

Znalec: Ing. Emília Hasíková, Zámočnícka 166, 072 22 Strážske, evidenčné číslo znalca: 914096,
mail: hasikova@yahoo.com, tel.: 0911 792 297

Zadávateľ: LICITOR group, a.s. Sládkovičova 6, 010 00 Žilina, IČO: 36 421 561, IČ DPH: SK202 1857 310

Číslo spisu (objednávky): D 500520 zo dňa 25.3.2021

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 25/2021

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v katastrálnom území Vyšné Raslavice, obec Raslavice, okres Bardejov, vedené na LV č. 209, a to:

- rodinný dom súp. č. 220, ul. Dujavská č.o.15, postavený na parcele č.427 (právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 220 je evidovaný na LV č. 1327), v spoluvlastníckom podiele 4/5, na účely dražby.

Počet strán posudku (z toho príloh): 24 (z toho 9 príloh)

Počet vyhotovení: 4 + 1 CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 25.3.2021 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v katastrálnom území Vyšné Raslavice, obec Raslavice, okres Bardejov, vedené na LV č. 209, a to:

- rodinný dom súp. č. 220, ul. Dujavská č.o.15, postavený na parcele č.427 (právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 220 je evidovaný na LV č. 1327), v spoluvlastníckom podiele 4/5.

2. Účel znaleckého posudku: Účely dražby.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 6.4.2021
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 15.4.2021

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom: žiadne

b) Podklady získané znalcom:

- Potvrdenie obce Raslavice o veku nehnuteľnosti zo dňa 12.4.2021
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 209 k. ú. Vyšné Raslavice zo dňa 15.4.2021, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy k. ú. Vyšné Raslavice zo dňa 15.4.2021, vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie a náčrt skutkového stavu
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu www.reality.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného charakteru (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Zákon č. 527/2002 Z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2020: $kcu=2,652$.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

V zmysle §12 ods. 3) zákona č. 527/2002 Z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov, ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

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 stavieb:

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Nehnuteľnosť má charakter nepodnikateľského charakteru a pri výpočte sú použité koeficienty, ktoré charakterizujú aktuálny stav na relevantnom realitnom trhu. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Kombinovaná metóda nie je použitá, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez dosahovania výnosu formou prenájmu, a preto nie je možné výnosovú hodnotu vypočítať.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_s = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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 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. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 209 v k. ú. Vyšné Raslavice. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Stavby

Rodinný dom č .s. 220 na parc. č. 427 (právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 220 je evidovaný na LV č. 1327)

B. Vlastníci:

1 Ing. Jozef Vavrek, Gaštanová 3890/12, Žilina, SR

spoluvlastnícky podiel 4/5

Poznámka: Príkaz na začatie exekúcie zriadením exekučného záložného práva.

5 Marek Vavrek, Alejová 444/12, Raslavice, SR

spoluvlastnícky podiel 1/5

Poznámka: Začatie výkonu záložného práva

Ďarchy:

1 Zmluva o zriadení záložného práva v prospech SZaRB

5 Zmluva o zriadení záložného práva v prospech SZaRB

Iné údaje:

Bez zápisu

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná podľa výzvy dňa 6.4.2021 za účasti synovca majiteľa Ing. Jozefa Vavreka, ktorý umožnil obhliadku nehnuteľnosti, ale len z vonku, pretože nemal k dispozícií kľúče od domu. Podľa jeho vyjadrenia je rodinný dom od roku cca. 1997 neobývaný.

Zameranie vykonané dňa 6.4.2021
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 6.4.2021

d) Technická dokumentácia:

Znalcovi nebola poskytnutá žiadna technická dokumentácia. Skutkový stav bol zistený meraním a nákres tvorí prílohu znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných ani v geodetických údajoch katastra:

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

Stavby:

Dom č. s. 220 na parc. č. 427

Pozemky: nie sú

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

Stavby: nie sú

Pozemky: nie sú

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom č.s. 220, ul. Dujavská č.o. 15, k.ú. Vyšné Raslavice

Spoluvlastnícky podiel: 4/5

POPIS STAVBY

Rodinný dom č.s. 220 na parc.č. 427 (právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba č.s. 220 je vedený na LV č.1327 - parcela nie je predmetom ohodnotenia) je postavený v individuálnej zástavbe rodinných domov, na vedľajšej ulici obce. Podľa potvrdenia obce (v prílohe tohto posudku) bol daný do užívania pred rokom 1976, pravdepodobne v roku 1950. Vzhľadom k materiálom, ku konštrukčnému vyhotoveniu, stavu a opotrebeniu potvrdzujem vek realizácie domu v roku 1950.

