023
- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 18.09.2023

d) Technická dokumentácia:

Znalcovi nebola zadávateľom posudku predložená žiadna projektová dokumentácia. Skutkový stav bol zameraný na miestnom šetrení a je zakreslený v prílohách znaleckého posudku. Vzhľadom na skutočnosť, že hodnotený rodinný dom bol z veľkej časti poškodený požiarom a zadávateľom znaleckého posudku, ani súčasnými vlastníckymi neboli poskytnuté žiadne údaje o pôvodnom materiálovom vyhotovení a vybavení stavby, ani o dispozičnom usporiadaní 1. nadzemného podlažia, sú tieto skutočnosti uvažované na základe vizuálnych zistení

znalca na miestnom šetrení a z toho vychádzajúcich predpokladov. Znalcovi nebol predložený žiadny doklad preukazujúci začiatok užívania rodinného domu. Začiatok užívania rodinného domu bol stanovený odhadom znalca v roku 1960, čomu zodpovedá architektonické a stavebno-technické vyhotovenie pre dané obdobie.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Rodinný dom č.s.284 na parc. KN č. 542 k.ú. Svrčinovec, obec Svrčinovec, okres Čadca, a pozemky parc. KN č. 542, 543, 544 k.ú. Svrčinovec, obec Svrčinovec, okres Čadca boli v čase ohodnotenia evidované v evidencii katastra nehnuteľností na LV č. 1106 k.ú. Svrčinovec, stavba je evidovaná ako rodinný dom čs. 284, druh stavby 10 - rodinný dom. Pôdorysné zobrazenie rodinného domu v katastrálnej mape je v súlade so skutkovým stavom. Druh pozemkov uvedený na liste vlastníctva je v súlade s ich skutočným využitím. Prístup k domu je po panelovej komunikácii vybudovanej popri železničnej trati, na pozemkoch vo vlastníctve viacerých vlastníkov (LV 3026, LV 3025), následne po pozemkoch, pre ktoré nie sú v registri C a E katastra nehnuteľností evidované žiadne listy vlastníctva. Hodnotené pozemky sa nachádzajú v ochrannom pásme železničnej trate (60 m od vonkajšieho okraja koľajiska).

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

- Rodinný dom č.s.284 na parc. KN č. 542 k.ú. Svrčinovec, obec Svrčinovec, okres Čadca
- Pozemky parc. KN č. 542, 543, 544 k.ú. Svrčinovec, obec Svrčinovec, okres Čadca

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

Neboli zistené

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využitia pozemkov: Obec Svrčinovec má schválený územný plán (ÚPN-SÚ), vypracovaný v roku 06/1999, schválený 07.12.2001. V roku 2003 bol vypracovaný a schválený spoločný územný plán pre mesto Čadca a obec Svrčinovec - ÚPN-HSA Čadca doplnok č.1 a ÚPN-SÚ Svrčinovec doplnok č.1 ktorý riešil Priemyselný park (PP) v lokalite Podzávoz. Rozhodujúca časť PP bola riešená na k.ú. mesta Čadca do k.ú. obce Svrčinovec zasahovala plochou 2,4920 ha. Záväzné výstupy z tohto územného plánu sú premietnuté do nového ÚPN-O Svrčinovec.

Ďalšie územnoplánovacie dokumenty:

