

**Znalec:** Ing. František Ščury, Čadečka 2159, 022 01 Čadca  
Ev. č.: 913334, tel. č.: 041/4371191, 0908/276969

**Zadávateľ:** Obec Radôstka, Obecný úrad v Radôstke č. 51

**Číslo spisu (objednávky):** Obj. zo dňa 6.3.2024

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

číslo 15/2024

**vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku KN-C parc.č. 237/7 v k.ú. Radôstka, obec Radôstka pre účel prevodu nehnuteľnosti.

**Počet strán (z toho strán príloh):** 21 (10)  
**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Na základe objednávky zadávateľa stanoviť všeobecnú hodnotu formou znaleckého posudku pozemku KN-C parc. č. 237/7 v k.ú. Radôstka, obec Radôstka, okres Čadca v zmysle Geometrického plánu č. 88/2023.

## 2. Účel znaleckého posudku:

Prevod nehnuteľností.

## 3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):

6.3.2024

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 30.3.2024

## 5. Podklady na vypracovanie posudku :

### 5.1 Dodané zadávateľom :

- Geometrický plán č. 88/2023 na zameranie parciel č. 237/6, 237/7, 247/8, 247/9 k právnym úkonom overený Okresným úradom Čadca, katastrálnym odborom č. G1-1378/2023 zo dňa 15.12.2023, kópia

### 5.2 Získané znalcom :

- Výpis z listu vlastníctva č. 873 čiastočný (parcely registra E č. 3673/1) vytvorený cez Katastrálny portál ÚGKK Bratislava dňa 6.3.2024
- Kópia z katastrálnej mapy parcely registra E č. 3673/1 vytvorená cez Katastrálny portál ÚGKK Bratislava dňa 6.3.2024
- Ponuky na predaj pozemkov z internetového portálu Reality SK
- Miestne šetrenie a obhliadka nehnuteľností so zhodnotením ich súčasného stavu a ich porovnanie s právnym stavom
- Overenie územnoplánovacích dokumentácií (ÚPN VÚC Žilinského kraja) a územnoplánovacích podkladov dotknutého územia
- Fotodokumentácia

## 6. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších noviel.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Zákon č. 93/2006 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 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
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- Zákon NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparína 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) - 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 neprímeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je trhovú hodnotu.

### b) Definície použitých postupov

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 m<sup>2</sup> 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.

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciacie na účely vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z., prílohy č. 3 delia na štyri skupiny. Predmetom ohodnotenia tohto posudku sú z dôvodu príslušnosti znalca len pozemky 1. skupiny, do ktorej patria pozemky v zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu (stavebným pozemkom sa rozumie časť územia určená územným plánom obce alebo územným plánom zóny, alebo územným rozhodnutím na zastavanie a pozemok zastavaný stavbou), pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.

Všeobecná hodnota nájmu pozemkov na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup>) je stanovená v zmysle ustanovení vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z., prílohy č. 3 ods. G o stanovení všeobecnej hodnoty majetku podľa nasledovného vzťahu:

$$V\dot{S}H\ NPMJ = V\dot{S}H\ POZMJ \cdot \left[ \frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_N = [€/ m^2, rok]$$

kde:

- VŠH POZMJ - všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/ m<sup>2</sup>, rok]
- k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]
- k<sub>N</sub> - koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie z príjmu, ktorý sa rovná (100+N)/100, kde N vyjadrujú náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách)
- n - obdobie predpokladanej návratnosti investície spravidla 15 až 40 rokov, v závislosti od ekonomických a fyzických faktorov

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nie sú.

## 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:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Porovnávací a výnosová metóda stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov nebola použitá z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti. Pre porovnávaciu metódu bola vyhladaná v obci Radôstka len jedna dostupná aktuálna ponuka na predaj pozemkov zverejnených na stránkach realitných kancelárií v čase spracovania posudku (pre použitie porovnávej metódy je potrebný súbor minimálne troch porovnateľných pozemkov).



#### Predaj pozemku na výstavbu v obci Radôstka

Reality Radôstka

Pozemok pre rodinné domy | Radôstka | 428 m<sup>2</sup>

Ponúkame Vám na predaj sľučný pozemok na výstavbu s výmerou 428 m<sup>2</sup>. Na pozemku je postavená

Publikované: 06.03.2024 Aktualizované: 07.03.2024

39 900 €

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
 VH<sub>MJ</sub> - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku  
 k<sub>PD</sub> - koeficient polohovej diferenciacie

#### Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite.

Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde M - výmera hodnoteného pozemku v m<sup>2</sup>,  
 VŠH<sub>MJ</sub> - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávaní:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch 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).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V\check{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \text{ [€]}$$

kde

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

- Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z listu vlastníctva č. 873 vytvorený cez Katastrálny portál ÚGKK Bratislava dňa 6.3.2024

#### A. Majetková podstata:

- Parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu  
parc.č. 3673/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 816 m<sup>2</sup>  
Pozemky v zastavanom území obce

#### B. Vlastníci:

1 Obec Radôstka, č. 51, 023 04 Radôstka, IČO 314226

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia: Rozhodnutie OpÚ v Čadci č.j. 751/2006 - 302/2006

§ 14 zákona SNR č. 180/95 Z.Z

Návrh na zápis GP 9/2010 - 107/2010

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

#### C. Ľarchy:

.  
. .  
.

**c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 6.3.2024 za účasti zástupcu zadávateľa posudku PhDr. Simony Lutišanovej Matejčíkovej, starostky obce.

Fotodokumentácia zhotovená dňa 6.3.2024. Overenie nehnuteľnosti a jej posúdenie vykonané dňa 6.3.2024.

**d) Technická dokumentácia a jej porovnanie so zisteným skutočným stavom :**

Pozemok KN-C parc. č. 237/7 k.ú. Radôstka sa nachádza v zástavbe rodinných a rekreačných domov osady Kanisovia, situovanej na severnom okraji obce Radôstka. Je situovaný medzi oploteným areálom rekreačnej chaty č.s. 7 a bezmenným potokom. Prístup je z verejnej komunikácie (miestna cesta) s prevažne asfaltovou úpravou.

V čase obhliadky dňa 6.3.2024 nebol hodnotený pozemok zastavaný ani oplotený, bol bez krovitej a stromovej zelene.

**e) Údaje katastra nehnuteľností a ich porovnanie so zisteným skutočným stavom :**

Právna dokumentácia - popisné a geodetické informácie katastra nehnuteľností - sú v súlade so skutkovým stavom.

Hodnotený pozemok KN-C parc.č. 237/7 je vytvorený z parcely KN-E parc.č. 6373/1 evidovanej na liste vlastníctva č. 873 (Príloha č. 2) a mape určeného operátu (Príloha č. 3) a identifikovaný Geometrickým plánom č. 88/2023 na zameranie parciel č. 237/6, 237/7, 247/8, 247/9 k právnym úkonom overeným Okresným úradom Čadca, katastrálnym odborom č. G1-1378/2023 zo dňa 15.12.2023 (Príloha č. 4).

**f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia:**

- Pozemok KN-C parc.č. 237/7

Pozemok je identifikovaný v zmysle Geometrického plánu č. 88/2023 na zameranie parciel č. 237/6, 237/7, 247/8, 247/9 k právnym úkonom overeného Okresným úradom Čadca, katastrálnym odborom č. G1-1378/2023 zo dňa 15.12.2023, viď. Príloha č. 4.

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

- Nie sú

**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):**

V súčasnosti Obec Radôstka nemá spracovaný platný územný plán obce. Obec je súčasťou riešeného územia Územného plánu Veľkého územného celku Žilinský kraj (ďalej len ÚPN – VÚC – ŽK), ktorého záväzná časť bola vyhlásená Nariadením Vlády SR č. 223/1998 zo dňa 26.5.1998 v znení Zmien a Doplnkov č. 1 – 5, ktorých záväzná časť boli vyhlásené Všeobecne záväznými nariadeniami Žilinského kraja.

Dokumentácia Veľkého územného celku Žilinský kraj je zverejnená na webovej stránke VÚC:  
<https://www.zilinskazupa.sk/sk/samosprava/urad-zsk/odbor-regionalneho-rozvoja/regionalny-rozvoj-uzemne-planovanie/rozvojove-uzemnoplanovacie-dokumenty/uzemny-plan-vuc-zilinskeho-kraja.html>