Jedná sa o dvojpodlažnú budovu, vrátane čiastočného podpivničenia, s valbovou strechou. Rodinný dom je v pôvodnom stave, napojený len na prípojku elektrickej energie. Možnosť napojenia na verejný vodovod a plyn (v mieste prístupovej komunikácie), na verejnú kanalizáciu(na konci záhrady). Rodinný dom nebol sprístupnený z interiéru, konštrukcie, ktoré boli viditeľné, boli zohľadnené vo výpočte.

Dispozičné riešenie:

V I. podzemnom podlaží sa nachádzajú: 2 miestnosti pivnice.

V I. nadzemnom podlaží sa nachádzajú: 2 izby, kuchyňa.

Technické riešenie:

- Osadenie do terénu - 1.PP - v priemernej hĺbke do 1 m bez zvislej izolácie
- Základy - 1. NP - kamenné - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - 1. NP - murované z plných pálených tehál v skladobnej hr. nad 40 cm do 50 cm;
- 1.PP - kamenné hr. do 60 cm, deliace konštrukcie - 1. NP - tehlové
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - 1. NP - s rovným podhľadom drevené trámové; - 1.PP - klenbové medzi oceľové "I" profily
- Strecha - krovy - 1. NP - väznicové valbové; krytiny strechy na krove - 1. NP - azbestocementové šablóny na latách; klampiarske konštrukcie strechy - 1. NP - z pozinkovaného plechu úplné strechy
- Klampiarske konštrukcie ostatné - 1.NP - z pozinkovaného plechu
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - 1. NP - vápennocementové hladké nad 2/3 plochy; - 1.PP - vápennocementové hladké nad 2/3 plochy
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - 1. NP - vápenné hladké

- Výplne otvorov - dvere - 1. NP drevené rámové, - 1.PP - drevené rámové; okná - 1. NP - drevené dvojité, - 1.PP - oceľové jednoduché
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - 1. NP - drevené palubovky
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - 1. NP - svetelná; elektrický rozvádzač - 1. NP - s poistkami.

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	1950	5,55*5,50	30,53	120/30,53=3,931
1. NP	1950	5,55*12,00	66,6	120/66,6=1,802

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
1	Osadenie do terénu	
	1.3.b v priemernej hĺbke do 1 m bez zvislej izolácie	325
4	Murivo	
	4.8.a kamenné murivo v hrúbke do 60 cm	690
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.3 klenbové	650
14	Fasádne omietky	
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	135
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150
	Spolu	3025

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
--------------	----------

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.3.a kamenné - s vodorovnou izoláciou	295
3	Podmurovka	
	3.6.c podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška nad 100 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	270
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plš'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.4.b azbestocementové šablóny na latách, vlnité dosky	465
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	180
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
	Spolu	5725

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$k_{CU} = 2,652$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(3025 + 0 * 3,931)/30,1260$	100,41
1. NP	$(5725 + 145 * 1,802)/30,1260$	198,71

TECHNICKÝ STAV

Technický stav rodinného domu je dobrý, vyžaduje pravidelnú údržbu. Vzhľadom k použitým stavebným konštrukciám a materiálom, údržbe a technickému stavu rodinného domu je životnosť stanovená odborným odhadom 100 rokov. Opotrebenie je vypočítané lineárnou metódou.