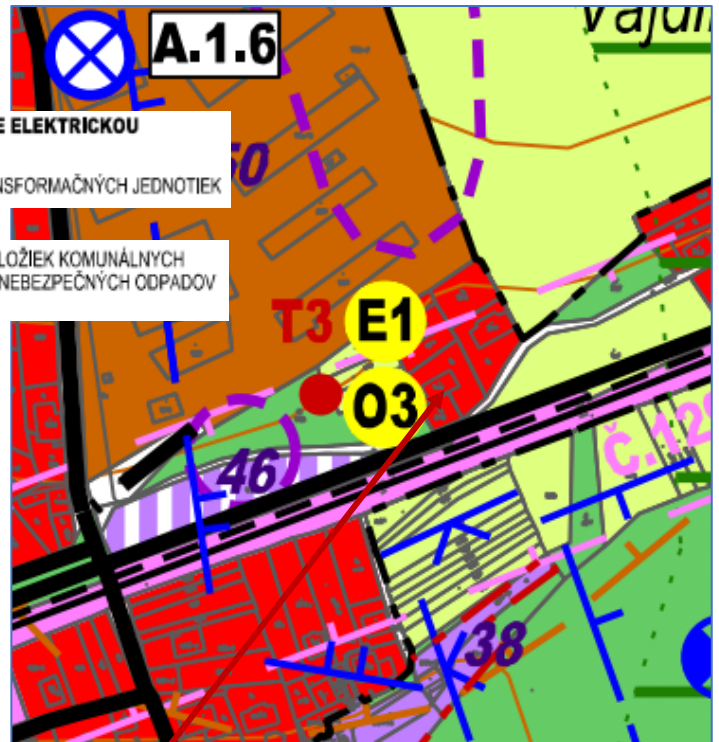
ÚPN VÚC Žilinského kraja (združenie VÚC Žilina, 1998), záväzná časť schválená vyhlásením nariadenia vlády SR č. 223/1998 zo dňa 26.05.1998, Ing. arch. Peter Nezval, autorizovaný architekt, M.Šinského 7, 010 07 Žilina, ateliér : Žitná 13, 010 01 Žilina ČAO: 0261 AA, IČO: 35652268, DIČ: 1022424953, mob.: 0903 370818, e-mail : peter.nezval@gmail.com Územný plán obce Svrčinovec, Koncept riešenia 9

- ÚPN VÚC Žilinského kraja - zmeny a doplnky č.1 (združenie VÚC Žilina, 02/2005), záväzná časť schválená zastupiteľstvom ŽSK VZN č.6 zo dňa 27.04.2005,
- ÚPN VÚC Žilinského kraja - zmeny a doplnky č.2 (ing. arch. Pivarči, 07/2006), záväzná časť schválená zastupiteľstvom ŽSK,
- ÚPN VÚC Žilinského kraja - zmeny a doplnky č.3 (ing. arch. Toman, 05/2008), záväzná časť schválená zastupiteľstvom ŽSK,
- ÚPN VÚC Žilinského kraja - zmeny a doplnky č.4 (ing. arch. Pivarči, 03/2011), záväzná časť schválená zastupiteľstvom ŽSK,
- ÚPN-SÚ Svrčinovec - návrh riešenia, ing. arch. Peter Nezval, záväzná časť (Návrh regulatívov územného rozvoja) schválená uznesením OZ č. 130/11 dňa 07.12.2011.
- ÚPN-SÚ HSA Čadca, doplnok č.1 a ÚPN - SÚ Svrčinovec - návrh riešenia, ing. arch. Marián Pivarči, 2003, schválená uznesením MZ v Čadci č. 6/2004 dňa 26.2.2004 s účinnosťou od 12.3.2004 a uznesením OZ vo Svrčinovci č. 19/2004 z dňa 25.02.2004. Doplnku č. 1 predchádzalo schválenie Zámeru pre Priemyselný park Čadca z 27.08.2003 uznesením OZ vo Svrčinovci č. 95/2003.

Výrez z grafickej časti ÚPN:

ENERGOSTAVBY - VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY PRE ZÁSOBOVANIE ELEKTRICKOU ENERGIOU A TEPLOM

- E1** REKONŠTRUKCIA TRAFOSTANÍC T2, T3, T9 S OSADENÍM VÄČŠÍCH TRANSFORMAČNÝCH JEDNOTIEK
- O3** REALIZÁCIA ZBERNÉHO DVORA PRE ODOVZDÁVANIE ODDELENÝCH ZLOŽIEK KOMUNÁLNYCH ODPADOV, PRE DROBNÝ STAVEBNÝ ODPAD, PRE ZHROMAŽĎOVANIE NEBEZPEČNÝCH ODPADOV A ELEKTROODPADOV Z DOMÁCNOSTÍ



STAV NÁVRH VÝHĽAD

LEGENDA:

