

**Znalec:** Ing. Iveta Weissová, Čelovská 1904/7, 075 01 Trebišov  
Tel.č. 0905 680 526

**Zadávateľ:** Profesionálna dražobná spoločnosť s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice

**Číslo spisu/objednávky:** písomná PDS-012/4-2022 zo dňa 02.03.2022

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

**ČÍSLO: 67/2022**

**Vo veci:** Stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s. 2659 na parc. č. 184/4, na ul. M.R.Štefánika 151A, katastrálne územie Trebišov s príslušenstvom a pozemkami parc. č. 184/1, 184/3 a 184/4 pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech záložného veriteľa podľa zákona č. 527/2002 Z.z. v platnom znení na základe písomnej objednávky PDS-012/4-2022 zo dňa 02.03.2022

**Počet strán (z toho príloh):** 46 ( 15 )

**Počet vyhotovení ( z toho odovzdaných ):** 5 ( 4 )

## I. ÚVOD

### 1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s. 2659 na parc. č. 184/4, na ul. M.R.Štefánika 151A, katastrálne územie Trebišov s príslušenstvom a pozemkami parc. č. 184/1, 184/3 a 184/4 podľa zákona č. 527/2002 Z.z. v platnom znení na základe písomnej objednávky PDS-012/4-2022 zo dňa 02.03.2022

### 2. Účel znaleckého posudku:

- výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech záložného veriteľa podľa zákona č. 527/2002 Z.z. v platnom znení

**3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):**  
11.04.2022

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 16.04.2022

### 5. Podklady na vypracovanie posudku:

#### a) podklady dodané zadávateľom:

- objednávka PDS-012/4-2022 zo dňa 02.03.2022 - originál  
- výzva PDS-012/3-2022 zo dňa 02.03.2022 - originál

#### b) podklady získané znalcom:

- list vlastníctva č. 6857 - vytvorený dňa 10.04.2022 cez katastrálny portál  
- informatívna kópia z mapy - vytvorená dňa 10.04.2022 cez katastrálny portál  
- protokol o vykonaní ohodnotenia zo dňa 11.04.2022  
- znalecký posudok č. 35/2000 vypracovaný Ing. Ostrožovičom  
- rozhodnutie č. 1331/06 Mesta Trebišov zo dňa 07.03.2006 o povolení užívania stavby  
- zameranie a zakreslenie skutočného stavu nehnuteľností  
- fotodokumentácia  
- údaje z internetu [www.topreality.sk](http://www.topreality.sk); [www.katasterportal.sk](http://www.katasterportal.sk); [www.zbgis.sk](http://www.zbgis.sk); [www.usz.sk](http://www.usz.sk); [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz); [www.upsvar.sk](http://www.upsvar.sk), [www.nbs.sk](http://www.nbs.sk);

### 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty, v platnom znení  
- zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch tlmočníkoch a prekladateľoch a v platnom znení  
- vyhláška MS SR č. 228/2018, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení nesk. predpisov  
- vyhláška MS SR č. 491/2004 o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v platnom znení  
- 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 č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb  
- Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v platnom znení  
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3  
- Miroslav Ilavský a kol. - Ohodnocovanie nehnuteľností, Mlpress Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4

### 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 neprimeranou 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 ŠÚ SR platných pre 4. štvrťrok 2021.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou, analytickou alebo Bradáčovou kubickou 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

### Stanovenie všeobecnej hodnoty závad:

Vecné bremená sa delia na vecné bremená s povinnosťou

- a) konať (napr. poskytnúť doživotné bývanie),
- b) zdržať sa (napr. nestavať plot nad určenú výšku),
- c) strpieť (napr. právo prechodu, prejazdu, právo stavby, užívacie právo).

Samostatne sa všeobecná hodnota jednotlivých vecných bremien viaznucich na nehnuteľnostiach stanoví spravidla na účely exekučného konania alebo vtedy, ak je potrebné stanoviť všeobecnú hodnotu na požiadanie štátneho orgánu v rámci jeho právomocí alebo ak ide o právny úkon alebo konanie podľa osobitného predpisu. V takých prípadoch sa všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb stanoví bez zohľadnenia existencie vecného bremena.

V ostatných prípadoch sa existencia vecného bremena zohľadní pri výpočte všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb.

### Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena:

- a) Práva spojené s nehnuteľnosťou sa odhadnú tak, že sa zistí výhoda, ktorú tieto práva prinášajú oprávnenému (vlastníkovi) v období jedného roka, a hodnota tejto výhody sa vynásobí pri právach časovo neobmedzených dvadsiatimi, pri právach časovo obmedzených počtom rokov, počas ktorých má právo ešte trvať, najviac však dvadsiatimi.
- b) Závady viaznúce na nehnuteľnostiach sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závary pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie.

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- neboli vznesené

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

**a) výber použitej metódy:** najmä zdôvodnenie výberu, podmienky výberu a dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty, informácie o použitých rozpočtových ukazovateľoch na stanovenie východiskovej hodnoty:

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:**

##### **Metóda polohovej diferenciacie:**

Metóda vychádza zo základného vzťahu

$$V\dot{S}HS = TH * kPD \quad [€],$$

kde TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

kPD – 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).

##### **Kombinovaná metóda:**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah

$$a.HV + b.TH$$

$$V\dot{S}H = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€], \quad \text{kde}$$

$$a + b$$

HV – výnosová hodnota stavieb [€],

TH – technická hodnota stavieb [€],

a – váha výnosovej hodnoty [-],

b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí, že  $a = b = 1$ . V ostatných prípadoch platí, že  $a > b$ .

##### **Metóda porovnávania:**

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpno-predajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu

$$V\dot{S}HS = M \cdot V\dot{S}HMJ \quad [€], \quad \text{kde}$$

M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

VŠHMJ - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

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.

##### **Hlavné faktory porovnávania:**

a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),

b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),

c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

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

#### **Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:**

### Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu

$$V\dot{S}HPOZ = M * (VHMJ * kPD) \text{ [€]},$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
VHMJ - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku  
kPD - koeficient polohovej diferenciacie

### Metóda porovnávania:

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpno-predajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu

$$V\dot{S}HPOZ = M \cdot V\dot{S}HMJ \text{ [€]}, \text{ kde}$$

M - výmera hodnoteného pozemku v m<sup>2</sup>,

V $\dot{S}$ HMJ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

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

### Hlavné faktory porovnávania:

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

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

### Výnosová hodnota:

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

$$V\dot{S}H = \frac{OZ}{k} \text{ [€]}, \text{ kde}$$

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

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

### Všeobecná hodnota závad:

V zmysle §12 ods. 1 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona SNR č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov: „Znalec ohodnotí aj závad, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny.“

### Všeobecná hodnota závad:

Vecné bremená sa delia na vecné bremená s povinnosťou

- a) konať (napr. poskytnúť doživotné bývanie),
- b) zdržať sa (napr. nestavať plot nad určenú výšku),
- c) strpieť (napr. právo prechodu, prejazdu, právo stavby, užívacie právo).

Samostatne sa všeobecná hodnota jednotlivých vecných bremien viaznucich na nehnuteľnostiach stanoví spravidla na účely exekučného konania alebo vtedy, ak je potrebné stanoviť všeobecnú hodnotu na požiadanie štátneho orgánu v rámci jeho právomocí alebo ak ide o právny úkon alebo konanie podľa osobitného predpisu. V takých prípadoch sa všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb stanoví bez zohľadnenia existencie vecného bremena.

V ostatných prípadoch sa existencia vecného bremena zohľadní pri výpočte všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb.

### Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena (VŠHVB):

a) Práva spojené s nehnuteľnosťou sa odhadnú tak, že sa zistí výhoda, ktorú tieto práva prinášajú oprávnenému (vlastníkovi) v období jedného roka, a hodnota tejto výhody sa násobí pri právach časovo neobmedzených dvadsiatimi, pri právach časovo obmedzených počtom rokov, počas ktorých má právo ešte trvať, najviac však dvadsiatimi.

b) Závady viaznuce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri stanovení odčerpateľných zdrojov sa postupuje obdobne ako pri stanovení výnosovej hodnoty podľa bodu D.2. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie.

### Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠH_{VB} = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k}$$

kde

OZ – trvalo odčerpateľný zdroj [eur/rok], ktorý sa vypočíta ako rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom (napr. hodnota zvýšenia alebo zníženia ročnej nájomnej sadzby vyplývajúca z vecného bremena a pod.),

n – časové obdobie trvania vecného bremena pri neobmedzenom trvaní platí: n = 20 rokov [rok],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/10]

### Výpočet všeobecnej hodnoty nájmu za pozemok:

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemok možno stanoviť porovnaním alebo výpočtom podľa vzťahu

$$VŠH_{NPMJ} = VŠH_{POZMJ} * \left[ \frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$$

kde:

VŠH<sub>pozjm</sub> – všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m<sup>2</sup>],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100],

k<sub>n</sub> – koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná (100+N)/100, kde N vyjadruje náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách),

n – obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla v intervale 15 až 40 rokov, v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov.

### Zdôvodnenie výberu:

Pri výpočte všeobecnej hodnoty stavieb a pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Všeobecná hodnota nájmu za pozemok bola stanovená výpočtom, nakoľko pre porovnanie nebol dostatok podkladov.

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena práva prechodu bola stanovená výpočtom.

### b) vlastnícke a evidenčné údaje, najmä identifikáciu predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 6857 v k.ú. Trebišov

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

**List vlastníctva č.:** 6857

**Vydaný:** vytvorený dňa 10.04.2022 cez katastrálny portál

**Obec:** Trebišov

**Katastrálne územie:** Trebišov

#### A. Majetková podstata:

Pozemky

- parc. č. 183/1 - zastavaná plocha o výmere 396 m<sup>2</sup> (nie je predmetom ohodnotenia)

- parc. č. 184/1 - záhrada o výmere 251 m<sup>2</sup>

- parc. č. 184/3 - zastavaná plocha o výmere 210 m<sup>2</sup>

- parc. č. 184/4 - zastavaná plocha o výmere 194 m<sup>2</sup>

Stavby

- rodinný dom č.s. 2659 na parcele č. 184/4

**Vlastníci:**

- Gregová Valéria, rod. Mináriková ..... 1/1

**Poznámky:**

- **oznámenie o začatí výkonu záložného práva pod P-133/2022:**

**C. Ľarchy:**

- **zriadenie záložného práva v prospech JUDr. Boľanovský Gabriel na rod. dom č.s. 2659 a pozemky 184/1, 184/3 a 184/4**

- Z-1030/2020 - exekučný príkaz 161 EX 109/20-75

- Z-3071/2021 - exekučný príkaz 161 EX 465/21-22

- **zriadenie vecného bremena in rem spočívajúceho v práve prechodu k rod. domu č.s. 659 cez parc. č. 183/1**

- Z-3941/2021 - exekučný príkaz 161 EX 519/21-19

**Iné údaje:**

- **zápis chránených ložiskových území Z 1325/07**

**Poznámka:**

- bez zápisu

**c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia, najmä dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie:**

Obhliadka predmetu dražby bola stanovená na 14.04.2022 o 08,00 hod.

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, zameranie nehnuteľnosti a fotodokumentácia vykonaná znalcom v skoršom termíne dňa 11.04.2022 o 08,00 hod za účasti p. Gregovej, s jej písomným súhlasom, za preventívno-zdravotných opatrení, s využitím komunikácie "na diaľku", tak aby nedošlo k fyzickému kontaktu s klientom a minimalizovali sa zdravotné riziká v súvislosti s opatreniami na zabránenie šírenia ochorenia "COVID-19".

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

- zadávateľom nebola poskytnutá žiadna projektová ani stavebná dokumentácia

- vlastníčkou bol mailom zaslaný znalecký posudok č. 35/2000 vypracovaný Ing. Ostrožovičom, skutočný stav bol zistený meraním a je zakreslený a doložený fotodokumentáciou v prílohe znaleckého posudku

- vlastníčkou bolo mailom zaslané rozhodnutie č. 1331/06 Mesta Trebišov zo dňa 07.03.2006 o povolení užívania stavby

- zadávateľom ani vlastníčkou neboli predložené žiadne doklady ani rozhodnutia príslušného stavebného úradu k stavbe skladu na parc. č. 184/1 a bazéna na parc. č. 184/3

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

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra

- stavba rodinného domu č.s. 2659 je evidovaná v popisných údajoch katastra na LV 6857, má uvedený správny druh stavby, užíva sa v súlade so zápisom v KN, v geodetických údajoch katastra je evidovaná na parc. č. 184/4

- nie je evidované duplicitné vlastníctvo v KN-C a KN-E

- na pozemkoch je v popisných údajoch katastra vyznačené "chránené ložiskové územie"

- **na liste vlastníctva č. 6857 sú uvedené poznámky, ľarchy a iné údaje - vid'. kópia LV 6857 v prílohe znaleckého posudku:**

- prístup k nehnuteľnosti je po spevnenej mestskej komunikácii cez parc. č. 4492/1 a 4486/1, evidované v KN-C na LV 4170 - vlastník Mesto Trebišov

- z mestskej komunikácie je ďalej prístup k ohodnocovanej nehnuteľnosti po parc. č. 183/1, evidovanej na LV 6857, vo vlastníctve p. Gregovej, avšak táto parcela nebola predmetom záložného práva a teda nie je ani predmetom ohodnotenia pre účely dobrovoľnej dražby, na uvedenú parcelu je zriadené právo prechodu iba pre vlastníka rodinného domu č.s. 659

- cez parc. č. 183/1 sú vedené aj prípojky inžinierskych sietí k rodinnému domu č.s. 2659

- nezabezpečený prístup cez parc. č. 183/1, ako aj právo uloženia inžinierskych sietí na parc. č. 183/1 je v tomto prípade závažná, viaznúca na nehnuteľnosti a pre zabezpečenie prístupu k ohodnocovanej nehnuteľnosti v prospech budúceho vlastníka rodinného domu č.s. 2659 a právo uloženia IS bude potrebné zriadiť vecné bremeno práva prechodu a práva uloženia inžinierskych sietí, pričom stanovená všeobecná hodnota závady je predpokladaná výška jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena práva prechodu a uloženia inžinierskych sietí cez parc. č. 183/1 v prospech budúceho vlastníka rodinného domu č.s. 2659

- **iné práva a záväzky, ktoré by viazli na predmete dražby a ktoré by v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezanikli, neboli oznámené**

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

**Stavby**

- rodinný dom č.s. 2659 na parcele č. 184/4
- ploty na parc. č. 184/1 a 184/3
- studňa na parc. č. 184/1
- vonkajšie úpravy na parc. č. 183/1, 184/1 a 184/3

**Pozemky**

- parc. č. 184/1 - záhrada o výmere 251 m<sup>2</sup>
- parc. č. 184/3 - zastavaná plocha o výmere 210 m<sup>2</sup>
- parc. č. 184/4 - zastavaná plocha o výmere 194 m<sup>2</sup>

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

**Pozemky:**

- parc. č. 183/1 - zastavaná plocha o výmere 396 m<sup>2</sup>

**Stavby:**

- stavby (prístrešok, altánok, spevnené plochy, ploty) na parc. č. 183/1

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY:

### a) výpočet východiskovej a technickej hodnoty

#### 2.1. Rodinný dom č.s. 2659 na parc. č. 184/4

**Umiestnenie stavby:**

Jedná sa o samostatne stojaci rodinný dom č.s. 2659 na parc. č. 184/4 v uličnej zástavbe, podpivničený, s jedným nadzemným podlažím a podkrovím, na ulici M.R.Štefánika 151A v Trebišove.

