

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 01 Žilina, IČO: 36 421 561, IČ DPH: SK2021857310

Číslo spisu (objednávky): D 401523 zo dňa 23.10.2023

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 49/2023

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností v k.ú. Bardejov, obec Bardejov, vedené Okresným úradom v Bardejove, katastrálny odbor, zapísané na:

- LV č. 16537:
 - parcela KN-C č. 1919/31 - trvalý trávny porast o výmere 1450 m², v ZUO,
- LV č. 16932:
 - parcela KN-C č. 1919/29 - trvalý trávny porast o výmere 316 m², v ZUO, pre účely dražby.

Počet strán posudku (z toho príloh): 23 (10)

Počet vyhotovení: 5 + 1 CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 23.10.2023 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností v k.ú. Bardejov, obec Bardejov, vedené Okresným úradom v Bardejove, katastrálny odbor, zapísané na:

- LV č. 16537:
 - parcela KN-C č. 1919/31 - trvalý trávny porast o výmere 1450 m², v ZUO,
- LV č. 16932:
 - parcela KN-C č. 1919/29 - trvalý trávny porast o výmere 316 m², v ZUO.

2. Účel znaleckého posudku: Účely dražby.

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

16.11.2023

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

22.11.2023

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Znalecký posudok č. 142/2017, vypracoval Ing. Michal Kostik, 090 16 Cernina 94 - v archíve znalca

b) Podklady získané znalcom:

- Kópia z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 16537, k.ú. Bardejov, obec Bardejov, okres Bardejov, zo dňa 12.11.2023, vytvorené cez katastrálny portál
- Kópia z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 16932, k.ú. Bardejov, obec Bardejov, okres Bardejov, zo dňa 12.11.2023, vytvorené cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Bardejov, obec Bardejov, okres Bardejov, zo dňa 12.11.2023, vytvorené cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.bardejov.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 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)
- 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:

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.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

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:

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie, pri výpočte sú použité koeficienty, ktoré zohľadňujú aktuálny stav nehnuteľnosti. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez dosahovania výnosu formou prenájmu.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * K_{PD}) \quad [€],$$

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. **16537** v k. ú. Bardejov. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parcelné číslo 1919/31 - trvalý trávny porast o výmere 1450 m²,

1 Ján Hudák a Monika Hudáková, Fučíková 959/13, 085 01 Bardejov, SR

spoluvlastnícky podiel 1/1

C. Ťarchy:

1 Vklad záložného práva v prospech Slovenská sporiteľňa a.s. Bratislava, Záložná zmluva k nehnuteľnostiam zo dňa 9.3.2018 V 539/2018 z 16.4.2018

Iné údaje:

Bez zápisu

Poznámka:

1 Oznámenie o začatí výkonu záložného práva

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. **16932** v k. ú. Bardejov. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parcelné číslo 1919/29 - trvalý trávny porast o výmere 316 m²,

3 Ján Hudák a Monika Hudáková, Fučíková 959/13, 085 01 Bardejov, SR

spoluvlastnícky podiel 2/20

4 Katarína Olejárová, J. Greššáka 3559/30, 085 01 Bardejov, SR

spoluvlastnícky podiel 8/20

5 Mgr. Emília Balážová, Sázavského 959/2, 085 01 Bardejov, SR

spoluvlastnícky podiel 10/20

C. Ťarchy:

3 Vklad záložného práva v prospech Slovenská sporiteľňa a.s. Bratislava, Záložná zmluva k nehnuteľnostiam zo dňa 9.3.2018 V 539/2018 z 16.4.2018

Iné údaje:

Bez zápisu

Poznámka:

3 Oznámenie o začatí výkonu záložného práva

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 16.11.2023 za účasti vlastníka Jána Hudáka
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 16.11.2023

d) Technická dokumentácia:

Technická dokumentácia nie je predmetom skúmania.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Skutočný stav je v súlade s popisnými a geodetickými údajmi katastra.