- ŠTÁTNA HRANICA
- HRANICA KATASTRA OBCE
- HRANICA INTRAVILÁNU K 01.01.1990
- HRANICA SKUTOČNE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA
- OCHRANNÉ PÁSMA VŠETKÝCH DRUHOV
- OBJEKTY PAMIATKOVÉHO ZÁJMU
- PLOCHA IBV (INDIVIDUÁLNA BYTOVÁ VÝSTAVBA)
- PLOCHA HBV (HROMADNÁ BYTOVÁ VÝSTAVBA)
- PLOCHA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI
- PLOCHA REKREÁCIE A CESTOVNÉHO RUCHU
- REKREAČNÉ ÚZEMIE
- PLOCHA ŠPORTU A ŠPORTOVEJ VYBAVENOSTI
- PLOCHA VÝROBY A SKLADOVÉHO HOSPODÁRSTVA A TECHNICKEJ INFRAŠTRUKTÚRY
- PLOCHA POĽNOHOSPODÁRSKEHO DVORA
- PLOCHA CINTORÍNA (O.P. - 50 M)
- PLOCHY VEREJNEJ PARKOVEJ ZELENE
- PLOCHY OSTATNEJ ZELENE (IZOLAČNÁ ZELEŇ, BREHOVÉ PORASTY, NELESNÁ DRI)
- PLOCHA POĽNOHOSPODÁRSKEJ ORNEJ PÔDY
- VODNÉ TOKY, PLOCHY A BREHOVÉ PORASTY
- KORIDOR VODNEJ CESTY
- DIAĽNICA D3 (O.P. - 100 M)
- RÝCHLOSTNÁ CESTA R5 (O.P. - 100 M)
- ŽELEZNIČNÁ TRATĚ Č. 127 A Č. 129 (O.P. - 60 M)
- ZBERNÁ KOMUNIKÁCIA FUNKČNEJ TRIEDY B1 (O.P. - 50 M)
- MIESTNA OBSLUŽNÁ KOMUNIKÁCIA FUNKČNEJ TRIEDY C3

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 Rodinný dom č.s. 284 na parc. KN č. 542 k.ú. Svrčinovec, obec Svrčinovec, okres Čadca

Spoluvlastnícky podiel: 25/36

Predmetom ohodnotenia je rodinný dom č.s. 284 na parc. KN č. 542 k.ú. Svrčinovec, obec Svrčinovec, okres Čadca, situovaný v zastavanom území obce Svrčinovec, v jej okrajovej severovýchodnej časti, v lokalite medzi areálom poľnohospodárskeho družstva Svrčinovec a železničnou traťou č. 127 a 129 smer Skalité Zwardoň. V okolí stavby sa nachádza riedka zástavba objektov IBV, v susedstve rodinného domu je plánovaná výstavba zberného dvora pre zber oddelených zložiek komunálnych odpadov, drobných stavebných odpadov, nebezpečných odpadov a elektroodpadov domácností. Prístup k domu je po panelovej komunikácii vybudovanej popri železničnej trati, na pozemkoch vo vlastníctve viacerých vlastníkov (LV 3026, LV 3025), následne po pozemkoch, pre ktoré nie sú v registri C a E katastra nehnuteľností evidované žiadne listy vlastníctva. Vzhľadom na skutočnosť, že hodnotený rodinný dom bol z veľkej časti poškodený požiarom a zadávateľom znaleckého posudku, ani súčasnými vlastníkmi neboli poskytnuté žiadne údaje o pôvodnom materiálovom vyhotovení a vybavení stavby, ani o dispozičnom usporiadaní 1. nadzemného podlažia, sú tieto skutočnosti uvažované na základe vizuálnych zistení znalca na miestnom šetrení a z toho vychádzajúcich predpokladov. Znalcovi nebol predložený žiadny doklad preukazujúci začiatok užívania rodinného domu. Začiatok užívania rodinného domu bol stanovený odhadom znalca v roku 1960, čomu zodpovedá architektonické a stavebno-technické vyhotovenie pre dané obdobie. Z vizuálnej obhliadky je zrejmé, že objekt mal genézu postupného budovania jeho častí, avšak podrobnosti nie sú zrejmé ani zdokladované.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Rodinný dom je samostatne stojaci, s jedným podzemným podlažím, jedným nadzemným podlažím

- Na 1. podzemnom podlaží sú situované sklady, vstupné zádverie, schodisko
- Na 1. nadzemnom podlaží je situovaná chodba, hygienické zariadenia a pravdepodobne izby a kuchyňa (neboli preukázateľne zistené).

