

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-012/38-2022 zo dňa 13.02.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

ČÍSLO: 9/2024

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-012/38-2022 zo dňa 13.02.2024

Počet strán (z toho príloh): 48 (16)

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-012/38-2022 zo dňa 13.02.2024

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):
05.03.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 11.03.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- objednávka PDS-012/38-2022 zo dňa 13.02.2024 - originál
- výzva PDS-012/37-2022 zo dňa 13.02.2024 - originál

b) podklady získané znalcom:

- list vlastníctva č. 6857 - vytvorený dňa 07.03.2024 cez zbgis portál
- kópia katastrálnej mapy - vytvorená dňa 07.03.2024 cez zbgis portál
- protokol o vykonaní ohodnotenia zo dňa 05.03.2024
- 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.bazos.sk; www.katasterportal.sk; www.zbgis.sk; www.usz.sk; www.usi.sk; www.mapy.cz; www.upsvar.sk, 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 dôležitých pojmov:

a) Definície pojmov:

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

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

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 2023.

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 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

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 viaznuce na nehnuteľnostiach 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 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

$$a.HV + b.TH$$

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

$$a + b$$

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,

V \dot{S} HMJ - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnaním na mernú jednotku v €/m².

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 m² 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 m²,
V\dot{S}HMJ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² 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 závädy, 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 porovnávaním alebo výpočtom podľa vzťahu

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

kde:

VŠH_{pozjm} – všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m²],

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

k_n – 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:

Nehuteľnosti 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 07.03.2024 cez zbgis portál

Obec: Trebišov

Katastrálne územie: Trebišov

A. Majetková podstata:

Pozemky

- parc. č. 183/1 - zastavaná plocha o výmere 396 m² (nie je predmetom ohodnotenia)

- parc. č. 184/1 - záhrada o výmere 251 m²

- parc. č. 184/3 - zastavaná plocha o výmere 210 m²

- parc. č. 184/4 - zastavaná plocha o výmere 194 m²

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
- oznámenie o dobrovoľnej dražbe pod P-173/2022
- oznámenie o výsledku dobrovoľnej dražby pod P-229/2022
- oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe (2. kolo) pod P-239/2022
- oznámenie o výsledku opakovanej dobrovoľnej dražby pod P-266/2022
- oznámenie o druhej opakovanej dobrovoľnej dražbe (3. kolo) pod P-273/2022
- oznámenie o výsledku druhej opakovanej dobrovoľnej dražby pod P-311/2022
- oznámenie o dobrovoľnej dražbe (4. kolo) pod P-245/2022
- oznámenie o vykonaní a priebehu dobrovoľnej dražby pod P-409/2022
- oznámenie o štvrtej opakovanej dobrovoľnej dražbe (5. kolo) pod P-533/2022
- oznámenie o vykonaní a priebehu dobrovoľnej dražby pod P-573/2022

C. Tarchy:

- pod V-707/13 - 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
- pod V-2314/2021 - 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

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

Obhliadka predmetu dražby bola stanovená na 08.03.2024 o 14,00 hod.

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, zameranie nehnuteľnosti a fotodokumentácia vykonaná znalcom v skoršom termíne dňa 05.03.2024 o 10,00 hod za účasti p. Gregovej, s jej písomným súhlasom.

Nebolo možné vykonať obhliadku priestoru pod terasou, nakoľko nebolo možné otvoriť ani dvere z fitnes do priestoru pod terasou a ani dvere do skladu, cez ktoré je možný prístup do priestoru pod terasou.