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1950	71	29	100	71,00	29,00
1. NP	1950	71	29	100	71,00	29,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1950		
Východisková hodnota	$100,41 \text{ €/m}^2 \cdot 30,53 \text{ m}^2 \cdot 2,652 \cdot 0,95$	7 723,26
Technická hodnota	29,00% z 7 723,26	2 239,75
1. NP z roku 1950		
Východisková hodnota	$198,71 \text{ €/m}^2 \cdot 66,60 \text{ m}^2 \cdot 2,652 \cdot 0,95$	33 341,96
Technická hodnota	29,00% z 33 341,96	9 669,17

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	7 723,26	2 239,75
1. nadzemné podlažie	33 341,96	9 669,17
Spolu	41 065,22	11 908,92

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Predsadené schody na parc. č. 427**

Predsadené schody pred vstupom do rodinného domu sú uložené na železobetónovej doske, s povrchom z cementového poteru, realizované v roku 1950.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody

Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)

Bod: 10.7. Na železobetónovej doske alebo nosníkoch s povrchom z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $545/30,1260 = 18,09 \text{ €/bm}$ stupňa

Počet merných jednotiek: $6 \cdot 1,20 = 7,2 \text{ bm}$ stupňa

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Spoluvlastnícky podiel: $4/5$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Predsadené schody na parc. č. 427	1950	71	9	80	88,75	11,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	7,2 bm stupňa * 18,09 €/bm stupňa * 2,652 * 0,95	328,15
Technická hodnota	11,25 % z 328,15 €	36,92

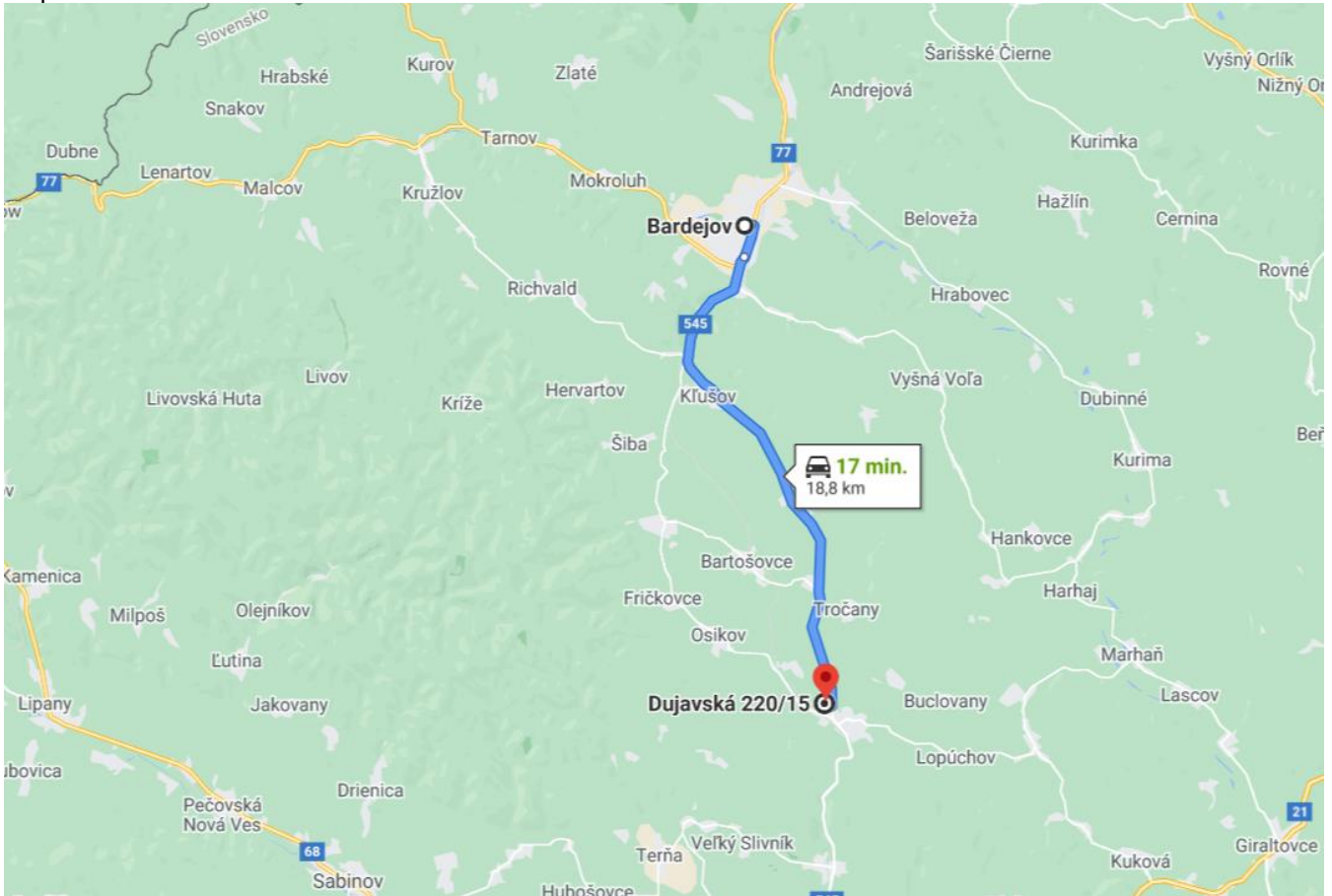
2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.s. 220, ul. Dujavská č.o. 15, k.ú. Vyšné Raslavice	41 065,22	11 908,92
Predsadené schody na parc. č. 427	328,15	36,92
Celkom:	41 393,37	11 945,84