**Dispozičné členenie:**

- v 1.p.p. sa nachádza schodisko, chodba, kotolňa, práčovňa, sušiareň, pracovňa, fitnes, vináreň
- v 1.n.p. sa nachádza predsieň, chodba, schodisko, kuchyňa, jedáleň, zadný vstup so šatníkom, kúpeľňa a tri izby
- v podkroví sa nachádza chodba, kúpeľňa, zimná záhrada a tri izby

**Stavebno-technický popis:**

Osadenie do 2 m, základy betónové s vodorovnou izoláciou a podmurovkou, schody do 1.p.p. a do podkrovia s povrchom z dreva, zvislá nosná konštrukcia domu v 1.p.p. betón, v 1.n.p. murovaná hr. do 40 cm + zateplenie - uvažujem položku "sendvičová konštrukcia", strop v 1.p.p. a 1.n.p. železobetónový, v podkroví drevený trámový s podhlľadom, strecha sedlová, krytina pálená, klampiarske konštrukcie strechy s výhrevnými elektrickými káblami, parapety, fasádne omietky na báze umelých látok, sokel marmolitový, vnútorné omietky hladké, vnútorný obklad kúpeľne, v kuchyni zástena, okná plastové so žalúziami, interiérové dvere časť hladké plné alebo presklené dýhované, časť plastové, časť drevený masív, podlahy obytných miestností drevené mozaikové, podlahy ostatných miestností prevažne keramická dlažba, vykurovanie ústredné, v 1.p.p. panelové radiátory, v 1.n.p. a podkroví podlahové teplovodné, elektroinštalácia svetelná a motorická s automatmi, rozvod studenej a teplej vody PVC, kanalizácia PVC, rozvod plynu, internetový, zabezpečovacie zariadenie, kamerový systém, klimatizačné jednotky, bleskozvod

**Vnútorné vybavenie:**

**V 1.p.p.:**

- v práčovni vaňa, umývadlo, pákové batérie, splachovací záchod
- v kotolni kotol a zásobník TUV
- v sušiareni centrálny vysávač
- vo fitnes vstavaná skriňa, v ktorej sa nachádza technológia k bazénu

**V 1.n.p.:**

- v kuchyni kuchynská linka na báze dreva so zástenou (uvažujem položku "keramický obkladom), kuchynský drez, stojanková batéria, elektrická varná doska, odsávač, elektrická rúra, umývačka, malá zabudovaná chladnička
- v zadnom vstupe vstavaná šatníková skriňa
- v izbe č. 3 krb
- v izbe č. 1 a v jedálni klimatizačná jednotka
- v kúpeľni sprchovací kút, umývadlo, pákové batérie, splachovací záchod so zabudovanou nádržkou

**V podkroví:**

- v kúpeľni rohová vaňa, sprchovací kút, 2 x umývadlo, pákové batérie, splachovací záchod so zabudovanou nádržkou
- v izbe č. 4 a 5 klimatizačná jednotka v stropnom podhlľade
- v izbe č. 4 a 6 vstavané šatníkové skrine

Jednotlivé položky boli zatriedené podľa prevažujúceho, prípadne porovnateľného vyhotovenia.



### Životnosť a opotrebenie:

Rodinný dom je napojený na elektrinu, mestský vodovod, kanalizáciu a plyn. Podľa zaslaného rozhodnutia č. 1331/2006 Mesta Trebišov zo dňa 07.03.2006 daný do užívania v roku 2006. Údržba je priemerná. Opotrebenie stanovujem lineárnou metódou, životnosť stanovujem na 80 rokov (budovy pre bývanie murované hr. 30 až 45 cm - odporúčaná životnosť 80 až 100 rokov).

### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 6 Domy rodinné jednobytové

**KS:** 111 0 Jednobytové budovy

### MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. PP	2006	14,95*7,80-0,5*6,05*6,05+0,5*1,50*1,50+11,05*7,92	186,95	120/186,95=0,642
1. NP	2006	14,95*7,80-0,5*6,05*6,05+11,05*7,92+3,60*3,60-0,5*1,90*1,90	196,98	120/196,98=0,609
1. Podkrovia	2006	14,95*7,80-0,5*6,05*6,05+11,05*7,92+3,60*3,60-0,5*1,90*1,90	196,98	120/196,98=0,609

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

### 1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
<b>1</b>	<b>Osadenie do terénu</b>	
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750
<b>4</b>	<b>Murivo</b>	
	4.3 z monolitického betónu	1250
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400
<b>7</b>	<b>Stropy</b>	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>	
	13.3 z hliníkového plechu	25
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>	
	14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	60
<b>16</b>	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>	
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200
<b>17</b>	<b>Dvere</b>	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
<b>18</b>	<b>Okná</b>	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>	
	23.2 keramické dlažby	150
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>	

	25.1 svetelná, motorická	280
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
<b>31</b>	<b>Inštalácia plynu</b>	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	<b>Spolu</b>	<b>5585</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
<b>34</b>	<b>Zdroj teplej vody</b>	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
<b>35</b>	<b>Zdroj vykurovania</b>	
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
<b>39</b>	<b>Záchod</b>	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>	
	40.3 prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	60
<b>44</b>	<b>Vstavané skrine</b>	
	44.1 (1 ks)	35
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	<b>Konštrukcie navyše</b>	
	Centrálny vysávač (1 ks)	72
	<b>Spolu</b>	<b>937</b>

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota
<b>2</b>	<b>Základy</b>	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
<b>4</b>	<b>Murivo</b>	
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
<b>7</b>	<b>Stropy</b>	

	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
<b>8</b>	<b>Krovy</b>	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
<b>10</b>	<b>Krytiny strechy na krove</b>	
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800
<b>12</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie strechy</b>	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>	
	13.3 z hliníkového plechu	25
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
<b>16</b>	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>	
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200
<b>17</b>	<b>Dvere</b>	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
<b>18</b>	<b>Okná</b>	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
<b>19</b>	<b>Okenné žalúzie</b>	
	19.2 plastové	75
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>	
	22.3 vlasy bukové	345
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>	
	23.2 keramické dlažby	150
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>	
	24.2.b podlahové teplovodné	770
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>	
	25.2 svetelná	155
<b>27</b>	<b>Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)</b>	
	- vyskytujúca sa položka	80
<b>28</b>	<b>Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)</b>	
	- vyskytujúca sa položka	135
<b>29</b>	<b>Bleskozvod</b>	
	- vyskytujúca sa položka	155
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	<b>Spolu</b>	<b>7925</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
<b>36</b>	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>	
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200

	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (1 ks)	125
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (7.8 bm)	429
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
<b>39</b>	<b>Záchod</b>	
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
<b>42</b>	<b>Kozub</b>	
	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	280
<b>44</b>	<b>Vstavané skrine</b>	
	44.1 (1 ks)	35
-	<b>Konštrukcie naviac</b>	
	Kamerový systém (1 ks)	26
	Klimatizačné jednotky (2 ks)	140
	<b>Spolu</b>	<b>1800</b>

**1. PODKROVIE**

Bod	Položka	Hodnota
<b>4</b>	<b>Murivo</b>	
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
<b>7</b>	<b>Stropy</b>	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
<b>13</b>	<b>Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>	
	13.3 z hliníkového plechu	25
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>	
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	160
<b>17</b>	<b>Dvere</b>	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
<b>18</b>	<b>Okná</b>	

