

Znalec: Ing. Martin Hromják, Plzenská 91, 040 11 Košice, tel. 055/644 64 30, mobil 0908 998 379
e-mail: hromjak@netkosice.sk, hromjak.ke@gmail.com
odbor 37 00 00 stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby a 37 09 00 Odhad hodnoty
nehnutelností, evidenčné číslo znalca 911209

Zadávatel posudku: ProAuctio s.r.o., Horná 2, Banská Bystrica, 974 01

Číslo spisu (objednávky): Závazná objednávka zo dňa 10.01.2023

ZNALECKÝ POSUDOK ***č.15/2023***

Vo veci

- stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností na ulici **Dujavská 15 v katastrálnom území Vyšné Raslavice, obec Raslavice, okres Bardejov**, a to:

Nehnutelnosti evidované na LV 209 v spoluvlastníckom podiele 1/5:

- **rodinný dom súp.č.220 na parc.č.427**

s príslušenstvom a pozemkom

Nehnutelnosti evidované na LV 1327:

- **parc.č.427 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 343m²**

- **parc.č.428/1 – záhrada s výmerou 430m²**

Ohodnotenie sa vykonáva s cieľom vytvorenia podkladu pre vykonanie dražby

Počet strán (z toho príloh): 27 (9)

Počet vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet skúmania:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností na ulici Dujavská 15 v katastrálnom území Vyšné Raslavice, obec Raslavice, okres Bardejov, a to:

Nehnutelnosti evidované na LV 209 v spoluvlastníckom podiele 1/5:

- rodinný dom súp.č.220 na parc.č.427

Nehnutelnosti evidované na LV 1327 v spoluvlastníckom podiele 1/1:

- parc.č.427 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 343m²

- parc.č.428/1 – záhrada s výmerou 430m²

2. Účel znaleckého posudku: podklad pre vykonanie dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 14.02.2023

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje (dátum podania posudku): 16.02.2023

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Záväzná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 10.01.2023

- Potvrdenie Obce Raslavice č.j. 36/2021 - P o veku domu súp.č.220 vydané 12.04.2021

- Schematický pôdorys, situácia a fotodokumentácia nehnuteľnosti zo dňa 06.04.2021

b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV 209 a 1327, k.ú. Vyšné Raslavice, obec Raslavice, okres Bardejov vytvorený ISKN dňa 04.02.2023

- Kópia katastrálnej mapy, k.ú. Vyšné Raslavice vytvorená ISKN dňa 04.02.2023

- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľností 14.02.2023

- Fotodokumentácia vyhotovená pri obhliadke dňa 14.02.2023

- Informácie o porovnateľných ponukách v lokalite dostupné v čase ohodnotenia na internetových stránkach s realitami

6. Použité právne predpisy a literatúra :

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2007, č.605/2008, č.47/2009, 254/2010 a 213/2017 Z.z.

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

Vyhláška MS SR 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 v znení neskorších predpisov

Zákon č.527/2002 Z.z. – o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov

Vyhláška MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

Vyhláška č.532/2002 Z.z. Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, 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 v znení nasl.

Zákon 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 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

Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č.323/2010, ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb

Indexy vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydané Štatistickým úradom SR pre 4.Q.2022

Miroslav Ilavský – Milan Nič – Dušan Majdúch: Ohodnocovanie nehnuteľností, Bratislava 2012

Vyparina-Tomko-Tóth: Životnosť a opotrebovanie budov v znaleckej praxi, Žilinská univerzita v EDIS, 2008

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 so zapracovanými zmenami a aktualizáciami v programe HYPO

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a/ Definície pojmov (v zmysle Metodiky výpočtu VŠH)

- **Stavba** je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou, alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.
- **Rodinný dom** je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie.
- **Drobnými stavbami** sú stavby, ktoré majú doplnkovú funkciu pre hlavnú stavbu (napr. pre stavbu na bývanie, pre stavbu občianskeho vybavenia, pre stavbu na výrobu a skladovanie, pre stavbu na individuálnu rekreáciu) a ktoré nemôžu podstatne ovplyvniť životné prostredie (prízemné stavby, pokiaľ ich zastavaná plocha nepresahuje 25m² a výška 5,0m, napr. kôlne, práčovne, letné kuchyne, prístrešky, zariadenia pre nádoby na odpadky, stavby na chov drobného zvieratstva, sauny, úschovne bicyklov a detských kočíkov, čakárne a stavby športových zariadení).
- **Zastavaná plocha** sa meria ako plocha pôdorysného rezu vymedzená vonkajším obvodom zvislých konštrukcií uvažovaného celku (budovy, podlažia alebo ich častí); v 1.nadzemnom podlaží sa meria nad podmurovkou, pričom sa izolačné prímurovky nezapočítavajú. U objektov nezakrytých alebo poloodkrytých je zastavaná plocha vymedzená obalovými čiarami vedenými vonkajšími stranami zvislých konštrukcií v rovine upraveného terénu.
- **Východisková hodnota stavieb (VH)** 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)** je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- **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. Je na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

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.Q.2022.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou / analytickou 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. 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. Používa sa 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

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. Používa sa 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.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

V prípade neumožnenia obhliadky a zamerania vypracovať posudok z dostupných údajov v zmysle § 12 ods.3 zákona 527/2002 Z.z. v platnom znení.

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 vyhlášky MS SR č.626/2007, č.605/2008, č.47/2009, 254/2010 a 213/2017 Z.z.

Použitá je metóda polohovej diferenciacie, ktorá vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_s = TH * k_{PD} [€]$$

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. 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).

Informácie zodpovedajúce tomuto odhadu som získal preskúmaním trhu s nehnuteľnosťami a z internetových stránok realít v čase a mieste ohodnotenia.

Prieskum realitného trhu bol vykonaný prostredníctvom internetových portálov www.nehnuteľnosti.sk a ďalšie.

V obci Raslavice boli v ponuke:

Časť Nižné Raslavice:

- **Na Kláštornej** – čiastočne podpivničený 4i-dom z roku 1965 s valbovou eternitovou strechou, pôvodný stav, zasklená veranda, hospodárska stavba s garážou, dreváreň, vodovod, studňa, elektrina, plyn na pozemku 1217m² za 115 000 Eur

- **kompletne zrekonštruovaný a zateplený podpivničený tehlový dom** so ZP 100m², všetky siete s novými prípojkami, nový plynový kotol, sadrokartónové podhľady, nová prístavba garáže, na pozemku 710m² za 119 990 Eur

V Zborove – 2i gazdovský dom so sedlovou eternitovou strechou na pozemku 1797m² za 42 000 Eur

Ponúkané rodinné domy sú rôzneho veku, technického stavu, vybavenia, veľkosti, s rôznym príslušenstvom a rôznou veľkosťou pozemku. Ceny uskutočnených obchodov som nemal k dispozícii, a preto porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku vhodných podkladov na vykonanie objektívneho porovnania.

Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je vhodné, pretože nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z listu vlastníctva č.1327, výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 04.02.2023

Okres : 701 Bardejov

Obec : 519936 Raslavice

Kat.ú. : 871419 Vyšné Raslavice

A. Majetková podstata:

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.427 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 343m²

Právny vzťah k stavbe súpr.č.220 evidovanej na pozemku parc.č.427 je evidovaný na LV209

parc.č.428/1 – záhrada s výmerou 430m²

Umiestnenie pozemku 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti:

Účastník právneho vzťahu: **vlastník**

2 Vavrek Marek r. Vavrek, Alejová 444/12, RASLAVICE, SR,

Dátum narodenia: 08.03.1973

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia: Osvedčenie o dedičstve 3D 6/2013 - Z 2133/2013

Poznámky: Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s., Štefánikova 27, 814 99 Bratislava, IČO: 00682420 začala výkon záložného práva na nehnuteľnosti: parcela CKN 427, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 343 m², parcela CKN 428/1, záhrada o výmere 430 m² vo vlastníctve povinného Marek Vavrek, rod. Vavrek, nar. 08.03.1973 v podiele 1/1 - Oznámenie o začatí realizácie zmluvného záložného práva č. 1460/2020/14002 zo dňa 22.10.2020 - P 88/2020

C. Ľarchy:

Vlastník poradové číslo 2: Vklad záložného práva v prospech Slovenskej záručnej a rozvojovej banky, a.s., so sídlom Štefánikova 27, 814 99 Bratislava, IČO:00 682 420, na pozemok čís.427 zasataná plocha o výmere 343 m2, na pozemok čís.428/1 záhrada o výmere 430 m2 - V 976/2006

Vlastník poradové číslo 2: Zriadenie vecného bremena spočívajúceho v práve obce Raslavice ako oprávneného z vecného bremena zriadiť a prevádzkovať na pozemkoch vo vlastníctve povinných z vecného bremena verejnú kanalizáciu, vrátane jej údržby a opráv. Vecné bremeno sa zriaďuje in rem k nehnuteľnostiam: parcela C KN 428/1. Povinní z vecného bremena sa zaväzujú trpieť výkon jeho práva zodpovedajúceho vecnému bremenu, t.j. strpieť na týchto pozemkoch uloženie verejnej kanalizácie, jej prevádzku, údržbu a opravy - Zmluva o zriadení vecného bremena V 2094/2012

Vlastník poradové číslo 2: Exekútorický úrad Humenné, súdny exekútor JUDr. Ján Harvan, Mierová 5216/88, 066 01 Humenné, vydáva exekučný príkaz 265EX 299/21 zo dňa 16.04.2021 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti a to: pozemok registra C KN 427, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 343 m2; pozemok registra C KN 428/1, záhrada o výmere 430 m2; vo vlastníctve Marek Vavrek, rod. Vavrek v podiele 1/1 - Z 1093/2021

Výpis z listu vlastníctva č.209, výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 04.02.2023

Okres : 701 Bardejov

Obec : 519936 Raslavice

Kat.ú. : 871419 Vyšné Raslavice

A. Majetková podstata:

STAVBY

Rodinný dom súp.č.220 na parc.č.427

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 427 pod stavbou súp.č.220 je evidovaný na LV 1327.

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti:

Účastník právneho vzťahu: **vlastník**

5 Vavrek Marek r. Vavrek, Alejová 444/12, RASLAVICE, SR,

Dátum narodenia: 08.03.1973

Spoluvlastnícky podiel 1/5

Titul nadobudnutia: Osvedčenie o dedičstve 3D 6/2013 - Z 2133/2013

Poznámky: Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s., Štefánikova 27, 814 99 Bratislava, IČO: 00682420 začala výkon záložného práva na nehnuteľnosti: stavba - dom so súpisným číslom 220 na parcele CKN 427, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 343 m2 vo vlastníctve povinného Marek Vavrek, rod. Vavrek, nar. 08.03.1973 v podiele 1/5 - Oznámenie o začatí realizácie zmluvného záložného práva č. 1460/2020/14002 zo dňa 22.10.2020 - P 88/2020

Účastník právneho vzťahu: **vlastník**

6 Peter Pavol r. Peter, Pod papierňou 1484/56, Bardejov, PSČ 085 01, SR,

Dátum narodenia: 20.04.1980

Spoluvlastnícky podiel 4/5

Titul nadobudnutia: Notárska zápisnica o dobrovoľnej dražbe N 388/2021, Nz 19941/2021, NCRIs 20503/2021 zo dňa 07.07.2021 - Z 2151/2021 -v.z.91/21

Iné údaje Oznámenie o udelení príklepu zo dňa 13.07.2021 - Z 2151/2021 - v.z.91/21 Potvrdenie o zaplattení ceny zo dňa 07.07.2021 - Z 2151/2021 - v.z.91/21

C. Ľarchy:

Vlastník poradové číslo 5: SLOVENSKÁ ZÁRUČNÁ A ROZVOJOVÁ BANKA, a.s., ŠTEFÁNIKOVA 27, 814 99 BRATISLAVA, IČO 00682 420 ZMLUVA O ZRIADENÍ ZÁLOŽNÉHO PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTIAM DOM ČÍSLO SÚP. 220 NA PARCELE 427 - V 975/06

Vlastník poradové číslo 5 Exekútorický úrad Humenné, súdny exekútor JUDr. Ján Harvan, Mierová 5216/88, 066 01 Humenné, vydáva exekučný príkaz 265EX 299/21 zo dňa 16.04.2021 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti a to: stavba Dom so súpisným číslom 220 na pozemku registra C KN 427, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 343 m2, v spoluvlastníctve Marek Vavrek, rod. Vavrek v podiele 1/5 - Z 1093/2021

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka bola vykonaná dňa 14.02.2023. Nehnuteľnosť bola sprístupnená podielovým spoluvlastníkom domu súp.č.220 pánom Pavlom Petrom, nehnuteľnosť bola zameraná a bola z nej vyhotovená fotodokumentácia.