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

Stavby: nie sú

Pozemky:

- parc. KN-C č. 1919/31

- parc. KN-C č. 1919/29

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

Stavby: nie sú

Pozemky: 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): Podľa platného územného plánu mesta Bardejov sa jedná o obytné plochy s nízkopodlažnou zástavbou.

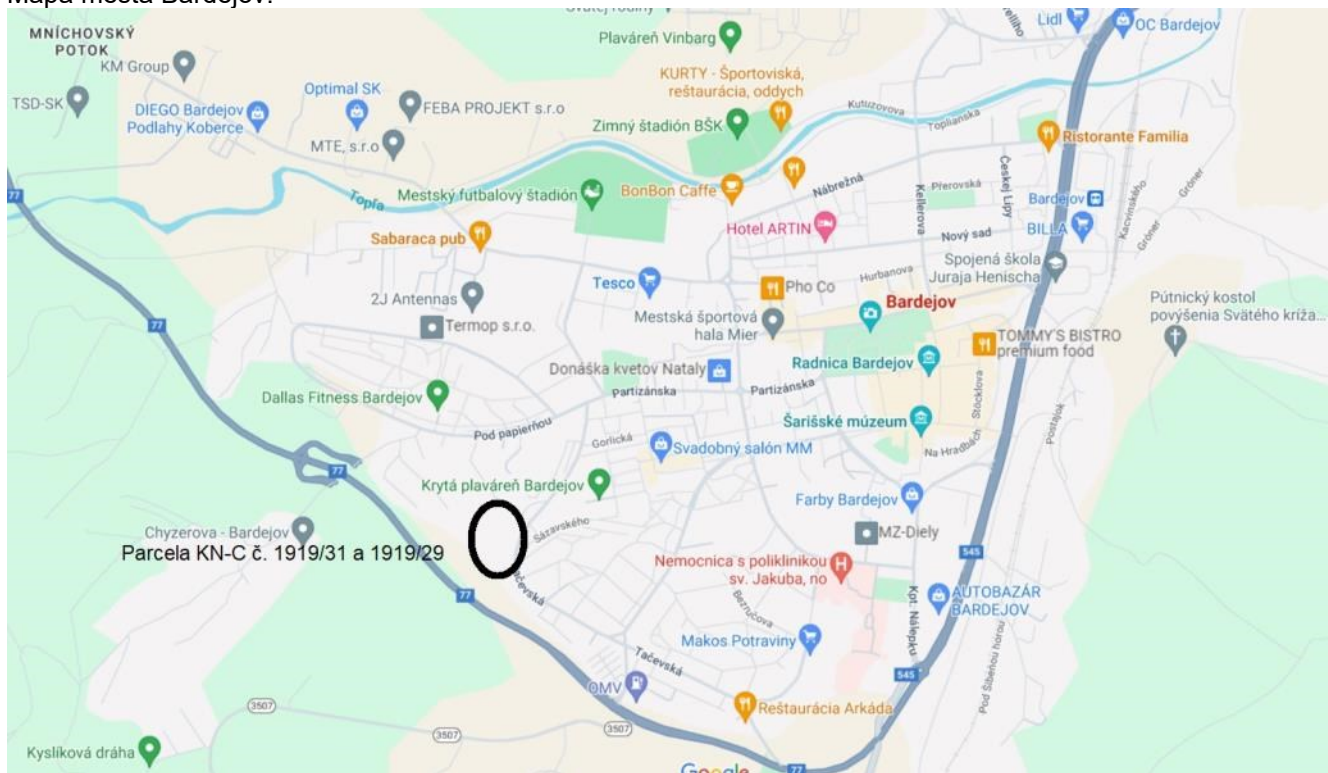
https://www.bardejov.sk/images/stories/mestsky_urad/uzemny_plan/schvaleny_upd/k_20210731/3_komplex_ny%20urbanisticky%20navrh_ZaD.pdf