	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvomým zasklením	530
<b>19</b>	<b>Okenné žalúzie</b>	
	19.2 plastové	75
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>	
	22.3 vlysy bukové	345
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>	
	23.3 xylolit, palubovky, dosky (drevené mozaikové)	150
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>	
	24.2.b podlahové teplovodné	770
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>	
	25.2 svetelná	155
<b>27</b>	<b>Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)</b>	
	- vyskytujúca sa položka	80
<b>28</b>	<b>Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)</b>	
	- vyskytujúca sa položka	135
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	<b>Spolu</b>	<b>5240</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>	
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115
	37.5 umývadlo (2 ks)	20
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
<b>39</b>	<b>Záchod</b>	
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
<b>44</b>	<b>Vstavané skrine</b>	
	44.1 (2 ks)	70
-	<b>Konštrukcie naviac</b>	
	Klimatizačné jednotky (2 ks)	140
	<b>Spolu</b>	<b>700</b>

Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

k<sub>CU</sub> = 2,851

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

k<sub>M</sub> = 1,00

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. PP	$(5585 + 937 * 0,642)/30,1260$	205,36
1. NP	$(7925 + 1800 * 0,609)/30,1260$	299,45
1. Podkrovie	$(5240 + 700 * 0,609)/30,1260$	188,09

**TECHNICKÝ STAV** - výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	2006	16	64	80	20,00	80,00
1. NP	2006	16	64	80	20,00	80,00
1. Podkrovie	2006	16	64	80	20,00	80,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
<b>1. PP z roku 2006</b>		
Východisková hodnota	$205,36 \text{ €/m}^2 * 186,95 \text{ m}^2 * 2,851 * 1,00$	109 455,74
Technická hodnota	80,00% z 109 455,74	87 564,59
<b>1. NP z roku 2006</b>		
Východisková hodnota	$299,45 \text{ €/m}^2 * 196,98 \text{ m}^2 * 2,851 * 1,00$	168 168,12
Technická hodnota	80,00% z 168 168,12	134 534,50
<b>1. Podkrovie z roku 2006</b>		
Východisková hodnota	$188,09 \text{ €/m}^2 * 196,98 \text{ m}^2 * 2,851 * 1,00$	105 629,46
Technická hodnota	80,00% z 105 629,46	84 503,57

**VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	109 455,74	87 564,59
1. nadzemné podlažie	168 168,12	134 534,50
1. podkrovné podlažie	105 629,46	84 503,57
<b>Spolu</b>	<b>383 253,32</b>	<b>306 602,66</b>

**2.2 PLOTY****2.2.1 Plot: murovaný**

Jedná sa o oplotenie parc. č. 184/1 a 184/3 od suseda. Základy betónové, plot murovaný z plotových tvárnic. Plot postavený a užívaný od roku 2006, životnosť stanovujem na 50 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	z kameňa a betónu	27,00m	700	23,24 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>23,24 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	39,45m <sup>2</sup>	755	25,06 €/m

Dĺžka plotu:	$12,50+7,40+7,10 = 27,00 \text{ m}$
Pohľadová plocha výplne:	$12,50*1,30+(7,40+7,10)*1,60 = 39,45 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,00$

**TECHNICKÝ STAV** - výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
plot - murovaný	2006	16	34	50	32,00	68,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(27,00\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 39,45\text{m}^2 * 25,06 \text{ €/m}^2) * 2,851 * 1,00$	4 607,49
Technická hodnota	68,00 % z 4 607,49 €	3 133,09

**2.2.2 Plot: na terase**

Jedná sa o oplotenie terasy parc. č. 184/1 z prefabrikovaných dielcov užívané od roku 2006, životnosť stanovujem na 40 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 815 2 Oplotenie  
**KS:** 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	z betónových prefabrik. dosiek do oceľ. alebo bet. stĺpikov	22,50m <sup>2</sup>	545	18,09 €/m

Dĺžka plotu:	$2*1,60+4,30+9,00+4,50+1,50 = 22,50 \text{ m}$
Pohľadová plocha výplne:	$(2*1,60+4,30+9,00+4,50+1,50)*1,00 = 22,50 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,00$

**TECHNICKÝ STAV** - výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
plot - na terase	2006	16	24	40	40,00	60,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(22,50\text{m}^2 * 18,09 \text{ €/m}^2) * 2,851 * 1,00$	1 160,43
Technická hodnota	60,00 % z 1 160,43 €	696,26

**2.3 STUDŇA - kopaná**

Jedná sa o kopanú studňu na parc. č. 184/1 pred rodinným domom užívanú od roku 1999. Životnosť stanovujeme na 100 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 825 7 Studne a záchyty vody  
**KS:** 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Typ:	kopaná
Hĺbka:	7 m
Priemer:	1000 mm
Počet elektrických čerpadiel:	1

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,851$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$   
 Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m  
 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kopaná	1999	23	77	100	23,00	77,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 2\text{m} + 357,83 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 2,851 * 1,00$	3 032,61
Technická hodnota	77,00 % z 3 032,61 €	2 335,11

## 2.4 VONKAJŠIE ÚPRAVY

### 2.4.1 Vonkajšia úprava: prípojka vody

Jedná sa o prípojku vody k rodinnému domu cez parc. č. 183/1, 184/1 a 184/3 užívanú od roku 2006. Životnosť stanovujem na 50 rokov.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod  
 Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
 Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC  
 Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navíťvacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$   
 Počet merných jednotiek: 60 bm  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,851$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka vody	2006	16	34	50	32,00	68,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$60 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,851 * 1,00$	7 097,28
Technická hodnota	68,00 % z 7 097,28 €	4 826,15

### 2.4.2 Vonkajšia úprava: vodomerná šachta

Jedná sa o vodomernú šachtu na parc. č. 183/1 užívanú od roku 2006. Životnosť stanovujem na 50 rokov.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod  
 Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)



**Bod:** 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)  
**Položka:** 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $1,20 \cdot 1,20 \cdot 1,50 = 2,16 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,851$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,00$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vodomerná šachta	2006	16	34	50	32,00	68,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,16 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 2,851 \cdot 1,00$	1 565,84
Technická hodnota	68,00 % z 1 565,84 €	1 064,77

#### 2.4.3 Vonkajšia úprava: prípojka kanalizácie

Jedná sa o prípojku kanalizácie cez parc. č. 183/1, 184/1 a 184/3 k rodinnému domu užívanú do roku 2006. Životnosť stanovujem na 50 rokov.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

**Kód JKSO:** 827 2 Kanalizácia  
**Kód KS:** 2223 Miestne kanalizácie

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
**Bod:** 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové  
**Položka:** 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 60 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,851$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,00$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka kanalizácie	2006	16	34	50	32,00	68,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$60 \text{ bm} \cdot 28,38 \text{ €/bm} \cdot 2,851 \cdot 1,00$	4 854,68
Technická hodnota	68,00 % z 4 854,68 €	3 301,18

#### 2.4.4 Vonkajšia úprava: prípojka plynu

Jedná sa o prípojku plynu k rodinného domu cez parc. č. 183/1, 184/1 a 184/3 užívanú od roku 2006. Životnosť stanovujem na 50 rokov.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

**Kód JKSO:** 827 5 Plynovod  
**Kód KS:** 2221 Miestne plynovody  
**Kód KS2:** 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 5. Plynovod (JKSO 827 5)  
**Bod:** 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 60 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,851$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,00$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka plynu	2006	16	34	50	32,00	68,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$60 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,851 * 1,00$	2 413,66
Technická hodnota	$68,00 \% \text{ z } 2 413,66 \text{ €}$	1 641,29