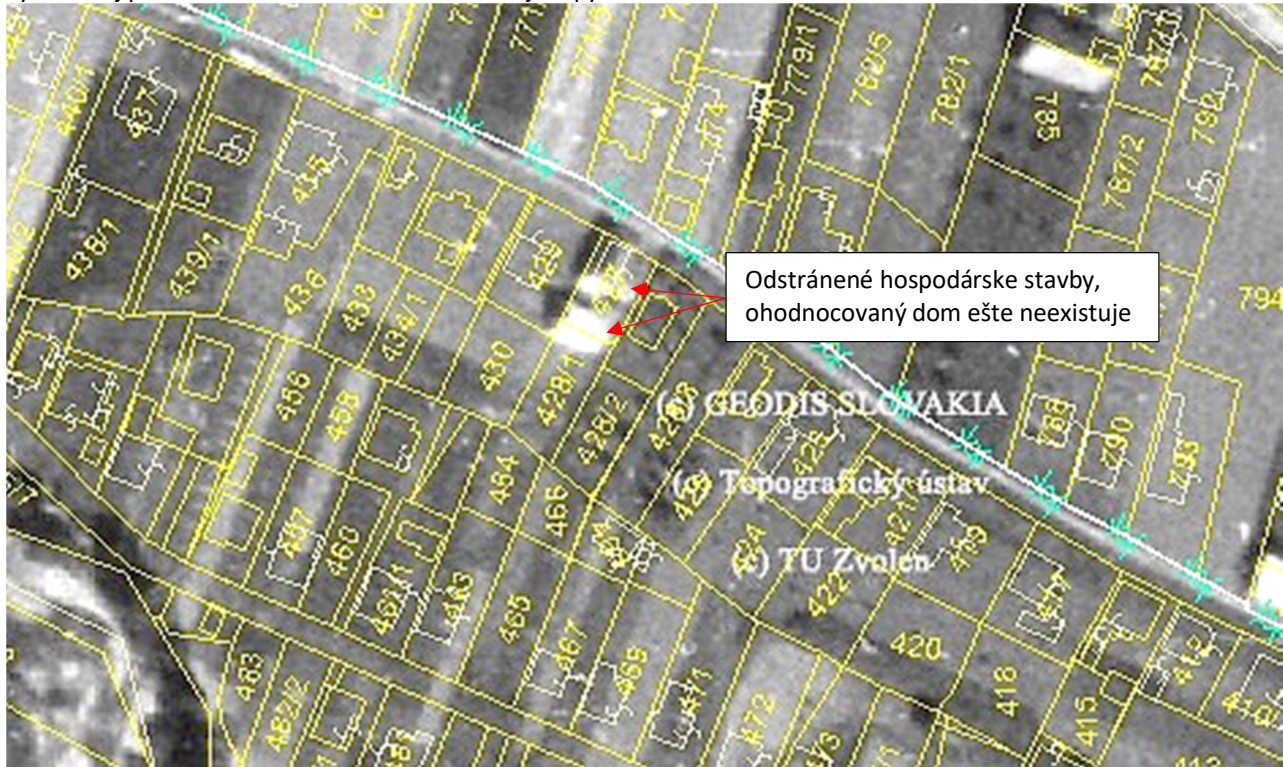
d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom :

Projektová dokumentácia na stavby nebola k dispozícii, ani pôvodné doklady k ohodnocovanej nehnuteľnosti, dostupné boli náčrty situácie, pôdorysu domu a fotodokumentácia vyhotovená pravdepodobne v roku 2021.

Ako doklad o veku domu bolo dostupné potvrdenie obce, ktoré uvádza, že dom bol postavený pred rokom 1976, odhadom roku 1950. Žiadne tituly nadobudnutia uvedené na LV neboli k dispozícii.

Vzhľadom na to, že vek stavby je len odhadovaný a nie je k dispozícii žiaden relevantný doklad, bola preskúmaná aj historická ortofotomapa predmetného územia spracovaná z leteckých snímok realizovaných v období **po 2.sv.vojne do roku 1950**. Na predmetnej parcele vidno v tomto období dve stavby, pravdepodobne hospodárske, opačne orientované ako súčasný dom, t.j. pozdĺž ulice, z čoho vyplýva, že tieto stavby boli odstránené a čiastočne na pozemku prednej stavby bol po 2.sv.vojne postavený ohodnocovaný dom kolmo na ulicu. Preto preberám rok 1950 ako začiatok užívania stavby.

Historická ortofotomapa predmetného územia spracovaná ©GEODIS SLOVAKIA ©Topografický ústav Banská Bystrica vytvorenej pre TU Zvolen s náložkou katastrálnej mapy



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

Z dostupných údajov nebol zistený nesúlad medzi skutočným stavom a stavom evidovaným v katastri nehnuteľností. Zriadené vecné bremeno k pozemku parc.č.428/1 sa týka uloženia a prevádzkovania verejnej kanalizácie.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia, stavby, ktoré sa nezapisujú do KN sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené:

Stavby:

- rodinný dom súp.č.220 na parc.č.427 z roku 1950, LV 209, spoluvlastnícky podiel 1/5

Pozemok a príslušenstvo: LV 1327, spoluvlastnícky podiel 1/1

- uličný plot z roku 1950

- vonkajšie schody z roku 1950

- parc.č.427 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 343m²

- parc.č.428/1 – záhrada s výmerou 430m²

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

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom súp.č.220 na parc.č.427, k.ú.Vyšné Raslavice, Dujavská 15, obec Raslavice

Spoluvlastnícky podiel: 1/5

Predmetom ohodnotenia je gazdovský murovaný rodinný dom postavený po 2.svetovej vojne, osadený na svahovitom pozemku na severozápadnom okraji obce Raslavice, časť Vyšné Raslavice, na ulici Dujavská 15. V tejto časti sa nachádzajú rodinné domy.

V dome s odhadovaným začiatkom užívania v roku 1950 je vytvorené bývanie v nižšom štandarde s dvoma izbami. Dom je osadený na svahovitý pozemok so spádom od ulice do záhrady tak, že časť od ulice je jednopodlažná a zadná časť od záhrady má dve podlažia.

Spodné podlažie prevažne murované z kameňa a tehál má vstup z východnej fasády priamo z terénu a nachádzajú sa tu dve miestnosti – kotolňa a sklad. V kotolni sa nachádza kotol na tuhé palivo.