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 staveného 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, užívala sa v súlade so zápisom v KN (v súčasnosti sa neužíva), 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, tarchy 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 záhada, 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**

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
- vonkajšie úpravy na parc. č. 183/1, 184/1 a 184/3

Pozemky

- parc. č. 184/1 - záhrada o výmere 251 m²
- parc. č. 184/3 - zastavaná plocha o výmere 210 m²
- parc. č. 184/4 - zastavaná plocha o výmere 194 m²

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

Pozemky:

- parc. č. 183/1 - zastavaná plocha o výmere 396 m²

Stavby:

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

h) Informácie z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný: neprikladám

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. a podkroví 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 podhladom, 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 kúpeľní, 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 obklad"), kuchynský drez, stojanková batéria, elektrická varná doska - chýba, odsávač, elektrická rúra - chýba, umývačka, chladnička - chýba
- 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, batérie, splachovací záchod so zabudovanou nádržkou

V podkroví:

- v kúpeľni rohová vaňa, sprchovací kút, 2 x umývadlo, batérie, splachovací záchod so zabudovanou nádržkou
- v izbe č. 4 a 5 klimatizačná jednotka v stropnom podhlade
- v izbe č. 4 a 6 vstavané šatníkové skrine (v izbe č. 4 časť vstavaných skriň chýba)

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, potrebná je oprava a modernizácia. 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 ²]	k _{ZP}
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. Podkrovie	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 m² ZP podľa zásad uvedených v použítom katalógu.

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
1	Osadenie do terénu			
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750	0	750,0
4	Murivo			
	4.3 z monolitického betónu	1250	0	1250,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400	0	400,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhladom betónové monolitické, prefabrik. a keramické	1040	0	1040,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	0	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	60	0	60
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200	0	200,0
17	Dvere			

	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	0	190,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	0	530,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	0	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	0	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	0	280,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	0	35,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	0	35,0
	Spolu	5585		5585,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	0	10,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo komb. s ÚK (1 ks)	65	0	65,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.c kotol - značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant,) (1 ks)	335	0	335,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30	0	30,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	10,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	35,0
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	0	20,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	0	25,0
40	Vnútorne obklady			
	40.3 prevažnej časti pracovne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	60	0	60,0
44	Vstavané skrine			
	44.1 (1 ks)	35	0	35,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	0	240,0
-	Konštrukcie navyše			
	Centrálny vysávač (1 ks)	56	0	56,0
	Spolu	921		921,0

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
2	Základy			

	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520	0	520,0
4	Murivo			
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	0	1270,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400	0	400,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	0	1040,0
8	Krovy			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	0	575,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800	0	800,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	0	55,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	0	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	0	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200	0	200,0
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	0	190,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	0	530,0
19	Okenné žalúzie			
	19.2 plastové	75	0	75,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.3 vlasy bukové	345	0	345,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	0	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.2.b podlahové teplovodné	770	0	770,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	0	155,0
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	0	80,0
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	135	0	135,0
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	0	155,0

30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	0	35,0
	Spolu	7925		7925,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20	0	20,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramikou platňou (1 ks)	200	100	0,0
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150	0	150,0
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (1 ks)	125	100	0,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	0	30,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	0	30,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (7.8 bm)	429	0	429,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	10,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	0	75,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	35,0
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	0	40,0
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	0	80,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	80,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	15,0
42	Kozub			
	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	280	0	280,0
44	Vstavané skrine			
	44.1 (1 ks)	35	0	35,0
-	Konštrukcie navyše			
	Kamerový systém (1 ks)	26	0	26,0
	Klimatizačné jednotky (2 ks)	140	0	140,0
	Spolu	1800		1475,0

1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
4	Murivo			
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	0	1270,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	0	400,0
7	Stropy			

	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	0	760,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	0	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	160	0	160
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	0	190,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	0	530,0
19	Okenné žalúzie			
	19.2 plastové	75	0	75,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.3 vlasy bukové	345	0	345,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.3 xyolit, palubovky, dosky	150	0	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.2.b podlahové teplovodné	770	0	770,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	0	155,0
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	0	80,0
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	135	0	135,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	0	35,0
	Spolu	5240		5240,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	0	10,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115	0	115,0
	37.5 umývadlo (2 ks)	20	0	20,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	0	75,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70	0	70,0
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	0	40,0
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	0	80,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	80,0
44	Vstavané skrine			