**2.4.5 Vonkajšia úprava: prípojka elektriny**

Jedná sa o prípojku elektriny cez parc. č. 183/1, 184/1 a 184/3 užívanú od roku 2006. Životnosť stanovujem na 50 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**Kód JKSO:** 828 7 Elektrické rozvody  
**Kód KS:** 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)  
**Bod:** 7.1. NN prípojky  
**Položka:** 7.1.u) káblková prípojka zemná Cu 4\*10 mm\*mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $470/30,1260 = 15,60 \text{ €/bm}$   
**Počet káblov:** 1  
**Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:** 9,36 €/bm  
**Počet merných jednotiek:** 60 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,851$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,00$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka elektriny	2006	16	34	50	32,00	68,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$60 \text{ bm} * (15,6 \text{ €/bm} + 0 * 9,36 \text{ €/bm}) * 2,851 * 1,00$	2 668,54
Technická hodnota	$68,00 \% \text{ z } 2 668,54 \text{ €}$	1 814,61

**2.4.6 Vonkajšia úprava: spevnené plochy**

Jedná sa o spevnené plochy na parc. č. 184/1 a 184/3 užívané od roku 2010. Životnosť stanovujem na 50 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**Kód JKSO:** 822 2,5 Spevnené plochy

**Kód KS:** 2112 Miestne komunikácie  
**Kód KS2:** 2111 Cestné komunikácie

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
**Bod:** 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým  
**Položka:** 8.3.e) Betónové dlaždice - kladené do malty na podklad. betón

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $400/30,1260 = 13,28 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$

**Počet merných jednotiek:**

$8,95 \cdot 4,25 + 11,60 \cdot 6,50 - 8,20 \cdot 3,50 + 1,50 \cdot 2,40 + 2 \cdot 0,80 \cdot 14,20 + 1,20 \cdot 8,80 + 7,25 \cdot 6,90 - 0,5 \cdot 6,00 \cdot 6,00 = 153,64 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,851$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,00$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
spevnené plochy	2006	16	34	50	32,00	68,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$153,64 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 13,28 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 2,851 \cdot 1,00$	5 817,01
Technická hodnota	$68,00 \% \text{ z } 5 817,01 \text{ €}$	3 955,57

**2.4.7 Vonkajšia úprava: vonkajšie schody**

Jedná sa o vonkajšie schody na parc. č. 184/1 pri vstupe na terasu užívané od roku 2006. Životnosť stanovujem na 50 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:** 10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $385/30,1260 = 12,78 \text{ €/bm}$  stupňa

**Počet merných jednotiek:**  $5 \cdot 2,00 = 10 \text{ bm}$  stupňa

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,851$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,00$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vonkajšie schody	2006	16	34	50	32,00	68,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm}$ stupňa $\cdot 12,78 \text{ €/bm}$ stupňa $\cdot 2,851 \cdot 1,00$	364,36
Technická hodnota	$68,00 \% \text{ z } 364,36 \text{ €}$	247,76

**2.4.8 Vonkajšia úprava: vonkajšie schody**

Jedná sa o vonkajšie kovové schody na parc. č. 184/3 pri vstupe na terasu a pri zadnom vstupe užívané od roku 2006. Životnosť stanovujem na 50 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:** 10.10. Drevená tesárska konštrukcia s drevenými nástupnicami (kovové)

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $605/30,1260 = 20,08 \text{ €/bm stupňa}$   
**Počet merných jednotiek:**  $9*1,15+7*0,85 = 16,3 \text{ bm stupňa}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,851$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,00$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vonkajšie schody	2006	16	34	50	32,00	68,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16,3 \text{ bm stupňa} * 20,08 \text{ €/bm stupňa} * 2,851 * 1,00$	933,14
Technická hodnota	$68,00 \% \text{ z } 933,14 \text{ €}$	634,54

#### 2.4.9 Vonkajšia úprava: bazén

Jedná sa o bazén na parc. č. 184/3 užívaný od roku 2006. Životnosť stanovujem na 40 rokov.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

**Kód JKSO:** Bazény  
**Kód KS:** 2ex Inžinierske stavby

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 13. Bazény  
**Bod:** 13.4. Betónové monolitické

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $3070/30,1260 = 101,91 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $0,60*(0,5*3,14*1,75*1,75)+1,70*(3,50*3,50+0,5*3,14*1,75*1,75) = 31,88 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,851$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,00$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Bazén	2006	16	24	40	40,00	60,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$31,88 \text{ m}^3 \text{ OP} * 101,91 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,851 * 1,00$	9 262,59
Technická hodnota	$60,00 \% \text{ z } 9 262,59 \text{ €}$	5 557,55

#### 2.4.10 Vonkajšia úprava: zastrešenie bazéna

Jedná sa o zastrešenie bazéna na parc. č. 184/3 užívané od roku 2006. Životnosť stanovujem na 40 rokov.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

**Kód JKSO:** Altánok  
**Kód KS:** 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 21. Altánok  
**Bod:** 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $3,50 \cdot 8,20 = 28,7 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,851$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,00$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
zastrešenie bazéna	2006	16	24	40	40,00	60,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$28,7 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 2,851 \cdot 1,00$	8 474,48
Technická hodnota	60,00 % z 8 474,48 €	5 084,69

**2.4.11 Vonkajšia úprava: sklad**

Jedná sa o sklad na parc. č. 184/1 užívaný od roku 2006. Životnosť stanovujem na 40 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**Kód JKSO:** Altánok  
**Kód KS:** 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 21. Altánok  
**Bod:** 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $3,70 \cdot 2,40 = 8,88 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,851$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,00$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad	2006	16	24	40	40,00	60,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8,88 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 2,851 \cdot 1,00$	2 622,07
Technická hodnota	60,00 % z 2 622,07 €	1 573,24

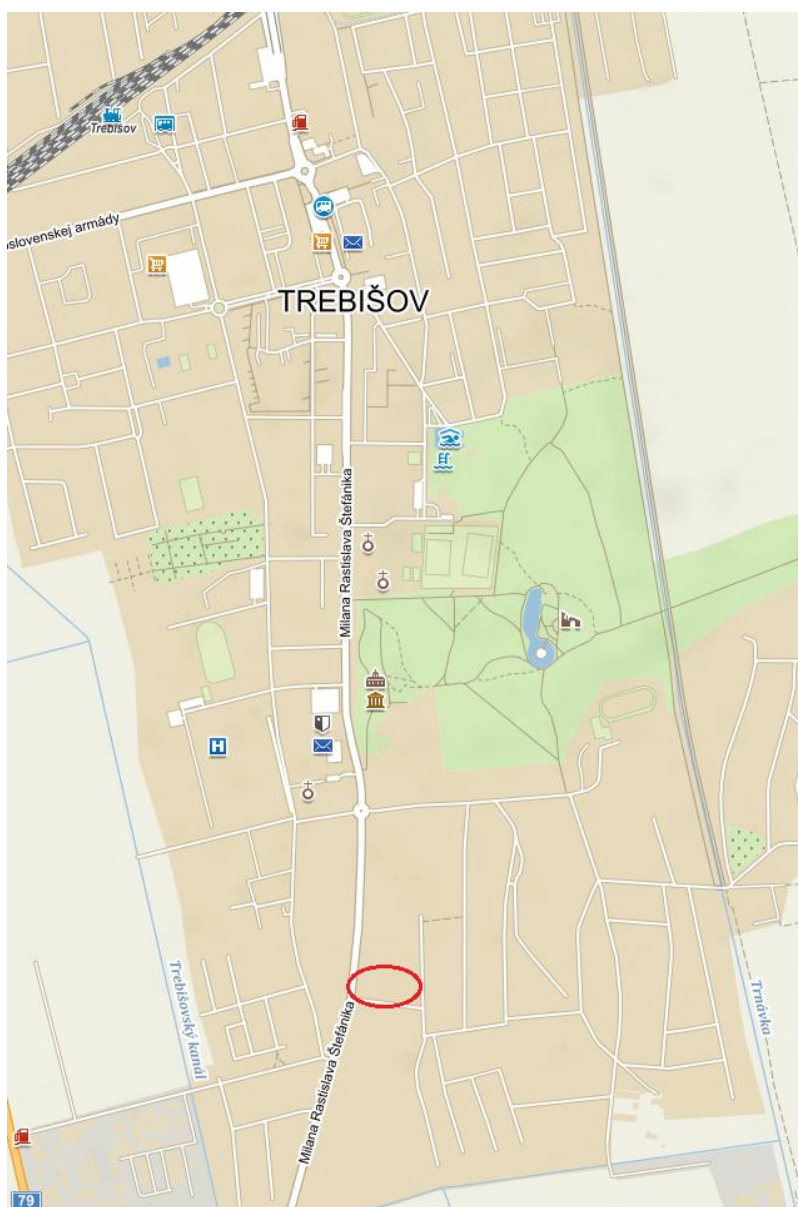
**b) rekapitulácia východiskovej a technickej hodnoty ohodnocovaných stavieb**