Na prízemie sa vstupuje z bočnej fasády po vyrovnávacích vonkajších schodoch priamo do kuchyne. Z kuchyne je vstup do väčšej prednej a menšej zadnej izby.

V kuchyni je osadený a šporák na tuhé palivo a bol tu realizovaný keramický obklad stien – na stenách pri šporáku a pri vstupe do domu.

Dom je v takmer pôvodnom stave, je zrejmé, že dom bol pôvodne vykurovaný lokálne na tuhé palivo, pravdepodobne v 70-80-tych rokoch bolo realizované ústredné teplovodné vykurovanie s otvorenou sústavou, keď bol kotol osadený na spodnom podlaží a v izbách a kuchyni boli osadené plechové článkové radiátory s rozvodmi a expanznou nádržou.

Fasádne i vnútorné omietky spodného podlažia a soklovej časti zavlhnuté a opadané, zistené lokálne poškodenie podhľadu v prednej izbe v rohu od ulice súvisiace aj s poškodením strechy nad daným miestom, drobné trhliny v omietkach, obmedzená funkčnosť časti pôvodných výplní otvorov.

V dome je elektroinštalácia svetelná, ostatné siete dostupné v lokalite nenapojené. Základná životnosť stavby 100 rokov, opotrebenie je stanovené lineárnou metódou.

Technické riešenie:

1. Podzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - kamenné murivo v hrúbke do 60 cm; deliace konštrukcie - tehlové
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy – klenbičkové do kovových nosníkov
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenné a vápenno-cementové hladké
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené
- Výplne otvorov - dvere - zvlakové; okná - jednoduché oceľové
- Podlahy - dlažby a podlahy ost. miestností - cementový poter
- Vykurovanie - zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná

1. Nadzemné podlažie

- Základy - kamenné - s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm; deliace konštrukcie – murované z tehál
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové – v prednej izbe a kuchyni, v zadnej izbe bez podhľadu s viditeľnými trámami
- Strecha - krov - hambáľkové a väznicové sústavy bez stípkov; krytiny strechy na krove - azbestocementové šablóny na latách; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvodky, záveterné lišty
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenné a vápenno-cementové hladké
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové ; vnútorné obklady - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - dvojité drevené s doskovým ostením
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - palubovky, dosky; dlažby a podlahy ost. miestností
- palubovky, dosky s voľne položeným PVC
- Vybavenie kuchýň - sporák na tuhé palivo

- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely
 - Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná; elektrický rozvádzač - s poistkou

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	1,2*((2,92+2,4)*4,46)	28,48	120/28,48=4,213
1. NP	1950	12*5,55	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.

Bod	Položka	1.PP	1.NP
1	Osadenie do terénu		
	1.3.b v priemernej hĺbke do 1 m bez zvislej izolácie	325	-
2	Základy		
	2.3.a kamenné - s vodorovnou izoláciou	-	295
3	Podmurovka		
	3.8.c podpivničené do 3/4 ZP - priem. výška 50-100 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	-	110
4	Murivo		
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	-	1290
	4.8.a kamenné murivo v hrúbke do 60 cm	690	-
5	Deliace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160
6	Vnútorne omietky		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	400
7	Stropy		
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	-	760
	7.2.c s viditeľnými trámami kovové	540	-
8	Krovy		
	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez stĺpikov	-	445
10	Krytiny strechy na krove		
	10.4.b azbestocementové šablóny na latách, vlnité dosky	-	465
12	Klmpiarske konštrukcie strechy		
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	-	55
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	45	180
	14.2.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 1/2 do 2/3	60	-
17	Dvere		
	17.4 rámové s výplňou	-	515

	17.8 zvlakové	110	-
18	Okná		
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostení s dvoj. s trojvrstv. zasklením	-	340
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150	-
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	-	185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.3 xylolit, palubovky, dosky	-	150
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	-
24	Ústredné vykurovanie		
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	-	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		
	25.2 svetelná	155	155
	Spolu	2685	6005

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

35	Zdroj vykurovania		
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90	-
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne		
	36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)	-	20
40	Vnútorne obklady		
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	-	15
45	Elektrický rozvádzač		
	45.2 s poiskami (1 ks)	-	145
	Spolu	90	180

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(2685 + 90 * 4,213)/30,1260$	101,71
1. NP	$(6005 + 180 * 1,802)/30,1260$	210,10

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1950	73	27	100	73,00	27,00
1. NP	1950	73	27	100	73,00	27,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1950		
Východisková hodnota	$101,71 \text{ €/m}^2 * 28,48 \text{ m}^2 * 3,412 * 0,95$	9 389,37
Technická hodnota	$27,00\% \text{ z } 9 389,37$	2 535,13

1. NP z roku 1950		
Východisková hodnota	210,10 €/m ² *66,60 m ² *3,412*0,95	45 355,81
Technická hodnota	27,00% z 45 355,81	12 246,07

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	9 389,37	2 535,13
1. nadzemné podlažie	45 355,81	12 246,07
Spolu	54 745,18	14 781,20

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Uličný plot

Takmer dožitý uličný plot je pletivový na oceľových stĺpikoch, s osadenou brámkou a otváravou bránou z kovových profilov a plechu v spodnej časti, životnosť je stanovená na 77 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	11,80m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové stĺpiky	14,16m ²	380	12,61 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 11,8 m
Pohľadová plocha výplne: 11,8*1,2 = 14,16 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Uličný plot	1950	73	4	77	94,81	5,19

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(11,80\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 14,16\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,412 * 0,95$	2 020,53
Technická hodnota	5,19 % z 2 020,53 €	104,87

2.2.2 Vonkajšie schody

Vonkajšie schody pristavané k východnej fasáde domu umožňujú vstup na prízemie rodinného domu. Uvažujem so začiatkom užívania v roku 1950, životnosť 80 rokov.