2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Mapa mesta Bardejov:



Hodnotené pozemky sa nachádzajú v zastavanom území mesta Bardejov, v širšom okolí centra, v lokalite s novou výstavbou rodinných domov.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemky doteraz neboli využívané, podľa územného plánu mesta, ako aj s vydaným povolením na výstavbu rodinného domu k hodnotenému pozemku, sú určené na bytovú výstavbu s nízkopodlažnou zástavbou.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

K hodnoteným pozemkom v danej lokalite bolo zistené, že nemajú zabezpečenú jedinou prístupovú cestu cez potok na vlastnom pozemku. Okrem toho neboli zistené žiadne riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti.

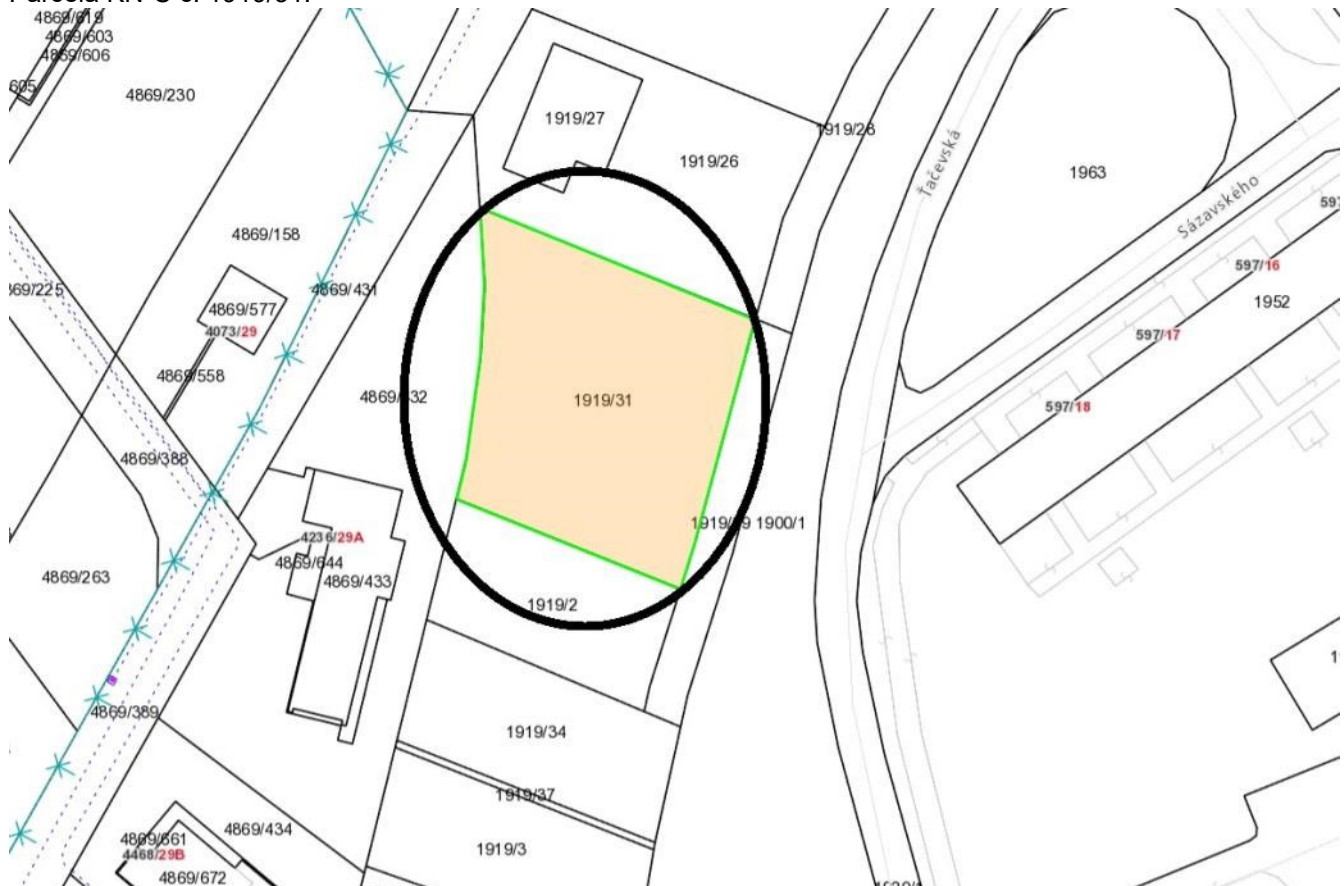
2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 LV č. 16537 v ZUO