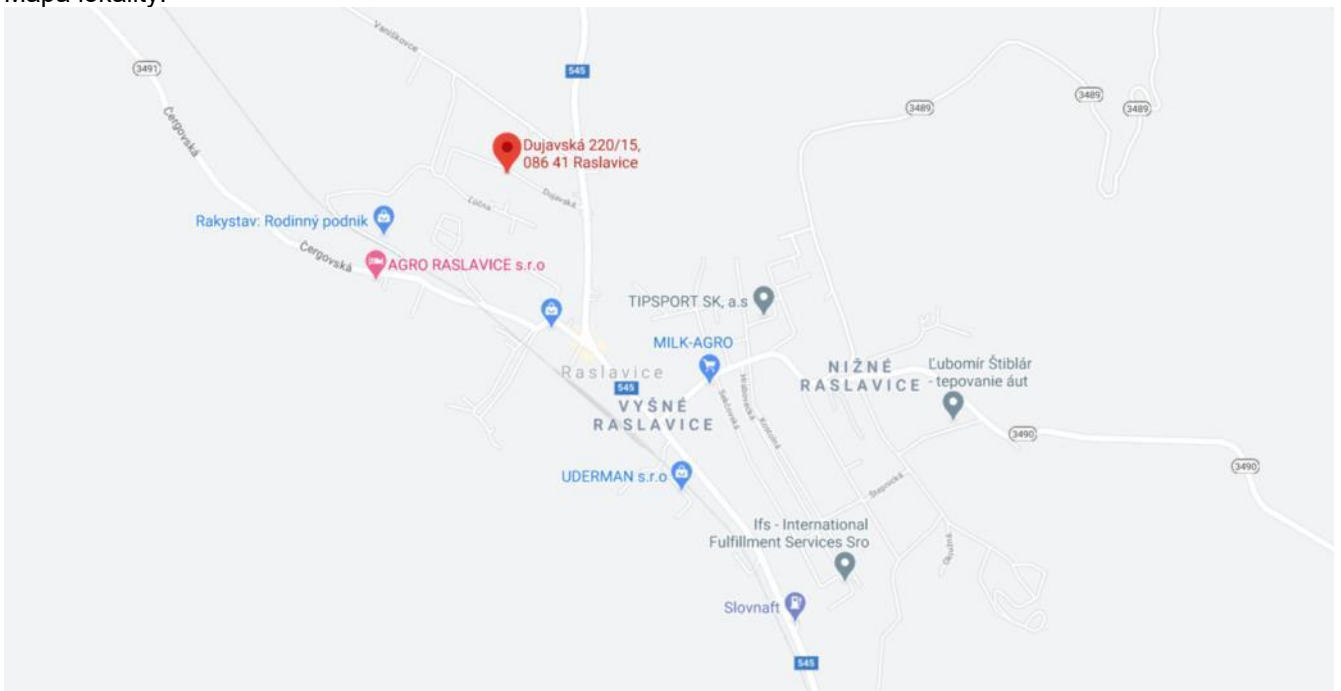
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Mapa širších vzťahov:



Mapa lokality:



Obec Raslavice sa nachádza cca. 19 km južne od okresného mesta Bardejov. Rodinný dom č.s. 220, v katastrálnom území Vyšné Raslavice, je postavený v zastavanom území obce, v lokalite vhodnej na bývanie, v zástavbe rodinných domov.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Rodinný dom je možné využívať na celoročné bývanie alebo na rekreačné účely, iné využitie domu v súčasnosti možno vylúčiť.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