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: $6 * 1,15 = 6,9 \text{ bm}$ stupňa

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$

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

Spoluvlastnícky podiel: 1/5

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody	1950	73	7	80	91,25	8,75

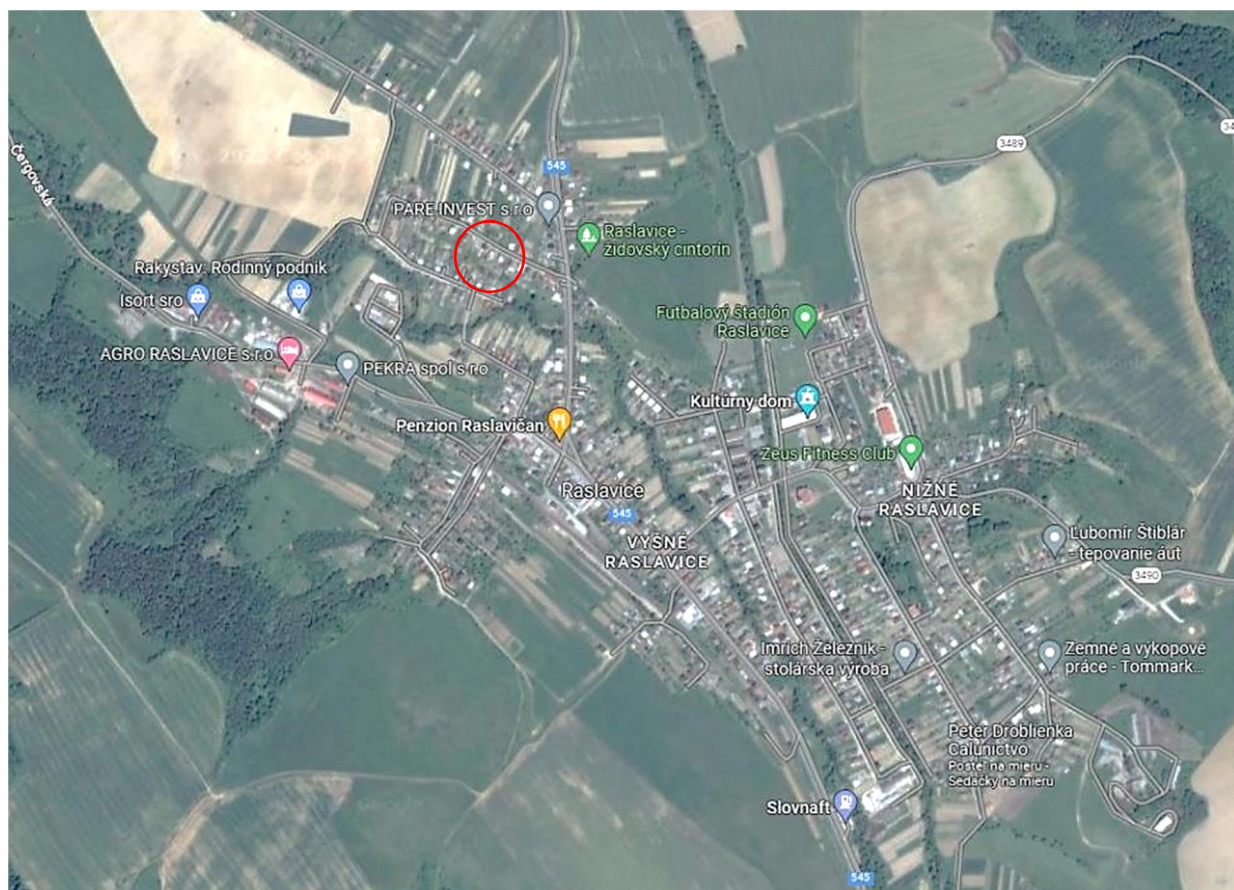
VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,9 \text{ bm}$ stupňa * $18,09 \text{ €/bm}$ stupňa * $3,412 * 0,95$	404,59
Technická hodnota	8,75 % z 404,59 €	35,40

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD súp.č.220 na parc.č.427, Dujavská 15, Raslavice	54 745,18	14 781,20
Uličný plot	2 020,53	104,87
Vonkajšie schody	404,59	35,40
Celkom:	57 170,30	14 921,47

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY



a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetná nehnuteľnosť rodinný dom súp.č.220 s príslušenstvom a pozemkom sa nachádza na severozápadnom okraji Raslavíc, v časti Vyšné Raslavice na ulici Dujavská 15 v lokalite zastavanej rodinnými domami. Obec Raslavice je vzdialená od centra Bardejova 19km a od Prešova do 20 km. Pozemok patriaci k domu je svahovitý, so spádom od ulice do záhrady na juh. Miestnu prepravu do obce zabezpečuje autobusová doprava. Obec má cca 2760 obyvateľov, je tu obecný úrad, kultúrny dom, základné obchody, pohostinstvo, zdravotné stredisko s ambulanciami všeobecných lekárov pre dospelých, deti a dorast, zubné ambulancie i lekárňu, a vysunuté ambulancie špecialistov raz v týždni, denný stacionár, komunitné centrum, materská, základná a umelecká škola, ostatné občianske vybavenie v Bardejove alebo Prešove.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Nehuteľnosť bola sprístupnená. Je to objekt v nižšom štandarde bez kúpeľne a WC v dome. Objekt je napojený pôvodnou prípojkou na elektrinu, ostatné v lokalite dostupné siete nie sú privedené (vodovod, kanalizácia, plyn). V čase obhliadky bol dom užívania schopný len v nižšom štandarde, vhodný skôr len na rekreačné využívanie ako chalupa. Dom je orientovaný na východ na bočné priečelie. Pozemok patriaci k nehnuteľnosti je svahovitý. Predpokladá sa využívanie na vidiecke bývanie v nižšom štandarde, rekreáciu, je však potrebné vykonať jeho rekonštrukciu, modernizáciu.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

LV je evidovaná ťarcha záložného a exekučného záložného práva na vlastníka Marek Vavrek. Zriadené vecné bremeno k pozemku parc.č.428/1 sa týka uloženia a prevádzkovania verejnej kanalizácie.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v Raslaviciach, kde ku dňu ohodnotenia je dopyt po takýchto nehnuteľnostiach v porovnaní s ponukou nižší. V okolí sa nachádzajú rodinné domy so štandardným vybavením, novšie i staršie. Príslušenstvo hlavnej stavby bez dopadu na cenu nehnuteľnosti. Nezamestnanosť do 15%. Hustota obyvateľstva je priemerná. Dom je samostatne stojaci pri západnej hranici pozemku s priemerným priechodným dispozičným riešením, bez hygienického vybavenia, orientovaný na východ. Pozemok pod domom je svahovitý – južný svah s rezervou na ďalšie rozšírenie stavby. V dochádznej vzdialenosti je možná preprava autobusová. Objekt je napojený na elektrinu vzdušnou prípojkou. Z hľadiska znečistenia životného prostredia je tu bežný hluk a prašnosť od dopravy. Z hľadiska občianskej vybavenosti je v obci obecný úrad, základné obchody, materská, základná škola, zdravotné stredisko, pošta. Nehuteľnosť je bez výnosu a charakterizujem ju ako priemernú. Vzhľadom na veľkosť obce, polohu a typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie 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_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} * v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,165	13	2,15
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
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	IV.	0,165	8	1,32
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				
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	III.	0,300	10	3,00
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým 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	III.	0,300	5	1,50
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
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	Občianska vybavenosť (úrady, školy, 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 životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,600	9	5,40
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný 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	68,45