POPIS

Parcela KN-C č. 1919/31:



Predmetom ohodnotenia je pozemok KN-C č. 1919/31 - trvalý trávny porast o výmere 1450 m², umiestnený v zastavanom území (ZUO) mesta Bardejov, v spoluvlastníckom podiel 1/1, ku ktorému bolo vystavené stavebné povolenie pre výstavbu rodinného domu, umiestnený v zastavanom území mesta Bardejov, prístupný cez vlastný pozemok KN-C č. 1919/29 z východnej strany, z verejných pozemkov vo vlastníctve mesta. Z ostatných troch strán pozemok susedí s pozemkami vo vlastníctve súkromných osôb. Pozemok KN-C č. 1919/31 je prevažne rovinatý, na východnej strane so svahom k potoku, ktorý prechádza cez pozemok KN-C č. 1919/29. Pozemok nie je zastavaný, je pokrytý nízkou zeleňou. Pozemok je umiestnený v zastavanom území mesta, v obytnej, okrajovej časti. Dopravná dostupnosť mesta je autobusovou a železničnou dopravou, s mestskou hromadnou dopravou. Funkčné využitie pozemkov - podľa platného územného plánu mesta sa jedná o obytnú polohu s nízkopodlažnou zástavbou.

Dostupná technická infraštruktúra - pozemok je už priamo napojený na elektrickú energiu, možnosť pripojenia na vodovod a kanalizáciu v dosahu.

Pozemok je určený územným plánom na vyššie využitie ako doteraz, jedná sa o nezastavaný stavebný pozemok, ako aj zvýšený záujem o kúpu, čo sú povyšujúcimi faktormi. Redukujúcim faktorom je nezabezpečená jediná prístupová cesta cez potok na vlastnom prístupovom pozemku a svahovitosť časti pozemku.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
"C" 1919/31	trvalý tráv. porast	1450,00	1/1	1450,00

Obec:

Bardejov

Východisková hodnota:

V_{HMJ} = 9,96 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov <i>oblasti vilových a rodinných domov v centre i mimo centra</i>	1,30
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 <i>rodinné domy so štandardným vybavením</i>	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>pozemky v mestách s MHD</i>	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>obytná poloha</i>	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) <i>priamo napojené na elektrickú energiu, možnosť napojenia na vodovod, kanalizáciu</i>	1,20
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.) <i>pozemky určené územným plánom na vyššie využitie než ako slúžia doteraz, zvýšený záujem o kúpu</i>	3,00
k _R koeficient redukovujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>nezabezpečená prístupová cesta, svahovitosť</i>	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