K danej nehnuteľnosti je zriadené záložné právo a exekučné záložné právo v zmysle LV č. 209, iné riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti v danej lokalite neboli zistené.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Popis:

Rodinný dom č.s. 220, na parc. č. 427 v k.ú. Vyšné Raslavice sa nachádza v zastavanom území obce Raslavice, ako samostatne stojaci rodinný dom s dvorom a záhradou, v zástavbe rodinných domov podobného typu, v lokalite s rovnovážnym stavom dopytu a ponuky podobných nehnuteľností. V obci sa nachádza obecný úrad, základná škola, materská škola. Jedná sa o svahovitú lokalitu s južným svahom, s prístupom so verejných spevnených komunikáciách, s technickou vybavenosťou inžinierskymi sieťami, a to: verejný vodovod, kanalizácia, plyn a elektrická energia. Dom je napojený iba prípojkou elektrickej energie svetelnej. Dopravné spojenie s okresným mestom Bardejov, ktoré je vzdialenosť cca. 19 km je dobré, prímestskou autobusovou dopravou. Miera evidovanej nezamestnanosti v okrese Bardejov za február 2021 podľa ÚPSVaR je 13,92%. Rodinný dom je dobrom technickom stave, primeraný veku a bežnému opotrebeniu, s rezervou plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobnou. Orientácia obytných miestností je v smere JV. V blízkosti nehnuteľnosti je prírodná lokalita do 1 km, lokalita s bežným hlukom a prašnosťou od dopravy, bez zmeny v územnom pláne. Jedná sa o priemernú nehnuteľnosť, bez možnosti výnosov.

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,3.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,3

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_{PD1}	Váha v_1	Výsledok $k_{PD1} * v_1$
-------	-------------------	--------	-----------	------------	--------------------------

1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,300	13	3,90
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	0,600	30	18,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	0,600	8	4,80
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	0,900	7	6,30
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	I.	0,900	10	9,00
	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	III.	0,300	9	2,70
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,600	6	3,60
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	0,600	5	3,00
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	II.	0,600	6	3,60
	južný svah o sklone 5% - 25%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	0,600	7	4,20
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,165	7	1,16
	železnica, alebo autobus				
13	Obč. vybav.(úrad, škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra)	IV.	0,165	10	1,65
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,300	8	2,40
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,600	9	5,40
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	0,300	8	2,40
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,165	7	1,16
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,030	4	0,12
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,300	20	6,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	81,18

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 81,18 / 180$	0,451
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 11\,945,84 \text{ €} * 0,451$	5 387,57 €

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

OTÁZKY ZADÁVATEĽA:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v katastrálnom území Vyšné Raslavice, obec Raslavice, okres Bardejov, vedené na LV č. 209, a to:

- rodinný dom súp. č. 220, ul. Dujavská č.o.15, postavený na parcele č.427 (právný vzťah k parcele na ktorej leží stavba 220 je evidovaný na LV č. 1327), v spoluvlastníckom podiele 4/5.

ODPOVEDE NA OTÁZKY:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Rodinný dom č.s. 220, ul. Dujavská č.o. 15, k.ú. Vyšné Raslavice	5 370,92	4/5	4 296,74
Predsadené schody na parc. č. 427	16,65	4/5	13,32
Všeobecná hodnota celkom			4 310,06
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			4 310,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyritisícristodesať Eur			

V Strážskom, dňa 15.04.2021

Ing. Emília Hasíková

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka D 500520 zo dňa 25.3.2021 - 2 A4
2. Výpis z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 209, k.ú. Vyšné Raslavice, obec Raslavice, okres Bardejov zo dňa 15.4.2021, vytvorený cez katastrálny portál - 2 A4
3. Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Vyšné Raslavice, obec Raslavice, okres Bardejov zo dňa 15.4.2021, vytvorený cez katastrálny portál - 1 A4
4. Potvrdenie obce Raslavice - 1 A4
5. Pôdorys rodinného domu - 1 A4
6. Situácia - 1 A4
7. Fotodokumentácia - 1 A4

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 914096

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 25/2021.

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

Ing. Emília Hasíková