	44.1 (2 ks)	70	20	56,0
-	Konštrukcie navyč			
	Klimatizačné jednotky (2 ks)	140	0	140,0
	Spolu	700		686,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 3,661$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m ²]
1. PP	$(5585 + 921 * 0,642)/30,1260$	$(5585 + 921 * 0,642)/30,1260$	205,02	205,02
1. NP	$(7925 + 1800 * 0,609)/30,1260$	$(7925 + 1475 * 0,609)/30,1260$	299,45	292,88
1. Podkrovie	$(5240 + 700 * 0,609)/30,1260$	$(5240 + 686 * 0,609)/30,1260$	188,09	187,80

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	18	62	80	22,50	77,50
1. NP	2006	18	62	80	22,50	77,50
1. Podkrovie	2006	18	62	80	22,50	77,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 2006		
Východisková hodnota	$205,02 \text{ €/m}^2 * 186,95 \text{ m}^2 * 3,661 * 1,00$	140 320,60
Technická hodnota	77,50% z 140 320,60	108 748,47
1. NP z roku 2006		
Východisková hodnota	$299,45 \text{ €/m}^2 * 196,98 \text{ m}^2 * 3,661 * 1,00$	215 946,50
Východisková hodnota poškodeného podlažia	$292,88 \text{ €/m}^2 * 196,98 \text{ m}^2 * 3,661 * 1,00$	211 208,59
Technická hodnota	77,50% z 211 208,59	163 686,66
1. Podkrovie z roku 2006		
Východisková hodnota	$188,09 \text{ €/m}^2 * 196,98 \text{ m}^2 * 3,661 * 1,00$	135 639,93
Východisková hodnota poškodeného podlažia	$187,80 \text{ €/m}^2 * 196,98 \text{ m}^2 * 3,661 * 1,00$	135 430,80
Technická hodnota	77,50% z 135 430,80	104 958,87

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota bez poškodenia [€]	Východisková hodnota poškodenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	140 320,60	140 320,60	108 748,47
1. nadzemné podlažie	215 946,50	211 208,59	163 686,66
1. podkrovné podlažie	135 639,93	135 430,80	104 958,87
Spolu	491 907,03	486 959,99	377 394,00

Pošodenosť stavby: $(491\,907,03\text{€} - 486\,959,99\text{€}) / 491\,907,03\text{€} * 100\% = 1,01\%$

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.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	27,00m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	39,45m ²	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: $k_{CU} = 3,661$
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	18	32	50	36,00	64,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(27,00\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 39,45\text{m}^2 * 25,06 \text{ €/m}^2) * 3,661 * 1,00$	5 916,53
Technická hodnota	64,00 % z 5 916,53 €	3 786,58

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. Ostatné ploty (pletivo) sú po termíne životnosti a nie sú predmetom ohodnotenia.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
3.	Výplň plotu:			
	z betónových prefabrik. dosiek do oceľ. alebo bet. stĺpikov	22,50m ²	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: $k_{CU} = 3,661$
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	18	22	40	45,00	55,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(22,50\text{m}^2 * 18,09 \text{ €/m}^2) * 3,661 * 1,00$	1 490,12
Technická hodnota	55,00 % z 1 490,12 €	819,57

2.3 STUDŇA - kopaná

Jedná sa o kopanú studňu s elektrickým čerpadlom 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: $k_{CU} = 3,661$
 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	25	75	100	25,00	75,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 2\text{m} + 357,83 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 3,661 * 1,00$	3 894,21
Technická hodnota	75,00 % z 3 894,21 €	2 920,66

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 navŕtacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1250/30,1260 = 41,49 €/bm
Počet merných jednotiek: 60 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
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	18	32	50	36,00	64,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$60 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,661 * 1,00$	9 113,69
Technická hodnota	64,00 % z 9 113,69 €	5 832,76