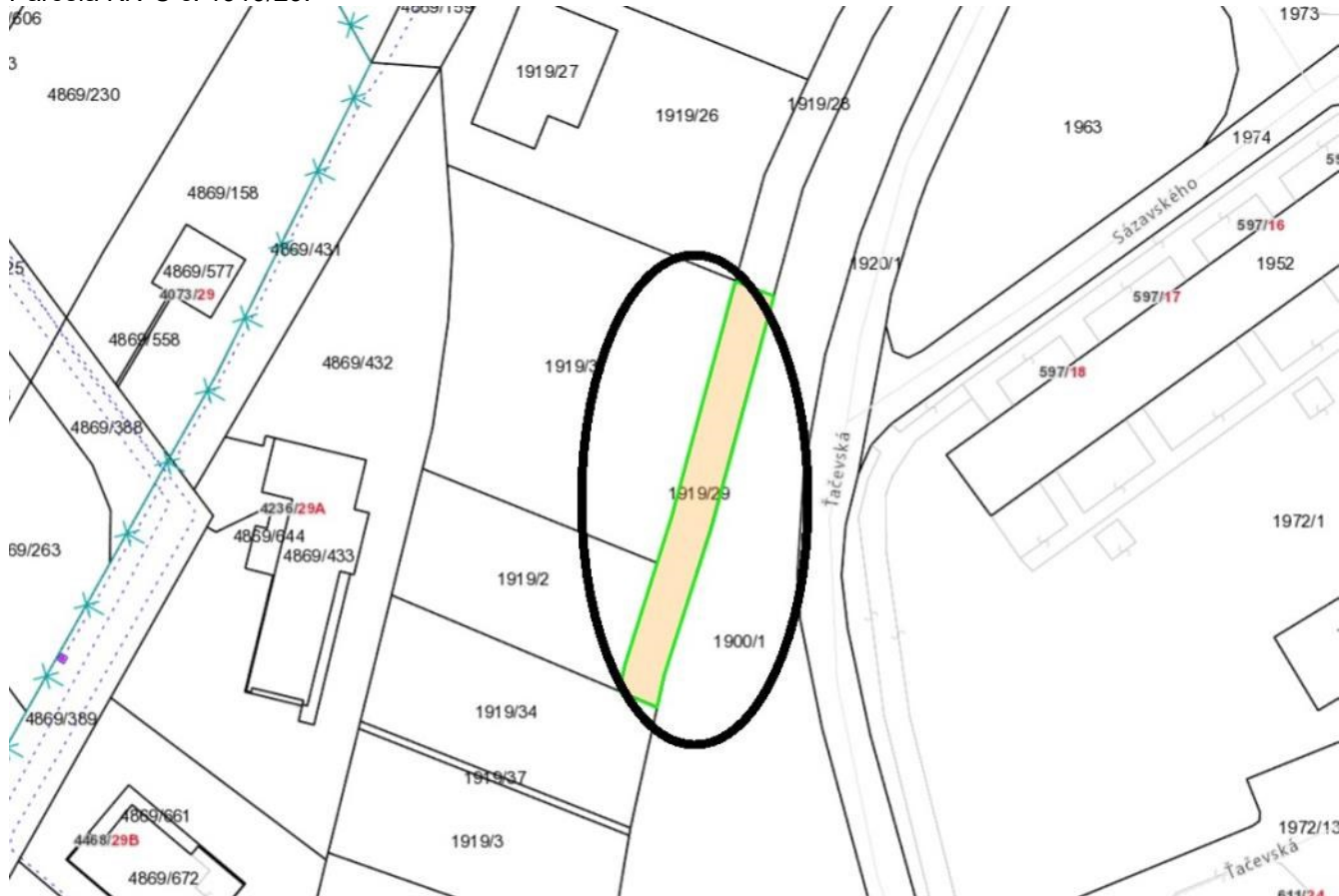
Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,20 * 3,00 * 0,80	5,1106
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	VŠ _{HMJ} = V _{HMJ} * k _{PD} = 9,96 €/m ² * 5,1106	50,90 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. "C" 1919/31	1 450,00 m ² * 50,90 €/m ² * 1/1	73 805,00
Spolu		73 805,00

2.1.1.2 LV č. 16932 v ZUO**POPIS**

Parcela KN-C č. 1919/29:



Predmetom ohodnotenia je pozemok KN-C č. 1919/29 - trvalý trávny porast o výmere 316, umiestnený v zastavanom území mesta Bardejov, v spoluvlastníckom podiele 2/20, ktorý zabezpečuje prístup z východnej strany k hlavnému pozemku, z verejných pozemkov vo vlastníctve mesta.