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
rodinný dom č.s. 2659 na parc. č. 184/4	383 253,32	306 602,66
<b>Ploty</b>		
plot - murovaný	4 607,49	3 133,09
plot - na terase	1 160,43	696,26
kopaná studňa	3 032,61	2 335,11
<b>Vonkajšie úpravy</b>		

prípojka vody	7 097,28	4 826,15
vodomerná šachta	1 565,84	1 064,77
prípojka kanalizácie	4 854,68	3 301,18
prípojka plynu	2 413,66	1 641,29
prípojka elektriny	2 668,54	1 814,61
spevnené plochy	5 817,01	3 955,57
vonkajšie schody	364,36	247,76
vonkajšie schody	933,14	634,54
bazén	9 262,59	5 557,55
zastrešenie bazéna	8 474,48	5 084,69
sklad	2 622,07	1 573,24
<b>Celkom:</b>	<b>438 127,50</b>	<b>342 468,47</b>

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY - METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1. STAVBY NA BÝVANIE



#### a) analýza polohy nehnuteľnosti:

Nehuteľnosť sa nachádza v Trebišove, v zastavanom území, na okraji mesta. V tejto lokalite je dopyt v porovnaní s ponukou v rovnováhe. Jedná sa o samostatne stojaci rodinný dom s dvorom a záhradou s dobrým dispozičným riešením. Nehuteľnosť je v priemernom technickom stave, terén rovinný, možnosť napojenia na všetky inžinierske siete, prevládajúca zástavba objekty na bývanie, príslušenstvo rodinného domu - sklad, terasa, bazén, pracovné možnosti v mieste - miera evidovanej nezamestnanosti v okrese 12,88 % (údaj ÚPSVAR k 28.02.2022), skladba obyvateľstva - priemerná hustota (konfliktné skupiny v blízkosti), orientácia obytných miestností dve na západ, dve na sever, dve na juh, doprava autobusová, železničná, MHD, taxi do 10 min., občianska vybavenosť - MsÚ, DÚ, pošty, banky, jasle, MŠ, ZŠ, SŠ, polícia, kultúrne stredisko, NsP, kompletná sieť obchodov a služieb, prírodná lokalita v blízkosti - historický mestský park s kaštieľom, potok Trnávka s hrádzou a cyklistickým chodníkom, životné prostredie - bežný hluk a prach od dopravy, možnosť ďalšieho rozšírenia žiadna, nehnuteľnosť nedosahuje výnos, hodnotím ju ako priemernú. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie stanovujem na 0,50. V zmysle metodiky USI Žilina je odporúčaný priemerný koeficient polohovej diferenciacie pre bytové budovy v okresných mestách v intervale 0,40-0,50.

**b) analýza využitia nehnuteľnosti:**

- nehnuteľnosť je možné využívať ako rodinný dom na bývanie, užíva sa v súlade so zápisom v KN
- iné využitie, ako na bývanie, je málo pravdepodobné

**c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznúce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:**

- na pozemkoch je v popisných údajoch katastra vyznačené "chránené ložiskové územie"
- **na liste vlastníctva č. 6857 sú uvedené poznámky, ťarchy a iné údaje - vid'. kópia LV 6857 v prílohe znaleckého posudku**
- prístup k nehnuteľnosti je po spevnenej mestskej komunikácii cez parc. č. 4492/1 a 4486/1, evidované v KN-C na LV 4170 - vlastník Mesto Trebišov
- z mestskej komunikácie je ďalej prístup k ohodnocovanej nehnuteľnosti po parc. č. 183/1, evidovanej na LV 6857, vo vlastníctve p. Gregovej, avšak táto parcela nebola predmetom záložného práva a teda nie je ani predmetom ohodnotenia pre účely dobrovoľnej dražby, na uvedenú parcelu je zriadené právo prechodu iba pre vlastníka rodinného domu č.s. 659
- cez parc. č. 183/1 sú vedené aj prípojky inžinierskych sietí k rodinnému domu č.s. 2659
- nezabezpečený prístup cez parc. č. 183/1, ako aj právo uloženia inžinierskych sietí na parc. č. 183/1 je v tomto prípade závada, viaznuca na nehnuteľnosti a pre zabezpečenie prístupu k ohodnocovanej nehnuteľnosti v prospech budúceho vlastníka rodinného domu č.s. 2659 a právo uloženia IS bude potrebné zriadiť vecné bremeno práva prechodu a práva uloženia inžinierskych sietí, pričom stanovená všeobecná hodnota závady je predpokladaná výška jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena práva prechodu a uloženia inžinierskych sietí cez parc. č. 183/1 v prospech budúceho vlastníka rodinného domu č.s. 2659
- **iné práva a záväzky, ktoré by viazali na predmete dražby a ktoré by v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezanikli, neboli oznámené**

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,50

**Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:**

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha V <sub>I</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *V <sub>I</sub>
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>	III.	0,500	13	6,50
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>	III.	0,500	30	15,00
	časť obce vhodná k bývaniu situovaná na okraji obce				
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľnosti</b>	II.	1,000	8	8,00
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>	I.	1,500	7	10,50
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>	II.	1,000	6	6,00
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%				
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b>	II.	1,000	10	10,00
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením. <i>samosťatne stojaci rodinný dom s priemerným dispozičným riešením</i>				
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>	III.	0,500	9	4,50

	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %				
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>	IV.	0,275	6	1,65
	konfliktné skupiny v okolí				
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>	II.	1,000	5	5,00
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	<b>Konfigurácia terénu</b>	I.	1,500	6	9,00
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>	II.	1,000	7	7,00
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>	II.	1,000	7	7,00
	železnica, autobus a miestna doprava				
13	<b>Obč. vybav.(úrad,y,škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra)</b>	II.	1,000	10	10,00
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby				
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>	III.	0,500	8	4,00
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby</b>	II.	1,000	9	9,00
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.</b>	III.	0,500	8	4,00
	bez zmeny				
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>	V.	0,050	7	0,35
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>	V.	0,050	4	0,20
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	<b>Názor znalca</b>	III.	0,500	20	10,00
	priemerná nehnuteľnosť				
<b>Spolu</b>				<b>180</b>	<b>127,70</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 127,7 / 180$	0,709
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 342\,468,47 \text{ €} * 0,709$	<b>242 810,15 €</b>

### 3.2. POZEMKY

Parcely sa nachádzajú v Trebišove, na okraji mesta, v zastavanom území, v popisných údajoch katastra evidované ako zastavaná plocha - zastavaná hlavnou stavbou a záhrada. Je na nich vyznačené "chránené ložiskové územie". Zastavané sú rodinným domom s vyšším štandardom vybaveniam, doprava autobusová, železničná, MHD, taxi do 10 min., poloha obytná okrajová, infraštruktúra - veľmi dobrá vybavenosť - možnosť napojenia na všetky inžinierske siete.