STAVEBNO-TECHNICKÝ POPIS:

Základy domu tvoria základové pásy z kameňa a betónu. Obvodové murivo suterénu je kamenné, murované, bez omietok, strop železobetónový s rovným podhl'adom, podlaha v suteréne je prevažne hrubá betónová, v zadných miestnostiach hlinená. Dvere sú drevené rámové (poškodené), okná sú zdvojené z tvrdého dreva (poškodené). Schodisko na 1. NP je betónové, s povrchom nástupníc a podstupníc z cementového poteru. Na 1. podzemnom podlaží je vybudovaný rozvod el. energie svetelnej a motorickej (poškodenej).

Obvodové murivo a zvislé nosné konštrukcie 1. nadzemného podlažia sú murované zo škarobetonových tvárnic, deliace konštrukcie sú zo škarobetonových tvárnic. Strop nad 1. nadzemným podlažím je prevažne drevený trámový s rovným podhl'adom, na časti železobetónový monolitický. Strecha je sedlového tvaru, na časti pultová, s dreveným krovom, krytina strechy na pultovej časti je z pozinkovaného plechu, na ostatnej časti strechy nebol pre veľké poškodenie požiarom zistený druh krytiny, klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu, ostatné klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, časť poškodená. Fasády na dome sú z brizolitu/vápennocementové, prevažne poškodené/neyhotovené, vnútorné úpravy povrchov v dome tvorí hladká vápenno-cementová omietka, prevažne poškodené, v kúpeľni je keramický obklad stien – sprcha, pravdepodobne bola osadená WC misa (odstránené). Okná na dome sú z europrofilov/drevené zdvojené (poškodené). Výplne dverných otvorov tvoria na 1. NP dvere rámové (všetky poškodené). Podlahy na 1. NP sú v pravdepodobne prevažne z PVC, v ostatných miestnostiach z cementového poteru.

Vybavenie kúpeľne na 1. nadzemnom podlaží - keramické umývadlo (demontované), WC misa kombi (demontovaná), murovaný sprchový kút, pákové batérie (demontované). Na 1. nadzemnom podlaží bol pravdepodobne vybudovaný rozvod vody, kanalizácie, elektrickej energie svetelnej.

Vzhľadom na zlý stav rodinného domu po požiari boli poškodené konštrukcie zohľadnené v rámci výpočtu rozpočtového ukazovateľa, opotrebenie bolo stanovené lineárnou metódou. Statická spôsobilosť stavby po poškodení požiarom nebola preverovaná a nie je vzhľadom na odbornú spôsobilosť znalca riešená v rámci tohto znaleckého posudku.

Ohodnotenie je vykonané na základe zistení znalca na obhliadke a z verejne dostupných zdrojov. V prípade zdokladovania iných dokladov a skutočností majúciich vplyv na východiskovú a technickú hodnotu hodnotenej stavby, bude jej hodnota prepočítaná v rámci doplnenia ZP!

ZATRIEDENIE STAVBY**JKSO:** 803 6 Domy rodinné jednobytové**KS:** 111 0 Jednobytové budovy**MERNÉ JEDNOTKY**

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1960	14,22*8,30	118,03	120/118,03=1,017
1. NP	1960	14,22*8,30	118,03	120/118,03=1,017

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
1	Osadenie do terénu			
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560	0	560,0
4	Murivo			
	4.8.a kamenné murivo v hrúbke do 60 cm	690	0	690,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky)	160	0	160,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické	1040	0	1040,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.2.a škrabaný brizolit, nad 1/2 do 2/3	40	0	40
	14.4.a škrabaný brizolit, do 1/3	50	0	50
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.6 cementový poter	180	0	180,0
17	Dvere			
	17.4 rámové s výplňou	515	50	257,5
18	Okná			
	18.2 zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250	100	0,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.6 cementový poter	50	70	15,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	0,0
	Spolu	3835		3012,5

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

45	Elektrický rozvádzač			
	45.2 s poistkami (1 ks)	145	100	0,0
	Spolu	145		0,0

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.2.b betónové - objekt s podzemným podlažím bez izolácie	425	0	425,0
4	Murivo			
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735	60	294,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky)	160	60	64,0
6	Vnútorne omietky			

	6.1 vápenné štukové	400	90	40,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760	70	228,0
8	Krovy			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	70	172,5
10	Krytiny strechy na krove			
	10.1.c plechové pozinkované	570	70	171,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	70	19,5
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, nad 2/3	260	70	78
17	Dvere			
	17.4 rámové s výplňou	515	100	0,0
18	Okná			
	18.2 zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250	100	0,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.5 z PVC	120	80	24,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.6 cementový poter	50	50	25,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	100	0,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	50	27,5
	Spolu	5115		1588,5