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 68,45 / 180$	0,38
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 14 921,47 \text{ €} * 0,380$	5 670,16 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 k.ú. Vyšné Raslavice

Ohodnocovaný pozemok je svahovitý a nachádza sa v okrajovej časti obce Raslavice, časť Vyšné Raslavice v lokalite zastavanej rodinnými domami. Obec je v blízkosti okresného mesta Bardejov. Je tu možnosť napojenia na elektrinu, na verejnej komunikácii v obci dostupný aj plyn, vodovod, kanalizácie, pričom vetva kanalizácie vedie aj cez pozemok parc.č.428/1, čo je ošetrené vecným bremenom z roku 2012. Táto vetva však umožňuje odkanalizovanie aj ohodnocovanej stavby. Pozemok je vedený na liste vlastníctva ako zastavaná plocha a nádvorie, záhrada. Na pozemku parc.č.427 sa nachádza starší rodinný dom v nižšom štandarde.

Vzhľadom na dostupnú vzdialenosť do krajského mesta Prešov do 20 km uvažujem s východiskovou hodnotou 70% z východiskovej hodnoty pozemku v Prešove.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
427	zastavaná plocha a nádvorie	343,00	1/1	343,00
428/1	záhrada	430,00	1/1	430,00
Spolu výmera				773,00

Obec:

Raslavice

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 70,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 18,59 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80
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	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	6. svahovitnosť terénu	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,85 * 1,00 * 1,40 * 1,00 * 0,90$	0,8568
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 18,59 \text{ €/m}^2 * 0,8568$	15,93 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 427	$343,00 \text{ m}^2 * 15,93 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 463,99
parc. č. 428/1	$430,00 \text{ m}^2 * 15,93 \text{ €/m}^2 * 1/1$	6 849,90
Spolu		12 313,89

4. ODHAD NEDOSTATKOV VIAZNUCICH NA PREDMETE POSÚDENIA

Na LV je evidovaná ťarcha záložného a exekučného záložného práva na vlastníka Marek Vavrek. Zriadené vecné bremeno k pozemku parc.č.428/1 sa týka uloženia a prevádzkovania verejnej kanalizácie.

Dom je bez hygienického zariadenia, bez napojenia na vodovod a kanalizáciu, preto v súčasnom stave bez rekonštrukcie a modernizácie nie je vhodný na trvalé užívanie na bývanie.

S využívaním nehnuteľnosti nie sú spojené ďalšie znalcovi známe nedostatky.

III. ZÁVER

Predmetom ohodnotenia bol rodinný dom súp.č.220 s príslušenstvom a pozemkom parc.č.428/1, 427, k.ú. Vyšné Raslavice, Dujavská 15, Raslavice, okres Bardejov.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluhl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
RD súp.č.220 na parc.č.427, Dujavská 15, Raslavice	5 616,86	1/5	1 123,37
Uličný plot	39,85	1/1	39,85
Vonkajšie schody	13,45	1/5	2,69
Spolu stavby			1 165,91
Pozemky			
k.ú.Vyšné Raslavice - parc. č. 427 (343 m ²)	5 463,99	1/1	5 463,99
k.ú.Vyšné Raslavice - parc. č. 428/1 (430 m ²)	6 849,90	1/1	6 849,90
Spolu pozemky (773,00 m²)			12 313,89
Všeobecná hodnota celkom			13 479,80
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			13 500,00
Všeobecná hodnota slovom: Trinásťtisícpäťsto Eur			

V Košiciach, dňa 16.02.2023

Ing. Martin Hromják

IV. PRÍLOHY

- Objednávka zo dňa 10.01.2023
- Výpis z LV 209, 1327, k.ú. Vyšné Raslavice
- Kópia katastrálnej mapy, k.ú. Vyšné Raslavice
- Doklad o veku domu – potvrdenie obce
- Zameraný pôdorys a situácia
- Fotodokumentácia

Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku.

Navrhovateľ dražby:	
Obchodné meno:	Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s.
Sídlo:	Štefánikova 27, 811 05 Bratislava
ICO:	00 682 420
Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka č. 3010/B (ďalej len „navrhovateľ“)	

a

Dražobník:	
Obchodné meno:	ProAuctio s.r.o.
ICO:	45 408 441
Sídlo:	Horná 2, 974 01 Banská Bystrica
e-mail:	info@proauctio.sk
Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel Sro, vložka č. 17775/S (ďalej len „dražobník“ alebo „objednávateľ“)	
Kontaktní:	Mgr. Martin Astaloš, konateľ

Znalec:	
Obchodné meno / Meno a priezvisko:	Ing. Martin Hronják
Znalec pre odbor:	Stavbníctvo
Sídlo / Bydlisko:	Plačinská 91, 04011 Košice
Telefónický kontakt:	+421 908 9983 79
E-mail:	hronjak@netko.sk , hronjak.ke@gmail.com

Predmet ocenenia (predmet dražby):

Týmto si objednávať zaväzane objednávku a spracovanie znaleckých posudkov pre účely dražby, v zmysle ustanovení zákona č. 527/2002 Z.z. v platnom znení, na nižšie uvedené nehnuteľnosti s prislúchajúcou:

Okrasný úrad, katastrálny odbor	Katastrálne územie / Obec	Číslo listu vlastníctva
Bardejov	Výšne Raslavice / Raslavice	1327
Parcelné číslo	Pozemky registra "C" evidované na katastrálnej mape	Druh pozemku
427	343	zastavaná plocha a nádvorie
428/1	430	zahradá
Spolu vlastnícky podiel: 1/1		
Okrasný úrad, katastrálny odbor	Katastrálne územie / Obec	Číslo listu vlastníctva
Bardejov	Výšne Raslavice / Raslavice	209
Stavby:	Stavby:	
220	Postavená na parcele číslo KN -C 427	Popis stavby
Spolu vlastnícky podiel: 1/5		dom

(ďalej len „predmet dražby“)