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: $1,20 * 1,20 * 1,50 = 2,16 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
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	18	32	50	36,00	64,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,16 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,661 * 1,00$	2 010,71
Technická hodnota	64,00 % z 2 010,71 €	1 286,85

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 €/bm
Počet merných jednotiek: 60 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
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	18	32	50	36,00	64,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$60 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,661 * 1,00$	6 233,95
Technická hodnota	64,00 % z 6 233,95 €	3 989,73

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 €/bm
Počet merných jednotiek: 60 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
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	18	32	50	36,00	64,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$60 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,661 * 1,00$	3 099,40
Technická hodnota	64,00 % z 3 099,40 €	1 983,62

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) kábová prípojka zemná Cu 4*10 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 470/30,1260 = 15,60 €/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 9,36 €/bm
Počet merných jednotiek: 60 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
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	18	32	50	36,00	64,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$60 \text{ bm} * (15,6 \text{ €/bm} + 0 * 9,36 \text{ €/bm}) * 3,661 * 1,00$	3 426,70
Technická hodnota	64,00 % z 3 426,70 €	2 193,09

2.4.6 Vonkajšia úprava: spevnené plochy

Jedná sa o spevnené plochy na parc. č. 184/1 a 184/3 užívané od roku 2010. Spevnené plochy začínajú vykazovať poškodenie vplyvom zanedbanej údržby, preto životnosť stanovujem na 40 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 €/m² ZP
Počet merných jednotiek: $8,95*4,25+11,60*6,50-8,20*3,50+1,50*2,40+2*0,80*14,20+1,20*8,80+7,25*6,90-0,5*6,00*6,00 = 153,64 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
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	18	22	40	45,00	55,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$153,64 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 13,28 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,661 * 1,00$	7 469,68
Technická hodnota	55,00 % z 7 469,68 €	4 108,32

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. Vonkajšie schody začínajú vykazovať poškodenie vplyvom zanedbanej údržby, preto životnosť stanovujem na 40 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: $385/30,1260 = 12,78$ €/bm stupňa
Počet merných jednotiek: $5*2,00 = 10$ bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
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	18	22	40	45,00	55,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm stupňa} * 12,78 \text{ €/bm stupňa} * 3,661 * 1,00$	467,88
Technická hodnota	$55,00 \% \text{ z } 467,88 \text{ €}$	257,33

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. Vonkajšie schody začínajú vykazovať poškodenie vplyvom zanedbanej údržby, preto životnosť stanovujem na 40 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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $605/30,1260 = 20,08$ €/bm stupňa
Počet merných jednotiek: $9*1,15+7*0,85 = 16,3$ bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
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	18	22	40	45,00	55,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16,3 \text{ bm stupňa} * 20,08 \text{ €/bm stupňa} * 3,661 * 1,00$	1 198,26
Technická hodnota	$55,00 \% \text{ z } 1 198,26 \text{ €}$	659,04

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: $0,60 \cdot (0,5 \cdot 3,14 \cdot 1,75 \cdot 1,75) + 1,70 \cdot (3,50 \cdot 3,50 + 0,5 \cdot 3,14 \cdot 1,75 \cdot 1,75) = 31,88 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
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	18	22	40	45,00	55,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$31,88 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 101,91 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 3,661 \cdot 1,00$	11 894,19
Technická hodnota	55,00 % z 11 894,19 €	6 541,80

2.4.10 Vonkajšia úprava: zastrešenie bazéna

Jedná sa o zastrešenie bazéna na parc. č. 184/3 užívané od roku 2006. Životnosť stanovujem na 30 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: $k_{CU} = 3,661$
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	18	12	30	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$28,7 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,661 \cdot 1,00$	10 882,17
Technická hodnota	40,00 % z 10 882,17 €	4 352,87

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: $k_{CU} = 3,661$
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	18	22	40	45,00	55,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