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.1 liatinové potrubie (1 ks)	25	50	12,5
37	Vnútorne vybavenie			
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	100	0,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	100	0,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	100	0,0
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	100	0,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	100	0,0
40	Vnútorne obklady			
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	0	20,0
	Spolu	210		32,5

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,584$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [Eur/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [Eur/m ²]
1. PP	$(3835 + 145 * 1,017)/30,1260$	$(3012,5 + 0 * 1,017)/30,1260$	132,19	100,00
1. NP	$(5115 + 210 * 1,017)/30,1260$	$(1588,5 + 32,5 * 1,017)/30,1260$	176,88	53,83

TECHNICKÝ STAV

Znalcovi nebol predložený žiadny doklad preukazujúci začiatok užívania rodinného domu. Začiatok užívania rodinného domu bol stanovený odhadom znalca v roku 1960, čomu zodpovedá architektonické a stavebno-technické vyhotovenie pre dané obdobie. Z vizuálnej obhliadky je zrejmé, že objekt mal genézu postupného budovania jeho častí, avšak podrobnosti nie sú zrejmé ani zdokladované. Vzhľadom na zlý stav rodinného domu po požiari bola celková životnosť stavby znížená na 90 rokov, opotrebenie bolo stanovené lineárnou metódou.

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1960	63	27	90	70,00	30,00
1. NP	1960	63	27	90	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
1. PP		
Východisková hodnota	132,19 Eur/m ² *118,03 m ² *3,584*0,95	53 123,00
Východisková hodnota poškodeného podlažia	100,00 Eur/m ² *118,03 m ² *3,584*0,95	40 186,85
Technická hodnota	30,00% z 40 186,85	12 056,06
1. NP		
Východisková hodnota	176,88 Eur/m ² *118,03 m ² *3,584*0,95	71 082,51
Východisková hodnota poškodeného podlažia	53,83 Eur/m ² *118,03 m ² *3,584*0,95	21 632,58
Technická hodnota	30,00% z 21 632,58	6 489,77

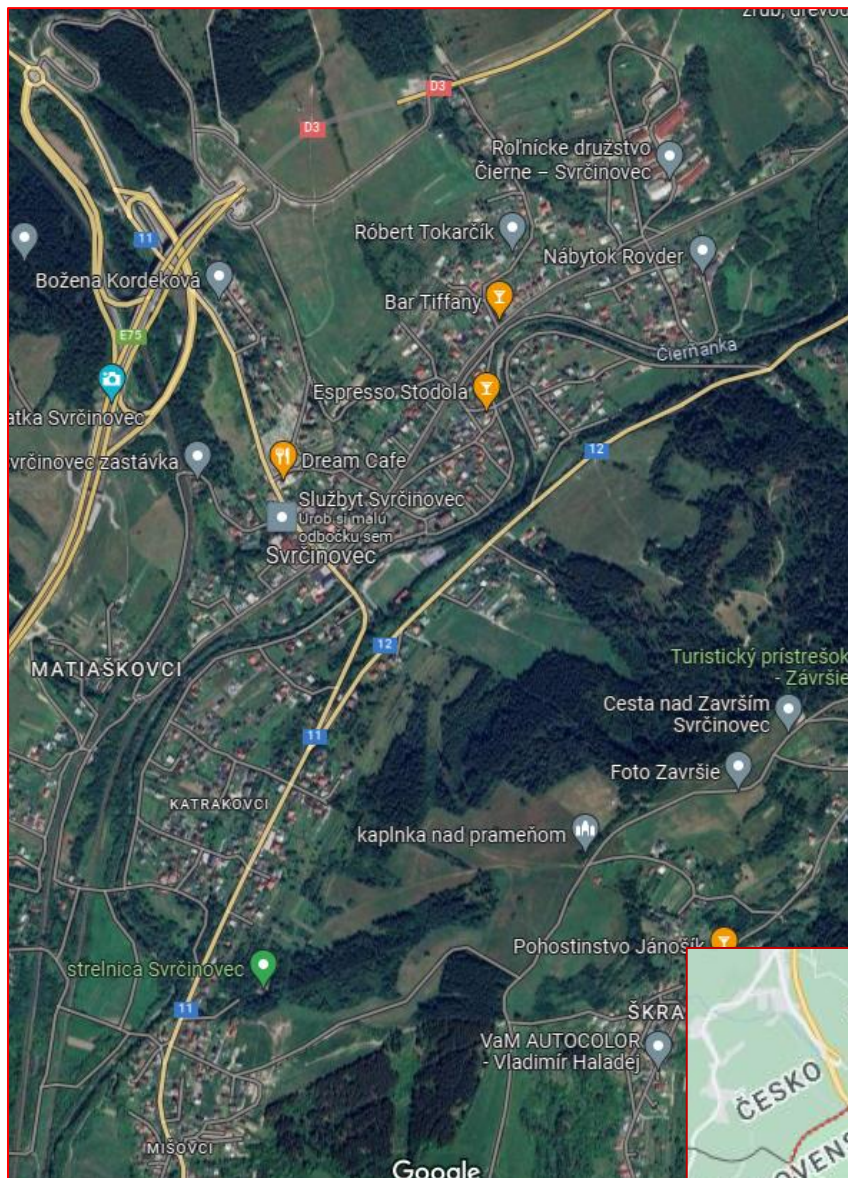
VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota bez poškodenia [Eur]	Východisková hodnota poškodenej stavby [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. podzemné podlažie	53 123,00	40 186,85	12 056,06
1. nadzemné podlažie	71 082,51	21 632,58	6 489,77
Spolu	124 205,51	61 819,43	18 545,83