PROAUCTIO s.r.o.
Horná 2, 974 01 Banská Bystrica
mobil: +421 911 800 199, e-mail: info@proauctio.sk
www.proauctio.sk Bankové spojenie: SK38 0900 0000 0050 4398 7194
ICO: 45 408 441 DIČ: 2022971181
IČ DPH: SK2022971181
Spoločnosť zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel: Sro, vložka č. 17775/S

Predmet ocenenia (predmet dražby) je vo vlastníctve:	
Meno:	Vavrek Marek r. Vavrek
Bytom:	Alajovná 444/12, RASLAVICE
Dát. nar.:	8.3.1973

Dôvod vykonania dražby:	Výkon záložného práva navrhovateľa dražby spoločnosti Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s., Štefánikova 27, 811 99 Bratislava, IČO: 00682/120.
--------------------------------	---

Účel ocenenia:
stanovenie hodnoty predmetu dražby podľa § 12 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách, zohľadňujúcej cenu predmetu dražby obvyklú v mieste a čase konania dražby a zároveň zohľadňujúcu všetky známe právne a stavebnotechnické záväzy predmetu dražby.

Poučenie:
P: zmysle ustanovenia § 12 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách:

(2) *Vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, alebo výjímka sú povinní po predchádzajúcej výzve v čase určenom v tejto výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby. Doba obhliadky musí byť vo výzve ustanovená s prídĺžením na charakter drážernej veci, pričom nelimituje možnosť spravidla tri týždne po odoslania výzvy.*

(3) *Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.*

Termín obhliadky nehnuteľnosti 1.4.2.2023 o 9:00 hod., o čom bol upovedomený navrhovateľ, vlastník, a každý dražobníkovi známy užívateľ, predmetu dražby.

Požadovaný termín vyhotovenia znaleckého posudku je najneskôr do 10 pracovných dní od termínu obhliadky.

V rámci tejto záväznej objednávky žiadame:

- Vyhovoriť a doručiť dražobníkovi znalecký posudok v 3 rovnopisoch.
- Doručiť znalecký posudok a fotodokumentáciu v elektronickej podobe prostredníctvom e-mailu alebo CD.
- Doručiť vytvorenie odmeny znalca.

V Banskej Bystrici, dňa 10. 1. 2023



Mgr. Martin Astaloš
konateľ spoločnosti
ProAuctio s.r.o.

PROAUCTIO s.r.o.
Horná 2, 974 01 Banská Bystrica
mobil: +421 911 800 199, e-mail: info@proauctio.sk
www.proauctio.sk Bankové spojenie: SK38 0900 0000 0050 4398 7194
ICO: 45 408 441 DIČ: 2022971181
IČ DPH: SK2022971181
Spoločnosť zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel: Sro, vložka č. 17775/S

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 701 Bardejov Dátum vyhotovenia : 4.2.2023
Obec : 519936 Raslavice Čas vyhotovenia : 8:17:58
Katastrálne územie : 871419 Vyšné Raslavice Údaje platné k : 3.2.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 209

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
220	427	10	DOM		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 427 pod stavbou s.č. 220 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1327.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sidlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
5	Vavrek Marek r. Vavrek, Alejová 444/12, RASLAVICE, SR, Dátum narodenia: 08.03.1973	1/5
	Titul nadobudnutia	
	Osvedčenie o dedičstve 3D/6/2013 - Z 2133/2013	
	Iné údaje	

1 z 2

	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s., Štefánikova 27, 814 99 Bratislava, IČO: 00682420 začala výkon záložného práva na nehnuteľnosti: stavba - dom so súpisným číslom 220 na parcele CKN 427, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 343 m2 vo vlastníctve povinného Marek Vavrek, rod. Vavrek, nar. 08.03.1973 v podiele 1/5 - Oznámenie o začatí realizácie zmluvného záložného práva č. 1460/2020/14002 zo dňa 22.10.2020 - P 88/2020	-
6	Peter Pavol r. Peter, Pod papierňou 1484/56, Bardejov, PSČ 085 01, SR, Dátum narodenia: 20.04.1980	4/5
	Titul nadobudnutia	
	Notárska zápisnica o dobrovoľnej dražbe N 388/2021, Nz 19941/2021, NCRIs 20503/2021 zo dňa 07.07.2021 - Z 2151/2021 -v.z.91/21	
	Iné údaje	
	Oznámenie o udelení priklepu zo dňa 13.07.2021 - Z 2151/2021 - v.z.91/21 Potvrdenie o zaplatení ceny zo dňa 07.07.2021 - Z 2151/2021 - v.z.91/21	
	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 5	SLOVENSKÁ ZÁRUČNÁ A ROZVOJOVÁ BANKA, a.s. , ŠTEFÁNIKOVA 27, 814 99 BRATISLAVA, IČO 00682 420 ZMLUVA O ZRIADENÍ ZÁLOŽNEHO PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTIAM DOM ČÍSLO SÚP. 220 NA PARCELE 427 - V 975/06
Vlastník poradové číslo 5	Exekútorický úrad Humenné, súdny exekútor JUDr. Ján Harvan, Mierová 5216/88, 066 01 Humenné, vydáva exekučný príkaz 265EX 299/21 zo dňa 16.04.2021 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti a to: stavba Dom so súpisným číslom 220 na pozemku registra C KN 427, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 343 m2, v spoluvlastníctve Marek Vavrek, rod. Vavrek v podiele 1/5 - Z 1093/2021

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres : 701 Bardejov Dátum vyhotovenia : 4.2.2023
 Obec : 519936 Raslavice Čas vyhotovenia : 8:19:02
 Katastrálne územie : 871419 Vyšné Raslavice Údaje platné k : 3.2.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1327

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
427	343	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 220 evidovanej na pozemku parcelné číslo 427 je evidovaný na liste vlastníctva č. 209.							
Iné údaje: Bez zápisu							
428/1	430	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1
1 z 3

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
2	Vavrek Marek r. Vavrek, Alejová 444/12, RASLAVICE, SR, Dátum narodenia: 08.03.1973	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Osvedčenie o dedičstve 3D 6/2013 - Z 2133/2013	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s., Štefánikova 27, 814 99 Bratislava, IČO: 00682420 začala výkon záložného práva na nehnuteľnosti: parcela CKN 427, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 343 m2, parcela CKN 428/1, záhrada o výmere 430 m2 vo vlastníctve povinného Marek Vavrek, rod. Vavrek, nar. 08.03.1973 v podiele 1/1 - Oznámenie o začatí realizácie zmluvného záložného práva č. 1460/2020/14002 zo dňa 22.10.2020 - P 88/2020	-