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

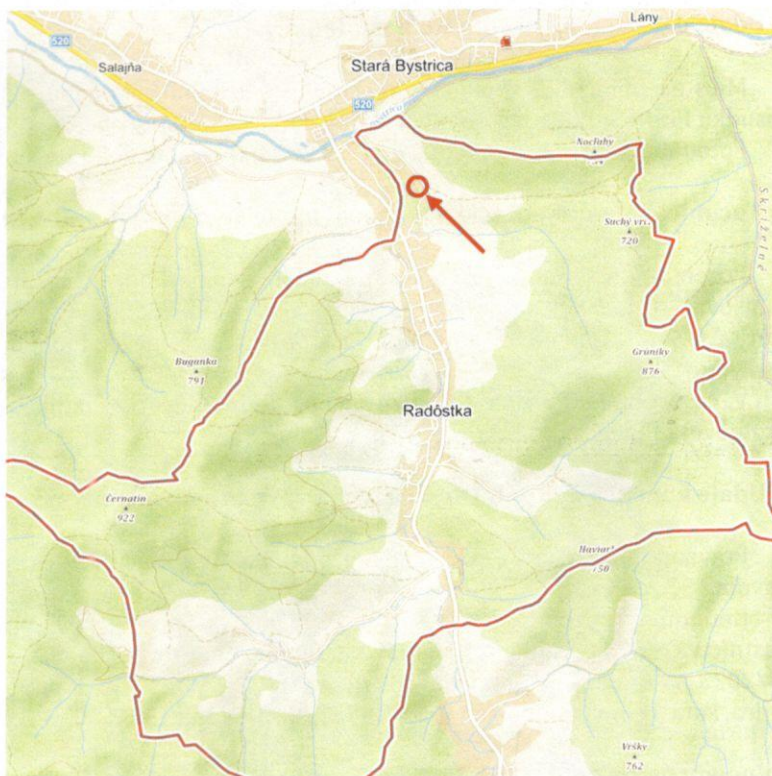
**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Pozemok KN-C parc.č. 237/7 sa nachádza v osade Kanisovia, situovanej na severnom okraji obce Radôstka (cca 800 obyvateľov). Je umiestnený v zástavbe rodinných a rekreačných domov tejto osady, konkrétne medzi oploteným areálom rekreačnej chaty č. 7 a bezmenným potokom.

Obec je dopravne prepojená verejnou hromadnou autobusovou dopravou s ostatnými susednými obcami a sídlami s vyššou vybavenosťou a tiež najbližšou železničnou a autobusovou stanicou v mestách Krásno nad Kysucou a Čadca (zastávka autobusu vo vzdialenosti cca 700 m).

V mieste stavby sa nachádzajú len stavby na trvalé bývanie a individuálnu rekreáciu, objekty len základnej občianskej vybavenosti (obchod s potravinami, základná škola s materskou školou, obecný úrad, kostol) sa nachádzajú v kompaktnej zástavbe obce, vyššia vybavenosť s úradmi a inštitúciami miestneho významu sa nachádza v centre obce Stará Bystrica. Občianska vybavenosť okresného a regionálneho významu sa nachádza v meste Čadca, z centra obce vzdialenom cca 20 km. V okolí nie sú konfliktné skupiny obyvateľov.

Lokalita stavby sa vyznačuje kvalitným životným prostredím. Urbanizované údolie toku Radóstka je obklopené lesnými a typickými terasovými poľnohospodárskymi plochami, hluk je spôsobovaný len cestnou dopravou.



Pozemok je priamo prístupný z miestnej cesty prevažne so živičným krytom. Možnosť napojenia na inžinierske umiestnené v lokalite - verejný vodovod, elektrické nn vedenie, STL plyn.

#### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Podľa právneho stavu katastra nehnuteľností je hodnotený pozemok situovaný v zastavanom území (intraviláne) obce Radóstka, v zástavbe osady Kanisovia. V zmysle rozvojových zámerov obce sa nepredpokladá jeho iné ako doterajšie funkčné využitie na individuálnu bytovú výstavbu rodinných domov a individuálnu rekreáciu.

Hodnotený pozemok je súčasťou voľného priestranstva, nie je zastavaný stavbami, nie je pokrytý krovitým ani stromovým porastom.

#### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Ťarchy resp. obmedzenia vo využívaní hodnoteného pozemku vo výpise z listu vlastníctva nie sú uvedené, pri obhliadke a miestnom zisťovaní neboli zaznamenané žiadne ťarchy a obmedzenia.