Poškodenosť stavby: $(124\,205,51\text{Eur} - 61\,819,43\text{Eur}) / 124\,205,51\text{Eur} * 100\% = 50,23\%$

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:



Predmetom ohodnotenia je rodinný dom č.s. 284 na parc. KN č. 542 k.ú. Svrcinovec, obec Svrcinovec, okres Čadca, situovaný v zastavanom území obce Svrcinovec, v jej okrajovej severovýchodnej časti, v lokalite medzi areálom poľnohospodárskeho družstva Svrcinovec a železničnou traťou č. 127 a 129 smer Skalité Zwardoň. V okolí stavby sa nachádza riedka zástavba objektov IBV, v susedstve rodinného domu je plánovaná výstavba zberného dvora pre zber oddelených zložiek komunálnych odpadov, drobných stavebných odpadov, nebezpečných odpadov a elektroodpadov domácností. Prístup k domu je po panelovej komunikácii vybudovanej popri železničnej trati, na pozemkoch vo vlastníctve viacerých vlastníkov (LV 3026, LV 3025), následne po pozemkoch, pre ktoré nie sú v registri C a E katastra nehnuteľností evidované žiadne listy vlastníctva. Pozemky okolo rodinného domu sú svahovité, s možnosťou napojenia na verejný

rozvod vody, zemného plynu, el. energie, kanalizácie. (prípojky neboli zistené)

Obec Svrcinovec má cca 3 500 obyvateľov, občianska vybavenosť zodpovedá jej veľkosti - obecný úrad, pošta, základné služby a obchodná sieť, ihrisko, reštauračné zariadenia, základná škola, materská škola, ostatná občianska vybavenosť je dostupná v rámci mesta Čadca, s ktorým je územne takmer zrastená - okresné úrady, sieť obchodov a služieb, poliklinika, pracovné príležitosti v rámci rozvinutých priemyselných podnikov.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Rodinný dom je samostatne stojaci, s jedným podzemným podlažím, jedným nadzemným podlažím. Na 1. podzemnom podlaží sú situované sklady, vstupné zádverie, schodisko. Na 1. nadzemnom podlaží je



situovaná chodba, hygienické zariadenia a pravdepodobne izby a kuchyňa (neboli preukázateľne zistené). Vzhľadom na evidenciu stavby v katastri nehnuteľností a funkčné vymedzenie plochy, v ktorej sa stavba nachádza je využitie hodnotenej stavby prednostne určené na bývanie, avšak na zlý technický stav vylučujúci jej akékoľvek užívanie bez rozsiahlej rekonštrukcie. Iné využitie stavby vzhľadom na plánované vybudovanie zberného dvora na susedných pozemkoch predpokladá okrem jej rekonštrukcie aj prípadnú zmenu účelu jej využitia ako prevádzková budova.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

- Technický stav rodinného domu po požari vylučujúci akékoľvek užívanie, vyžadujúci finančné prostriedky potrebné na rekonštrukciu, prípadne asanáciu rodinného domu
- Ťarchy evidované na LV č. 1106 k.ú. Svrčinovec
- Situovanie v ochrannom pásme železničnej trate
- Okolité zástavba nevhodná pre obytnú lokalitu (Poľnohospodárske družstvo Svrčinovec, v susedstve rodinného domu je plánovaná výstavba zberného dvora pre zber oddelených zložiek komunálnych odpadov, drobných stavebných odpadov, nebezpečných odpadov a elektroodpadov domácností.)