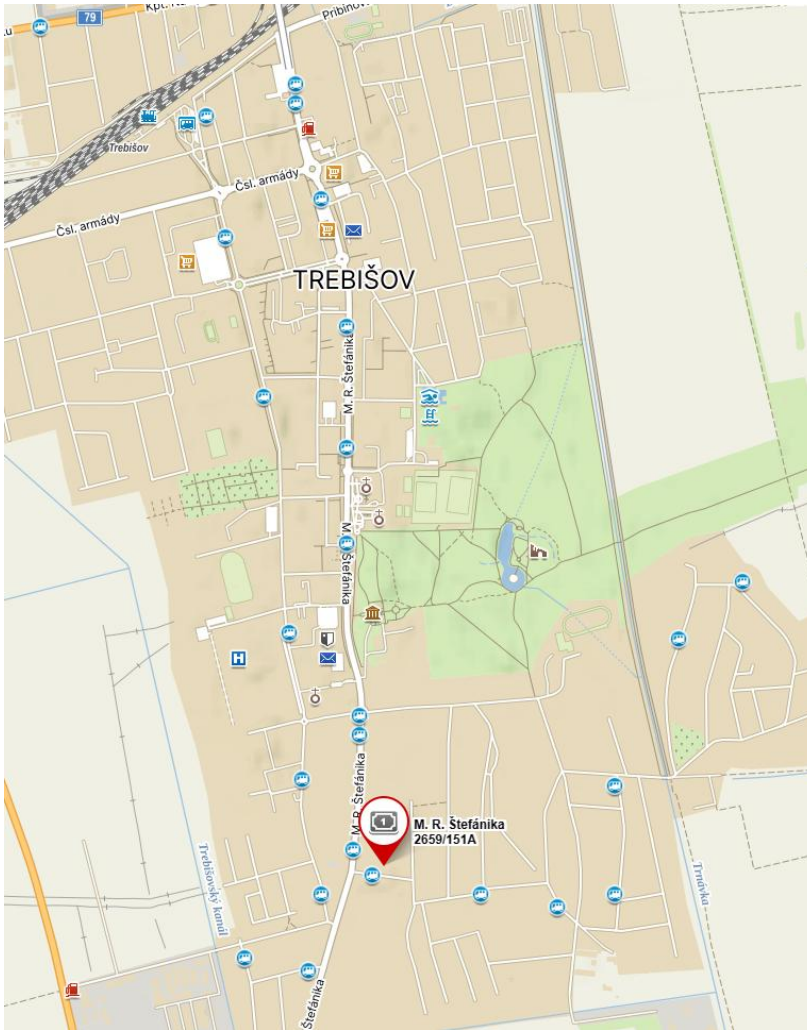
Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8,88 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,661 \cdot 1,00$	3 367,03
Technická hodnota	55,00 % z 3 367,03 €	1 851,87

b) rekapitulácia východiskovej a technickej hodnoty ohodnocovaných stavieb

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
rodinný dom č.s. 2659 na parc. č. 184/4	486 959,99	377 394,00
Ploty		
plot - murovaný	5 916,53	3 786,58
plot - na terase	1 490,12	819,57
kopaná	3 894,21	2 920,66
Vonkajšie úpravy		
prípojka vody	9 113,69	5 832,76
vodomerná šachta	2 010,71	1 286,85
prípojka kanalizácie	6 233,95	3 989,73
prípojka plynu	3 099,40	1 983,62
prípojka elektriny	3 426,70	2 193,09
spevnené plochy	7 469,68	4 108,32
vonkajšie schody	467,88	257,33
vonkajšie schody	1 198,26	659,04
bazén	11 894,19	6 541,80
zastrešenie bazéna	10 882,17	4 352,87
sklad	3 367,03	1 851,87
Celkom:	557 424,51	417 978,09