Pozemok KN-C č. 1919/29 je prevažne svahovitý, cez ktorý preteká potok. Pozemok nie je zastavaný, je pokrytý vysokou a nízkou zeleňou.

Pozemok je umiestnený v zastavanom území mesta, v obytnej, okrajovej časti. Dopravná dostupnosť mesta je autobusovou a železničnou dopravou, s mestskou hromadnou dopravou.

Funkčné využitie pozemku - podľa platného územného plánu mesta sa jedná o obytnú polohu s nízkopodlažnou zástavbou.

Dostupná technická infraštruktúra - pozemok je možné napojiť na elektrickú energiu, vodovod a kanalizáciu v dosahu.

Pozemok je určený územným plánom na vyššie využitie ako doteraz, jedná sa o nezastavaný stavebný pozemok, ako aj zvýšený záujem o kúpu, čo sú povyšujúcimi faktormi. Redukujúcim faktorom je nezabezpečená jediná prístupová cesta cez potok na vlastnom prístupovom pozemku a svahovitosť terénu.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
"C" 1919/29	trvalý tráv. porast	316,00	2/20	31,60

Obec:

Bardejov

Východisková hodnota:V_{HJ} = 9,96 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov <i>oblasti vilových a rodinných domov v centre i mimo centra</i>	1,30
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 <i>rodinné domy so štandardným vybavením</i>	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>pozemky v mestách s MHD</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>obytná poloha</i>	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) <i>možnosť napojenia na elektrickú energiu, vodovod a kanalizáciu v dosahu</i>	1,20
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.) <i>pozemky určené územným plánom na vyššie využitie než ako slúžia doteraz, zvýšený záujem o kúpu</i>	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	6. pri mimoriadnom zatienení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy, <i>svahovitosť terénu</i>	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,20 * 3,00 * 0,80$	5,1106
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 5,1106$	50,90 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 2/20 * 16\,084,40 \text{ €}$	1 608,44 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. "C" 1919/29	$316,00 \text{ m}^2 * 50,90 \text{ €/m}^2 * 2/20$	1 608,44
Spolu		1 608,44

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

OTÁZKY ZADÁVATEĽA:

Podľa objednávky zo dňa 23.10.2023 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností v k.ú. Bardejov, obec Bardejov, vedené Okresným úradom v Bardejove, katastrálny odbor, zapísané na:

- LV č. 16537:
 - parcela KN-C č. 1919/31 - trvalý trávny porast o výmere 1450 m², v ZUO,
- LV č. 16932:
 - parcela KN-C č. 1919/29 - trvalý trávny porast o výmere 316 m², v ZUO.

ODPOVEĎ:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluhl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky		
LV č. 16537 v ZUO - parc. č. "C" 1919/31 (1 450 m ²)	1/1	73 805,00
LV č. 16932 v ZUO - parc. č. "C" 1919/29 (31,6 m ²)	2/20	1 608,44
Spolu pozemky (1 481,60 m²)		75 413,44
Všeobecná hodnota celkom		75 413,44
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		75 400,00
Všeobecná hodnota slovom: Sedemdesiatpäťtisícštyristo Eur		

V Strážskom, dňa 22.11.2023

Ing. Emília Hasíková

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka D 401523 zo dňa 23.10.2023 - 3 A4
2. Kópia z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 16537, k.ú. Bardejov, obec Bardejov, okres Bardejov, zo dňa 12.11.2023, vytvorené cez katastrálny portál - 2 A4
3. Kópia z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 16932, k.ú. Bardejov, obec Bardejov, okres Bardejov, zo dňa 12.11.2023, vytvorené cez katastrálny portál - 3 A4
4. Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Bardejov, obec Bardejov, okres Bardejov, zo dňa 12.11.2023, vytvorené cez katastrálny portál - 1 A4
5. 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 49/2023.

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

Ing. Emília Hasíková