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.1.1.1 Parcela priľahlá k areálu rekreačnej chaty č. 7

##### POPIS

Pozemok KN-C parc.č. 237/7 identifikovaný Geometrickým plánom č. 88/2023 na zameranie parciel č. 237/6, 237/7, 247/8, 247/9 k právnym úkonom overeným Okresným úradom Čadca, katastrálnym odborom č. G1-1378/2023 zo dňa 15.12.2023 (Príloha č. 4) sa nachádza v k.ú. Radôstka. Je situovaný vedľa oploteného areálu rekreačnej chaty č. 7 v zástavbe horskej osade Kanisovia obce Radôstka s počtom cca 800 obyvateľov. Nachádza sa v mieste so zástavbou rodinných a rekreačných domov so štandardným vybavením, pešou dostupnosťou k autobusovej zastávke verejnej hromadnej dopravy 700 m a pre dochádzanie do najbližších miest Krásno nad Kysucou a Čadca ešte vyhovujúce (10 resp. 20 km). Vybavenie pozemkov technickou infraštruktúrou - vodovod, elektro, plynovod.

Výpočet hodnoty predmetného pozemku vychádza z jednotkovej východiskovej hodnoty okresného mesta Čadca s vplyvom tohto mesta na zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností na bývanie aj v dotknutej obci.

Úroveň cien pozemkov v danej lokalite je zohľadnená vo zvyšujúcom faktore, znížená únosnosť (podmáčanie) a tvar pozemku v redukujúcom faktore.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
237/7	zastavaná plocha a nádvorie	54,00	1/1	54,00

Obec: Radôstka  
 Východisková hodnota:  $VH_{MI} = 75,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 = 7,47 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	3. obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov	0,95
$k_v$ 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	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,25
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,80
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, únosnosť pozemku a pod.)	0,90



**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,95 * 1,00 * 1,00 * 1,25 * 1,30 * 2,80 * 0,90$	3,8903
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 7,47 \text{ €/m}^2 * 3,8903$	29,06 €/m <sup>2</sup>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 237/7	$54,00 \text{ m}^2 * 29,06 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 569,24
<b>Spolu</b>		<b>1 569,24</b>

# III. ZÁVER

## ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m <sup>2</sup> )
Parcela priľahlá k areálu rekreačnej chaty č. 7	237/7	54,00

## OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca bolo stanoviť všeobecnú hodnotu formou znaleckého posudku pozemku KN-C parc.č. 237/7 identifikovaného Geometrickým plánom č. 88/2023 na zameranie parciel č. 237/6, 237/7, 247/8, 247/9 k právnym úkonom overeným Okresným úradom Čadca, katastrálnym odborom č. G1-1378/2023 zo dňa 15.12.2023 (Príloha č. 4), ktorý sa nachádza v k.ú. Radôstka, obec Radôstka, okres Čadca pre účel prevodu nehnuteľností.

Všeobecná hodnota pozemku bola stanovená podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Pre výpočet všeobecnej hodnoty pozemku je v posudku použitá metóda polohovej diferenciácie. Porovnávacia metóda nebola v posudku použitá z dôvodu nedostatku potrebných podkladov.

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
Parcela priľahlá k areálu rekreačnej chaty č. 7 - parc. č. 237/7 (54 m <sup>2</sup> )	1 569,24
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>1 569,24</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>1 570,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Jedentisícpäťstosedemdesiat Eur</b>	

V Čadci, dňa 30.03.2024



Ing. František Ščury

## IV. PRÍLOHY

P.č. Názov prílohy

---

1. Objednávka
2. Výpis z listu vlastníctva č. 873 čiastočný (parcely registra E č. 3673/1) vytvorený cez Katastrálny portál ÚGKK Bratislava dňa 6.3.2024
3. Kópia z katastrálnej mapy parcely registra E č. 3673/1 vytvorená cez Katastrálny portál ÚGKK Bratislava dňa 6.3.2024
4. Geometrický plán č. 88/2023 na zameranie parcel č. 237/6, 237/7, 247/8, 247/9 k právnym úkonom overený Okresným úradom Čadca, katastrálnym odborom č. G1-1378/2023 zo dňa 15.12.2023
5. POZEMOK - Fotodokumentácia

**Obec RADÔSTKA**  
Obecný úrad v Radôstke č. 51  
023 04 Radôstka

Váž. pán  
Ing. František Ščúry  
022 01 Čadca

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo  
ZP/2024

Vybavuje/linka  
starostka/0908256944

Radôstka  
06.03.2024

**Objednávka**

Objednávame si u Vás znalecký posudok na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku parcelné číslo KN-C 237/7 v k.ú. obce Radôstka v zmysle priloženého geometrického plánu. Vypracovaný znalecký posudok prosíme zaslať v 3. výtlačkoch.