Vzhľadom na lokalita so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie, zvyšujem hodnotu pozemkov. Vzhľadom na nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie redukujem hodnotu pozemkov.



Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
184/1	záhrada	251,00	1/1	251,00
184/3	zastavaná plocha a nádvorie	210,00	1/1	210,00
184/4	zastavaná plocha a nádvorie	194,00	1/1	194,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>655,00</b>

Obec: Trebišov  
 Východisková hodnota:  $VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov	1,30
$k_V$ koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,90
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívny zástavby a pod.)	0,90

#### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 0,90 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,50 * 0,90$	3,0800
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 3,0800$	<b>30,68 €/m<sup>2</sup></b>

#### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 184/1	$251,00 \text{ m}^2 * 30,68 \text{ €/m}^2 * 1/1$	7 700,68
parcela č. 184/3	$210,00 \text{ m}^2 * 30,68 \text{ €/m}^2 * 1/1$	6 442,80
parcela č. 184/4	$194,00 \text{ m}^2 * 30,68 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 951,92
<b>Spolu</b>		<b>20 095,40</b>

## 4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

### 4.1. Vecné bremeno: jednorázová odplata za zriadenie vecného bremena práva prechodu aj uloženia IS - popis

Podľa Občianskeho zákonníka, vecné bremená obmedzujú vlastníka nehnuteľnej veci v prospech niekoho iného tak, že je povinný niečo trpieť, niečoho sa zdržať alebo niečo konať. Práva zodpovedajúce vecným bremenám sú spojené buď s vlastníctvom určitej nehnuteľnosti, alebo patria určitej osobe. Vecné bremená spojené s vlastníctvom nehnuteľnosti prechádzajú s vlastníctvom veci na nadobúdateľa. Pokiaľ sa účastníci nedohodli inak, je ten, kto je na základe práva zodpovedajúceho vecnému bremenu oprávnený užívať cudziu vec, povinný znášať primerane náklady na jej zachovanie a opravy; ak však vec užíva aj jej vlastník, je povinný tieto náklady znášať podľa miery používania. Vlastník je povinný strpieť, aby v stave núdze alebo v naliehavom verejnom záujme bola na nevyhnutnú dobu v nevyhnutnej miere a za náhradu použitá jeho vec, ak účel nemožno dosiahnuť inak. Vo verejnom záujme možno vec vyvlastniť alebo vlastnícke právo obmedziť, ak účel

nemožno dosiahnuť inak, a to len na základe zákona, len na tento účel a za náhradu. Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná takto:

a) Práva spojené s nehnuteľnosťou sa odhadnú tak, že sa zistí výhoda, ktorú tieto práva prinášajú oprávnenému (vlastníkovi) v období jedného roka, a hodnota tejto výhody sa vynásobí pri právach časovo neobmedzených dvadsiatimi, pri právach časovo obmedzených počtom rokov, počas ktorých má právo ešte trvať, najviac však dvadsiatimi.

b) Závady viaznuce na nehnuteľnostiach sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri závadách

neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie. Všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemok je možné stanoviť na báze jeho všeobecnej hodnoty, a aj porovnávaním. Výnosová metóda vyžaduje ako vstupnú veličinu na výpočet odčerpateľného zdroja výnos dosahovaný formou prenájmu. Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Bežný odčerpateľný zdroj sa v praxi stanovuje ako disponibilný výnos pri riadnom obhospodarovaní. Vypočíta sa tak, že od hrubého výnosu odpočítame náklady (prevádzkové, na údržbu, správne), odhad straty a prípadne podiel pozemku na dosahovaní výnosu (v prípadoch stavieb umiestnených na vlastných pozemkoch).

Budúci znížený odčerpateľný zdroj sa vypočíta tak, že od hrubého výnosu určeného rovnako ako pri bežnom odčerpateľnom zdroji, sa odpočíta okrem nákladov, odhadu straty a prípadného podielu pozemku na dosahovaní výnosu aj očakávaná / odhadovaná miera obmedzenia z titulu závady. Odhadovaná miera obmedzenia sa pohybuje v intervale od 0 do 100 %, pričom 100 % vyjadruje absolútne obmedzenie vlastníka (napr.: cudzia stavba na pozemku) a hodnota menšia ako 100 % vyjadruje len určité obmedzenie (napr.: právo prechodu, kedy môže pozemok využívať aj vlastník; umiestnenie podzemnej inžinierskej siete na pozemku, kedy vlastník môže využívať povrch pozemku, a pod.). Budúci znížený odčerpateľný zdroj sa určí odhadom miery obmedzenia podľa rozsahu práva.

Podkladom pre výpočet hodnoty vecného bremena je stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku a stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemku.

Všeobecná hodnota pozemku bola stanovená metódou polohovej diferenciácie. Pre použitie výnosovej, prípadne porovnávacej metódy nie sú dostupné použiteľné podklady.

Všeobecná hodnota nájmu pozemku bola následne stanovená výpočtom, na základe všeobecnej hodnoty pozemku.

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemok je možné stanoviť na báze jeho všeobecnej hodnoty, alebo aj porovnávaním.

Vzhľadom na špecifiká hodnoteného pozemku, nie sú dostupné prijateľné podklady pre použitie porovnávacej metódy na vyčíslenie hodnoty nájmu predmetného pozemku.

Bežný odčerpateľný zdroj je peňažná suma, ktorú získa vlastník pri riadnom hospodárení, keď závada neexistuje. Bežným odčerpateľným zdrojom sa spravidla rozumie disponibilný výnos z prenájmu pozemku bez zohľadnenia závady. Disponibilný výnos sa stanoví ako rozdiel príjmov (hrubého výnosu z nájmu pozemku) a nákladov (min. daň z pozemku), ktorý sa objektivizuje odhadom straty pri bežnom hospodárení. Zohľadnenie straty je nevyhnutnou podmienkou objektivizácie. Spravidla sa strata uvažuje v rozsahu od 0 % do 75 %, pričom 0 % sa používa ojedinele pri pozemkoch s nadpriemerne vysokým záujmom o ich nájom. Hodnota 75 % sa používa v prípadoch, keď existuje predpoklad, že o pozemky v danom mieste je veľmi nízky záujem o ich nájom. Budúci znížený odčerpateľný zdroj je peňažná suma, ktorú získa vlastník pri riadnom hospodárení v čase trvania závady (určitého obmedzenia užívania). Budúcim zníženým odčerpateľným zdrojom sa spravidla rozumie disponibilný výnos z prenájmu pozemku so zohľadnením závady. Na jednoznačnejšie odčlenenie vplyvu závady na dosahovaní výnosu z prenájmu pozemku sa jej vplyv odhaduje oddelene od straty, aj keď obmedzenie ju svojim spôsobom zvyšuje, resp. zvyšuje riziko straty príjmu.

Rozdiel oproti výpočtu bežného odčerpateľného zdroja je v poločke nákladov, ktorá môže byť zvýšená v prípadoch, keď v súvislosti s existenciou závady vyplývajú pre zaťaženého ďalšie výdavky, ktoré bežne nevznikajú. Naopak položka nákladov môže byť znížená v prípadoch, keď v súvislosti s existenciou závady niektoré výdavky hradí oprávnený (napr. daň z pozemkov). Zvýšené sú budúce náklady na údržbu prístupovej komunikácie.