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 priemerným dispozičným riešením. Nehuteľnosť je v priemernom technickom stave, vzhľadom na to, že sa v súčasnosti neužíva, začína chátrať a vyžadovať si opravy, terén rovinatý, 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 6,62 % (údaj ÚPSVAR k 31.01.2024), 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,

nehuteľnosť nedosahuje výnos, hodnotím ju ako priemernú. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie stanovujem na 0,45. 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 viaznuce 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, tarchy 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 - vlastníkom 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: 0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900)	1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405)	0,045

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,450	13	5,85
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,450	30	13,50
	časť obce vhodná k bývaniu situovaná na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	III.	0,450	8	3,60
	nehuteľnosť vyžaduje opravu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,350	7	9,45
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	II.	0,900	6	5,40
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	0,900	10	9,00
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením. <i>samostatne stojaci rodinný dom s priemerným dispozičným riešením</i>				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	0,900	9	8,10
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	IV.	0,248	6	1,49
	konfliktné skupiny v okolí				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	0,900	5	4,50
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,350	6	8,10
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	0,900	7	6,30
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	II.	0,900	7	6,30
	železnica, autobus a miestna doprava				
13	Obč. vybav.(úrady,školy,zdrav.,obchody,služby,kultúra)	II.	0,900	10	9,00
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola,				

	poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,450	8	3,60
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,900	9	8,10
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	0,450	8	3,60
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,045	7	0,32
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,045	4	0,18
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,450	20	9,00
	priemerná nehnuteľnosť				
	Spolu			180	115,38

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 115,38 / 180$	0,641
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 417\,978,09 \text{ €} * 0,641$	267 923,96 €

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 ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
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
Spolu výmera				655,00

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 povyšujúcich 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 regulatívy zástavby a pod.)	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 0,90 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,50 * 0,90$	3,0800
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 3,0800$	30,68 €/m²

VYHODNOTENIE

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

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) Závädy viaznuce na nehnuteľnostiach sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závädy pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri závädách

neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závädách presne obmedzeného trvania toto obdobie. Všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemok je možné stanoviť na báze jeho všeobecnej hodnoty, a aj porovnaním. 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 závy. 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 závy neexistuje. Bežným odčerpateľným zdrojom sa spravidla rozumie disponibilný výnos z prenájmu pozemku bez zohľadnenia závy. Disponibilný výnos sa stanoví ako rozdiel príjmov (hrubého výnosu z nájmu pozemku) a nákladov (min. daň z pozemku), ktorý sa objektívizuje odhadom straty pri bežnom hospodárení. Zohľadnenie straty je nevyhnutnou podmienkou objektívizácie. 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 závy (určitého obmedzenia užívania). Budúcim zníženým odčerpateľným zdrojom sa spravidla rozumie disponibilný výnos z prenájmu pozemku so zohľadnením závy. Na jednoznačnejšie odčlenenie vplyvu závy 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 položke nákladov, ktorá môže byť zvýšená v prípadoch, keď v súvislosti s existenciou závy vyplývajú pre zaťaženého ďalšie výdavky, ktoré bežne nevznikajú. Naopak položka nákladov môže byť znížená v prípadoch, keď v súvislosti s existenciou závy niektoré výdavky hradí oprávnený (napr. daň z pozemkov). Zvýšené sú budúce náklady na údržbu prístupovej komunikácie.