**Fakturačné údaje:**

Obec Radôstka

Radôstka č. 51, 023 04

IČO: 00314226

DIČ: 2020553205

email: starosta@radostka.sk

Ďakujem.

S pozdravom

**OBEC RADÔSTKA**

IČO: 314226

DIČ: 2020553205

PhDr. Simona Lutišanová Matejčíková  
starostka obce

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

502 Čadca  
509396 Radôstka  
katastrálne územie : 851027 Radôstka

Dátum vyhotovenia : 6.3.2024  
Čas vyhotovenia : 19:16:01  
Údaje platné k : 5.3.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 873  
ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ nevyžiadané.

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
3673/1	816	Zastavaná plocha a nádvorie			1

Údaje z registra

Parcely registra „E“ nevyžiadané.

Legenda

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Radové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	OBEC RADÔSTKA, č.51, 02304 Radôstka, IČO: 314226 Titul nadobudnutia	1/1

prvotný záznam Rozhodnutie OPÚ v Čadci č.j. 751/2006 - Z 609/2007 -302/2006 §14 zákona SNR č.180/95 Z.z. Návrh na zápis GP 9/2010 - 107/2010
Iné údaje
Bez zápisu.
Poznámky
Bez zápisu.

### Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

### Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

### Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

## ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno - zriadenie vecného bremena v súlade s § 11 ods. 1 a ods. 8 zákona č. 251/2001 Z.z.o energetike na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí (elektrického vedenia), právo vstupu, prechodu a prístupu a právo ochranného pásma 1 m na každú stranu od vedenia vo vyznačenom rozsahu na parcelu EKN č. 445 vo vyznačenom rozsahu podľa GP č. 36b/2017 vyhotoveného dňa 31.05.2017 a vo vykonávaní na predmetných nehnuteľnostiach povolených činností potrebných na zabezpečenie prevádzky sústavy alebo siete, ktorých vystavba bola povolená podľa stavebných predpisov v prospech oprávneného Stredoslovenská energetika - Distribúcia, a.s., Pri Rajčianke 2927/8, Žilina, IČO: 36442151, Z-760/2017 - 222/2017
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno - spočívajúce v práve umiestnenia a uloženia inžinierskych sietí a k nim prislúchajúcim ochranným pásmam v zmysle platných právnych predpisov, za účelom prevádzky, údržby a rekonštrukcie so vstupom v ktoromkoľvek čase a ročnom období na pozemku EKN 3672/1 v rozsahu vyznačenom geometrickým plánom č. 36389099-8/2019 v prospech Stredoslovenskej distribučnej, a.s., Pri Rajčianke 2927/8, 010 47 Žilina IČO: 36442151 podľa V-2451/2020 zo dňa 27.08.2020 - 95/20
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno - spočívajúce v práve uloženia inžinierskych sietí (kanalizácie s technickými objektami), právo vstupu za účelom prevádzkovania, rekonštrukcie modernizácie alebo opravy a údržby na pozemku EKN 3677 v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č. 60/2020, úradne overenom dňa 05.08.2020 pod č. 1033/2020 v prospech Severoslovenských vodární a kanalizácií, a.s. Bôrickáô cesta 1960, 010 57 Žilina, IČO: 36672297 podľa V-301/2021 zo dňa 01.03.2021 - 21/21

Vecné bremeno - spočívajúce v práve uloženia inžinierskych sietí (kanalizácie s technickými objektami), právo vstupu za účelom prevádzkovania, rekonštrukcie modernizácie alebo opravy a údržby na pozemkoch EKN 3674/1 v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č. 14/2020, úradne overený dňa 12.06.2020 pod č. 673/2020, na pozemku EKN 3675 v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č. 75/2020, úradne overený dňa 24.09.2020 pod č. 1254/2020, na pozemku EKN 3677 v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č. 111/2020 úradne overený dňa 10.12.2020 pod č. 1617/2020 v prospech Severoslovenských vodární a kanalizácií, a.s., Bôrická cesta 1960, 010 57 Žilina, IČO: 36672297 podľa zmluvy č. V-3929/2023 zo dňa 28.09.2023 - 83/23

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**

# Parcela registra E, 3673/1

Čižský > Čadca > Radôstka > k.ú. Radôstka



Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

Obsah a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborné spôsobilá osoba.