Obmedzenie z titulu závady sa stanovuje v percentách individuálne podľa druhu a rozsahu závady. Maximálna hodnota odhadovaného obmedzenia (100%) nastáva v prípadoch, keď je celý pozemok zaťažený bez možnosti jeho ďalšieho využitia vlastníkom - v takom prípade vlastník nemá možnosť získať výnos z prenájmu. Minimálna hodnota odhadovaného obmedzenia nastáva v prípadoch, keď je pozemok naďalej využívaný vlastníkom na pôvodný účel s minimálnym zásahom do jeho užívacích práv - jedná sa o prípady práva umiestnenia

podzemného alebo nadzemného vedenia inžinierskej siete, ktoré bolo zriadené za jednorazovú odplatu alebo bezodplatne. Cudzia stavba obmedzuje vlastníka pozemku v jeho využívaní na dobu neurčitú v rozsahu 100 %.

Pri stanovení výšky odčerpateľných zdrojov sú odborným odhadom určené správne náklady a náklady na údržbu. Výška dane z nehnuteľnosti je stanovená podľa aktuálne platného všeobecne záväzného nariadenia o miestnych daniach Mesta Trebišov.

## 4.2. NÁJOM POZEMKU VÝPOČTOM

Výpočet všeobecnej hodnoty nájmu za pozemok je vypočítaná podľa prílohy č. G vyhlášky č. 492/2004.

### Vstupné údaje:

- výmera pozemku parc. č. 183/1 zastavaná plocha o výmere 396 m<sup>2</sup>
- všeobecná hodnota pozemku 30,68 Eur/m<sup>2</sup>
- daň z nehnuteľností za pozemok 7,35 Eur/rok (podľa VZN č. 163/2019 Mesta Trebišov je daň 4,64 Eur/m<sup>2</sup>/rok - pre zastavané pozemky vo výške 0,40%)
- hlavné refinančné operácie NBS platné od 18.09.2019 sú 0,00 %
- daň z príjmu 19%
- úroková miera na termínovaných vkladoch s 1 ročnou výpovednou lehotou za 02/2022 je 0,36 %
- obdobie predpokladanej návratnosti investície 15 rokov

VŠH m <sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou:	30,680 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	15 rokov
Úroková miera:	0,36 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	396,00 m <sup>2</sup>

$$\text{Nájom za rok na m}^2: \quad V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{POZMJ} * \left[ \frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$$

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 30,680 * \left[ \frac{(1+0,0036)^{15} * 0,0036}{(1+0,0036)^{15} - 1} \right] * 1,19 = 2,505 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

## 4.3. Vecné bremeno: jednorazová odplata za zriadenie vecného bremena práva prechodu aj uloženia IS

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	0,36 %

### 4.3.1 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
ročný nájom - parc. č. 183/1	396	m <sup>2</sup>	396,00	2,505	991,98

### 4.3.2. Bežný odčerpateľný zdroj

#### Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľností	0,004*4,64*396	7,35
náklady na údržbu	0,05*991,98	49,60
správne náklady	0,03*991,98	29,76
<b>Predpokladané bežné náklady spolu:</b>		<b>86,71</b>

Odhadovaná strata: 50 %

#### Bežný odčerpateľný zdroj (OZ<sub>BE</sub>):

OZ<sub>BE</sub> = 991,98 - 86,71 - 495,99 (50% strata) - 0 (0% obmedzenie) = **409,28 €/rok**

#### 4.3.3. Budúci znížený odčerpateľný zdroj

##### Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
náklady na údržbu	0,10*991,98	99,20
správne náklady	0,05*991,98	49,60
opravy a údržba prístupovej cesty	100	100,00
<b>Predpokladané budúce náklady spolu:</b>		<b>248,80</b>

Odhadovaná strata: 50 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 50 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$50 * (100 - 50) / 100 = 25,00 \%$

#### Budúci odčerpateľný zdroj (OZ<sub>BU</sub>):

OZ<sub>BU</sub> = 991,98 - 248,80 - 495,99 (50% strata) - 248,00 (25% obmedzenie) = - 0,81 €/rok

#### 4.3.4. Hospodárska ujma

OZ<sub>HU</sub> = |OZ<sub>BU</sub> - OZ<sub>BE</sub>| = |- 0,81 - 409,28| = **410,09 €/rok**

#### 4.3.5. Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera:  $k = 0,36 / 100 = 0,0036$

##### Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$V\dot{S}H_{VB} = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 410,09 * \frac{(1+0,0036)^1 - 1}{(1+0,0036)^1 * 0,0036}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = \mathbf{408,62 \text{ €}}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 408,62 / 396 = \mathbf{1,03 \text{ €/m}^2}$$

##### Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$V\dot{S}H_{VB} = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 410,09 * \frac{(1+0,0036)^{20} - 1}{(1+0,0036)^{20} * 0,0036}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = \mathbf{7\ 899,79 \text{ €}}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 7\ 899,79 / 396 = \mathbf{19,95 \text{ €/m}^2}$$

### III. ZÁVER

#### 1. Otázky zadávateľa:

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s. 2659 na parc. č. 184/4, na ul. M.R.Štefánika 151A, katastrálne územie Trebišov s príslušenstvom a pozemkami parc. č. 184/1, 184/3 a 184/4 pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech záložného veriteľa podľa zákona č. 527/2002 Z.z. v platnom znení na základe písomnej objednávky PDS-012/4-2022 zo dňa 02.03.2022.

Pri výpočte všeobecnej hodnoty stavieb a pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Všeobecná hodnota nájmu za pozemok bola stanovená výpočtom, nakoľko pre porovnanie nebol dostatok podkladov.

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena práva prechodu bola stanovená výpočtom.

#### 2. Odpovede na otázky:

##### a.) Rekapitulácia všeobecných hodnôt bez zohľadnenia závady:

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
rodinný dom č.s. 2659 na parc. č. 184/4	217 381,29
<b>Ploty</b>	
plot - murovaný	2 221,36
plot - na terase	493,65
kopaná studňa	1 655,59
<b>Vonkajšie úpravy</b>	
prípojka vody	3 421,74
vodomerná šachta	754,92
prípojka kanalizácie	2 340,54
prípojka plynu	1 163,67
prípojka elektriny	1 286,56
spevnené plochy	2 804,50
vonkajšie schody	175,66
vonkajšie schody	449,89
bazén	3 940,30
zastrešenie bazéna	3 605,05
sklad	1 115,43
<b>Spolu stavby</b>	<b>242 810,15</b>
<b>Pozemky</b>	
LV 6857 - parc. č. 184/1 (251 m <sup>2</sup> )	7 700,68
LV 6857 - parc. č. 184/3 (210 m <sup>2</sup> )	6 442,80
LV 6857 - parc. č. 184/4 (194 m <sup>2</sup> )	5 951,92

Spolu pozemky (655,00 m <sup>2</sup> )	20 095,40
Všeobecná hodnota celkom bez zohľadnenia závady	262 905,55
<b>B.) Súčet všeobecných hodnôt bez zohľadnenia závady so zaokrúhlením</b>	<b>263 000,00</b>
Všeobecná hodnota slovom: Dvestošesťdesiattritisíc Eur	

**c.) VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD**

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
jednorázová odplata za zriadenie vecného bremena práva prechodu a uloženia IS	7 899,79	znižuje
<b>Spolu VŠH</b>	<b>7 899,79</b>	

**Slovom: Sedemtisícdeväťsto Eur**

Všeobecná hodnota celkom so zohľadnením závady	255 005,76
<b>d.) Súčet všeobecných hodnôt so zohľadnením závady so zaokrúhlením:</b>	<b>255 000,00</b>
Všeobecná hodnota slovom: Dvestopäťdesiatpäťtisíc Eur	

V Trebišove dňa 16.04.2022

Ing. Iveta Weissová

## IV. PRÍLOHY

- objednávka
- výzva
- protokol o vykonaní ohodnotenia
- list vlastníctva č. 6857
- informatívna kópia z mapy
- situácia
- doklad o veku stavby
- pôdorysné náčrty
- fotodokumentácia