Obmedzenie z titulu závy sa stanovuje v percentách individuálne podľa druhu a rozsahu závy. 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 m²
- predpokladaná všeobecná hodnota pozemku 30,68 Eur/m²
- daň z nehnuteľností za pozemok 7,35 Eur/rok (podľa VZN č. 186/2023 Mesta Trebišov je daň 4,64 Eur/m²/rok a pre zastavané pozemky je vo výške 0,65%)
- hlavné refinančné operácie NBS platné od 20.09.2023 sú 4,50 %
- daň z príjmu 19%
- úroková miera na termínovaných vkladoch s viazanosťou nad 1 rok do 2 rokov za 01/2024 je 3,11 %
- obdobie predpokladanej návratnosti investície 15 rokov
- obdobie trvania závy neobmedzené (t.j. teda max. 20 rokov)

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	30,680 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	15 rokov
Úroková miera:	3,11 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	396,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 30,680 * \left[\frac{(1+0,0311)^{15} * 0,0311}{(1+0,0311)^{15} - 1} \right] * 1,19 = 3,083 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

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

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	max. 20 r.
Úroková miera:	3,11 %

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 ²	396,00	3,083	1 220,87

4.3.2. Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľností	0,0065*4,64*396	11,94
náklady na údržbu	0,05*1220,87	61,04
správne náklady	0,03*1220,87	36,63
Predpokladané bežné náklady spolu:		109,61

Odhadovaná strata: 50 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 1 220,87 - 109,61 - 610,44 (50% strata) - 0 (0% obmedzenie) = **500,82 €/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*1220,87	122,09
správne náklady	0,05*1220,87	61,04
opravy a údržba prístupovej cesty	150	150,00
Predpokladané budúce náklady spolu:		333,13

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_{BU}):

$OZ_{BU} = 1\,220,87 - 333,13 - 610,44$ (50% strata) - 305,22 (25% obmedzenie) = - **27,92 €/rok**

4.3.4. Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |- 27,92 - 500,82| = \mathbf{528,74 \text{ €/rok}}$

4.3.5. Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 3,11 / 100 = 0,0311$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 528,74 * \frac{(1 + 0,0311)^1 - 1}{(1 + 0,0311)^1 * 0,0311}$$

$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{512,79 \text{ €}}$

$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 512,79 / 396 = \mathbf{1,29 \text{ €/m}^2}$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 528,74 * \frac{(1 + 0,0311)^{20} - 1}{(1 + 0,0311)^{20} * 0,0311}$$

$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{7\,786,91 \text{ €}}$

$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 7\,786,91 / 396 = \mathbf{19,66 \text{ €/m}^2}$

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-012/38-2022 zo dňa 13.02.2024.

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:

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
rodinný dom č.s. 2659 na parc. č. 184/4	241 909,56
Ploty	
plot - murovaný	2 427,20
plot - na terase	525,34
kopaná	1 872,14
Vonkajšie úpravy	
prípojka vody	3 738,80
vodomerná šachta	824,87
prípojka kanalizácie	2 557,42
prípojka plynu	1 271,50
prípojka elektriny	1 405,77
spevnené plochy	2 633,43
vonkajšie schody	164,95
vonkajšie schody	422,44
bazén	4 193,29
zastrešenie bazéna	2 790,19
sklad	1 187,05
Spolu stavby	267 923,96
Pozemky	
LV 6857 - parc. č. 184/1 (251 m ²)	7 700,68
LV 6857 - parc. č. 184/3 (210 m ²)	6 442,80
LV 6857 - parc. č. 184/4 (194 m ²)	5 951,92

Spolu pozemky (655,00 m ²)	20 095,40
Všeobecná hodnota celkom	288 019,36
b.) Súčet všeobecných hodnôt bez zohľadnenia závady so zaokrúhlením	288 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestoosemdesiatosemtisíc Eur	

c.) VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
jednorázová odplata za zriadenie vecného bremena práva prechodu cez parc. č. 183/1, aj uloženia IS	7 786,91	znižuje
Spolu VŠH	7 786,91	

Slovom: Sedemtisícšesťstoosemdesiatšesť Eur

Všeobecná hodnota celkom so zohľadnením závady	255 005,76
d.) Súčet všeobecných hodnôt so zohľadnením závady so zaokrúhlením:	280 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestoosemdesiatšesťtisíc Eur	

V Trebišove dňa 11.03.2024

Ing. Iveta Weissová

IV. PRÍLOHY

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