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie je vykonaný v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, jeho polohu, technický stav nehnuteľností a predpokladaný záujem o kúpu nehnuteľnosti v predmetnej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,30 (v danom prípade objektívne vystihuje pomer medzi technickou hodnotou a dosahovanými všeobecnými hodnotami porovnateľných nehnuteľností v danom mieste a čase).

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,030	13	0,39
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,300	30	9,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	V.	0,030	8	0,24
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie <i>situovanie medzi železničnou traťou a areálom poľnohospodárskeho družstva</i>	III.	0,300	7	2,10
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
6	Typ nehnuteľnosti nevhodný - dom v radovej uličnej zástavbe, s dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením. <i>podľa predpokladanej skladby miestností jednotlivých podlaží sa pravdepodobne nejedná o typický rodinný dom</i>	IV.	0,165	10	1,65
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	0,900	9	8,10

	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,600	6	3,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,600	5	3,00
10	Konfigurácia terénu južný svah o sklone 5% - 25%	II.	0,600	6	3,60
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia,	II.	0,600	7	4,20
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica a autobus	III.	0,300	7	2,10
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, lekár, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,300	10	3,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,165	8	1,32
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy-frekventovaná železničná trať	III.	0,300	9	2,70
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,030	7	0,21
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,030	4	0,12
19	Názor znalca veľmi problematická nehnuteľnosť <i>netypický rodinný dom s rozsiahlymi poškodeniami po požiari, vylučujúci užívanie, vyžadujúci finančné prostriedky na odstránenie minimálne 1. NP, nevhodná zástavba v okolí</i>	V.	0,030	20	0,60
	Spolu			180	50,13

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 50,13 / 180$	0,279
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 18\,545,83 \text{ Eur} * 0,279$	5 174,29 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemky parc. KN č. 542, 543, 544 k.ú. Svrčinovec, obec Svrčinovec, okres Čadca



Predmetom ohodnotenia sú pozemky parc. KN č. 542, 543, 544 k.ú. Svrčinovec, obec Svrčinovec, okres Čadca, situované v obci Svrčinovec, v jej okrajovej časti, v lokalite v blízkosti železničnej trate (v jej ochrannom pásme). Prístup k pozemkom je po panelovej komunikácii vybudovanej popri železničnej trati, na pozemkoch vo vlastníctve viacerých vlastníkov (LV 3026, LV 3025), následne po pozemkoch, pre ktoré nie sú v registri C a E katastra nehnuteľností evidované žiadne listy vlastníctva. Pozemky okolo rodinného domu sú v prednej časti rovinaté, v zadnej časti výrazne svahovité, s možnosťou napojenia na verejný rozvod vody, zemného plynu, el. energie, kanalizácie (prípojky neboli zistené).

V zmysle ÚPN sa pozemky nachádzajú vo funkčnej ploche určenej pre IBV,

Redukujúce faktory:

- Situovanie pozemkov prevažne v ochrannom pásme železničnej trate
- Zvýšený hluk od intenzívnej železničnej dopravy
- Svahovitosť časti pozemkov
- Vzhľadom na typ stavby a jej technický stav sú pravdepodobné finančné náklady na asanáciu stavby na nich postavenej
- Okolité a plánovaná zástavba v okolí pozemkov je nevhodná pre obytnú lokalitu: Poľnohospodárske družstvo Svrčinovec, v susedstve rodinného domu je plánovaná výstavba zberného dvora pre zber oddelených zložiek komunálnych odpadov, drobných stavebných odpadov, nebezpečných odpadov a elektroodpadov domácností.)