(1/2)

Príloha č. 3



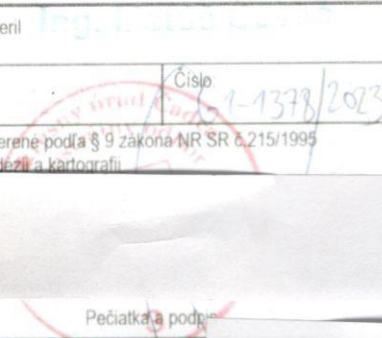
plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľnosti

### Geoslužba

Pavol Goralka  
Čieme 521  
02313 Čieme  
IČO: 35225602

Kraj	Žilinský	Okres	Čadca	Obec	Radôstka
Katastr. územie	Radôstka	Číslo plánu	88/2023	Mapový list č.	VKM
<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b> na zameranie parciel č.237/6, 237/7, 247/8, 247/9 k právnym úkonom.					

Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil	
Meno: Pavol Goralka		Meno: Ing. Ivan Goralka		Meno: Ing. Ivan Goralka	
Dňa: 09.11.2023		Dňa: 09.11.2023		Dňa: 09.11.2023	
Číslo: 1-1378/2023					
Boli v prírode označené plotom, kolíkmi		Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č.215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii	
Merného merania (meračský náčrt) č. 734					
Podov označených číslami a ostatné meno sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis	





## VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav				Zmeny				Nový stav					
listu vlast.	Číslo parcely		Výmera ha m <sup>2</sup>	Druh pozemku	D i e l	k parcele číslo	m <sup>2</sup>	od parcely číslo	m <sup>2</sup>	Číslo parcely	Výmera ha m <sup>2</sup>	Druh pozemku kód	Vlastník (iná opráv. osoba) adresa (sidlo)
	LV	KN - E											
<b>STAV PRÁVNÝ</b>													
833	224/1		47	orná pôda	1	237/6	32			(224/1	15	orná pôda)	doterajši
833	224/2		541	orná pôda	2	247/9	6			(224/2	535	orná pôda)	doterajši
2163	228		87	zastav.pl.	3	237/6	92			(228	3	zastav.pl.)	doterajši
2163	233		733	orná pôda	4	247/8	56			(233	677	orná pôda)	doterajši
873	3673/1		816	zastav.pl.	5	237/7	54			(3673/1	762	zastav.pl.)	doterajši
					1			224/1	32	237/6	124	zastav.pl.	Emília Kubešova,
					3			228	92		18		Jaseňova 32/18 2.
					5			3673/1	54	237/7	54	zastav.pl.	Žilina
					4			233	56	247/8	56	trv.tráv.p	delto
					2			224/2	6	247/9	6	trv.tráv.p	delto
Spolu			2224				240		240		2232		
<b>STAV PODĽA REGISTRA C KN</b>													
		237/1	462	zastav.pl.						237/1	354	zastav.pl.	doterajši
										237/6	124	zastav.pl.	ako v stave právnom
										237/7	54	zastav.pl.	ako v stave právnom
		247/1	1 3164	trv.tráv.p						247/1	1 3102	trv.tráv.p	doterajši
										247/8	56	trv.tráv.p	ako v stave právnom
										247/9	6	trv.tráv.p	ako v stave právnom
		1161	797	zastav.pl.						1161	727	zastav.pl.	doterajši
Spolu			1 4423								1 4423		

**Poznámka:** K zápisu geometrického plánu je potrebné doložiť výnimku zo zákazu drobenia podľa § 22 a 23 zákona č. 180/1995 Z.z.  
Výmera parcely registra E č.228 sa opravuje na 95 m<sup>2</sup>.

**Legenda:** kód spôsobu využívania pozemkov:

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

7 - Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba – cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekruté parkovisko a ich súčasť



Pozemok KN-C parc.č. 237/7, pohľad severný celkový



Prístupová cesta, pohľad severný



Prístupová cesta, pohľad južný



Areál rekreačnej chaty č.s. 7 – pohľad južný celkový

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore stavebníctvo, odvetviach pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913334.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 15/2024. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

V Čadci 30.3.2024

Ing. František Ščury  
Čadečka 2159  
022 01 Č a d c a



Ing. František  
ZNALEČ  
Pozor  
Ověřeno  
Odhad hodnoty nemovitosti