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
Neevidovani		

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
Neevidovani		

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
Neevidovani		

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 2	Vklad záložného práva v prospech Slovenskej záručnej a rozvojovej banky, a.s., so sídlom Štefánikova 27, 814 99 Bratislava, IČO:00 682 420, na pozemok čís.427 zasataná plocha o výmere 343 m2, na pozemok čís.428/1 záhrada o výmere 430 m2 - V 976/2006
Vlastník poradové číslo 2	Zriadenie vecného bremena spočívajúceho v práve obce Raslavice ako oprávneného z vecného bremena zriadiť a prevádzkovať na pozemkoch vo vlastníctve povinných z vecného bremena verejnú kanalizáciu, vrátane jej údržby a opráv. Vecné bremeno sa zriaďuje in rem k nehnuteľnostiam: parcela C KN 428/1. Povinní z vecného bremena sa zaväzujú trpieť výkon jeho práva zodpovedajúceho vecnému bremenu, t.j. strpieť na týchto pozemkoch uloženie verejnej kanalizácie, jej prevádzku, údržbu a opravy - Zmluva o zriadení vecného bremena V 2094/2012
Vlastník poradové číslo 2	Exekútorický úrad Humenné, súdny exekútor JUDr. Ján Harvan, Mierová 5216/88, 066 01 Humenné, vydáva exekučný príkaz 265EX 299/21 zo dňa 16.04.2021 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti a to: pozemok registra C KN 427, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 343 m2; pozemok registra C KN 428/1, záhrada o výmere 430 m2; vo vlastníctve Marek Vavrek, rod. Vavrek v podiele 1/1 - Z 1093/2021

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Bardejov	Obec	Raslavice	Katastrálne územie	Vyšné Raslavice
	Číslo zákazky		Vektorová mapa		Mierka	1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 427					
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony						
Výhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie			Bez autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	4.2.2023 8:20:13					
Údaje platné k	3.2.2023 18:00:00					

Obec Raslavice ☒ Hlavná 154, 086 41 Raslavice

IČO: 00322 521

☎ 054/4792 222; 054/488 2097

☎ 054/4792 222

☎ 0915 546 655 starosta obce Marek Rakoš

✉ obec@raslavice.sk, www.raslavice.sk

č.j. 36/2021 - P

Potvrdenie

Obec Raslavice týmto potvrdzuje, že rodinný dom č. 220, postavený na parcele CKN 427 v k.ú. Vyšné Raslavice, bol postavený pred rokom 1976 (cca 1950). Majiteľom tohto rodinného domu je Vavrek Marek r. Vavrek, Alejová 444/12, Raslavice 08 641.

Potvrdenie sa vydáva na základe žiadosti Ing. Emília Hasíková, Zámočnícka 166, 072 22 Strážske a má slúžiť ako doklad ku znaleckému posudku.

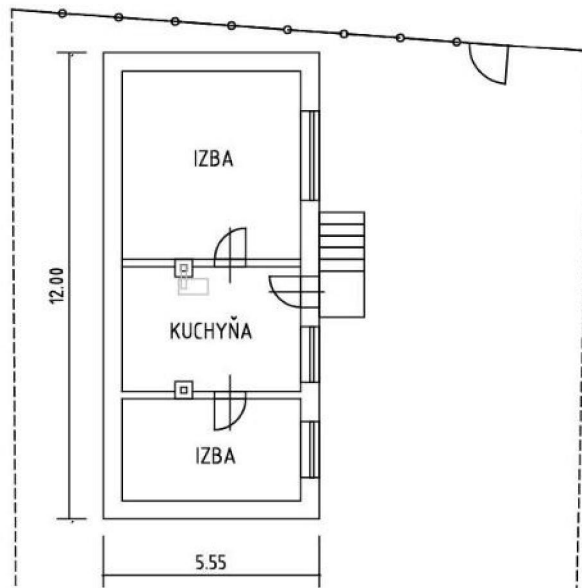
V Raslaviciach dňa 12.4.2021



Marek Rakoš
Marek Rakoš
Starosta obce

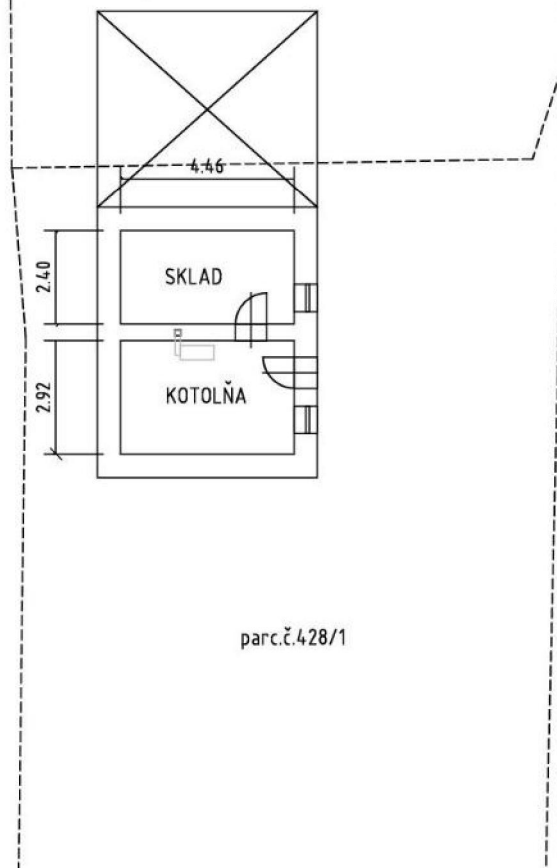
RODINNÝ DOM súp.č.220 na parc.č.427, k.ú.Vyšné Raslavice

Pôdorys 1.N.P.



parc.č.427

Pôdorys 1.P.P.



parc.č.428/1



Rodinný dom súp.č.220 na parc.č.427, k.ú. Vyšné Raslavice, Dujavská 15, obec Raslavice, okres Bardejov



Severozápadný pohľad, vstup do kotolne, kotolňa na spodnom podlaží



Kuchyňa so vstupom do domu



Predná a zadná izba, pohľad do záhrady



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 37 00 00 stavebníctvo, odvetví 37 01 00 Pozemné stavby a 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom znalca 911209.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 15/2023

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

Podpis znalca