Obec Svrčinovec má cca 3 500 obyvateľov, občianska vybavenosť zodpovedá jej veľkosti - obecný úrad, pošta, základné služby a obchodná sieť, ihrisko, reštauračné zariadenia, základná škola, materská škola, ostatná občianska vybavenosť je dostupná v rámci mesta Čadca, s ktorým je územne zrastená - okresné úrady, sieť obchodov a služieb, poliklinika, pracovné príležitosti v rámci rozvinutých priemyselných podnikov. Vzhľadom na uvedené bola východisková hodnota stanovená vo výške 80% z východiskovej hodnoty mesta Čadca.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
542	zastavaná plocha a nádvorie	708,00	25/36	491,67
543	záhrada	199,00	25/36	138,19
544	orná pôda	274,00	25/36	190,28
Spolu výmera				820,14

Obec:

Svrčinovec

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 80,00% z 9,96 Eur/m² = 7,97 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks koeficient všeobecnej situácie	3. obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00

k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením	1,05
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	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>vybudované prípojky na pozemku neboli zistené</i>	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	7. ochranné pásma zo zákona, stavebná uzávera <i>situovanie pozemkov v ochrannom pásme železničnej trate, zvýšený hluk, výrazná svahovitosť cca 40% pozemku, v zmysle ÚPN v tesnom susedstve plánovaný zberný dvor</i>	0,75

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 1,50 * 0,75$	1,7967
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 7,97 \text{ Eur/m}^2 * 1,7967$	14,32 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcelsa č. 542	$708,00 \text{ m}^2 * 14,32 \text{ Eur/m}^2 * 25/36$	7 040,67
parcelsa č. 543	$199,00 \text{ m}^2 * 14,32 \text{ Eur/m}^2 * 25/36$	1 978,94
parcelsa č. 544	$274,00 \text{ m}^2 * 14,32 \text{ Eur/m}^2 * 25/36$	2 724,78
Spolu		11 744,39

III. ZÁVER

Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty spoluvlastníckeho podielu Miroslavy Vargovej vo výške 25/36 na rodinnom dome č.s.284 na parc. KN č. 542 k.ú. Svrčinovec, obec Svrčinovec, okres Čadca, vrátane príslušenstva a pozemkov parc. KN č. 542, 543, 544 k.ú. Svrčinovec, obec Svrčinovec, okres Čadca.

Odpoveď: Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu Miroslavy Vargovej vo výške 25/36 na rodinnom dome č.s.284 na parc. KN č. 542 k.ú. Svrčinovec, obec Svrčinovec, okres Čadca, vrátane príslušenstva a pozemkov parc. KN č. 542, 543, 544 k.ú. Svrčinovec, obec Svrčinovec, okres Čadca je:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [Eur]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [Eur]
Stavby			
Rodinný dom č.s. 284 na parc. KN č. 542 k.ú. Svrčinovec, obec Svrčinovec, okres Čadca	5 174,29	25/36	3 593,26
Pozemky			
pozemok - parc. č. 542 (491,67 m ²)	10 138,56	25/36	7 040,67
pozemok - parc. č. 543 (138,19 m ²)	2 849,68	25/36	1 978,94
pozemok - parc. č. 544 (190,28 m ²)	3 923,68	25/36	2 724,78
Spolu pozemky (820,14 m²)			11 744,39
Všeobecná hodnota celkom			15 337,65
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			15 300,00
Všeobecná hodnota slovom: Pätnásťtisícristo Eur			

Pozn.: Statická spôsobilosť stavby po poškodení požiarom nebola preverovaná a nie je vzhľadom na odbornú spôsobilosť znalca riešená v rámci tohto znaleckého posudku.

Ohodnotenie je vykonané na základe zistení znalca na obhliadke a z verejne dostupných zdrojov. V prípade zdokladovania iných dokladov a skutočností majúcych vplyv na všeobecnú hodnotu predmetných nehnuteľností, bude ich hodnota prepočítaná v rámci doplnenia ZP!

V Žiline, dňa 25.09.2023

Ing. Adriana Melišková

IV. PRÍLOHY

- Objednávka D 5091123 zo dňa 28.08.2023
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1106 k.ú. Svrčinovec, obec Svrčinovec, okres Čadca, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Svrčinovec, vytvorená cez katastrálny portál
- Pôdorysy jednotlivých podlaží
- Fotodokumentácia
- Ponuky z realitných portálov (nehnutel'nosti.sk)

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, v odvetviach 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913954.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 113/2023.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.