

Znalec: Ing. Pavel Jurko, Kendice č. 425, 082 01 Kendice, mob. 0907 194 349 , pjurko425@gmail.com

znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom na Ministerstve spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore stavebníctvo, odvetie - pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľnosti

Zadávateľ: HeyPay, s.r.o, Mostová 2,811 02 Bratislava

Číslo spisu / objednávky/: písomná objednávka HP 005/23/10C zo dňa 20.1.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo: 26/2025

Predmet znaleckého posudku:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti: **vinný domček** s príslušenstvom s.č.2598 na parc.č. 13916/7 **dielňa** s.č. 2598 na parc.č. 13916/8, **hospodárska budova** s.č. 2598 na parc.č. 13916/9, **sklad** s.č. 2598 na parc.č. 13916/10, **garáž** s.č. 2598 na parc.č. 13916/12, **iná stavba** s.č. 2598 na parc.č. 13916/13, **iná stavba** s.č. 2598 na parc.č. 13916/14, **podzemná pivnica** č.1 na parc.č. 13916/2, **vstupný portál** na parc.č. 13916/11 a pozemky na parc. č. 13916/1 trvalý trávny porast 2137m², parc. č. 13916/2 trvalý trávny porast 1921 m², parc. č.13916/3 zastavaná plocha 245 m², parc. č.13916/4 trvalý trávny porast 683 m², parc. č.13916/5 záhrada 620 m², parc. č. 13916/6 zastavaná plocha 804 m², parc. č. 13916/7 zastavaná plocha 166 m², parc. č. 13916/8 zastavaná plocha 29 m², parc. č. 13916/9 zastavaná plocha 30 m², parc. č. 13916/10 zastavaná plocha 55 m², parc. č. 13916/11 zastavaná plocha 4 m², parc. č. 13916/12 zastavaná plocha 43 m², parc. č. 13916/13 zastavaná plocha 64 m², parc. č. 13916/14 zastavaná plocha 142 m², parc. č. 13916/15 zastavaná plocha 616 m², parc. č. 13916/16 trvalý trávny porast 434 m², parc. č. 13917/2 trvalý trávny porast 366 m² a parc.č. 13917/3 lesný pozemok 105 m² zapísané v LV č. 2067, nachádzajúce sa mimo zastavaného územia obce Kráľovský Chlmec, katastr. územie Kráľovský Chlmec, okres Trebišov za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

HeyPay s.r.o.

25. 03. 2025

POSTÚPENÉ: 4201 2025

Počet strán posudku: 57 včítanie znaleckej doložky, počet príloh 6

Počet vyhotovení: 2 x objednávateľ, 1x spracovateľ, 2 x CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Podľa písomnej objednávky HP 005/23/10C zo dňa 20.1.2025 je znaleckou úlohou stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti: **vinný domček** s príslušenstvom s.č.2598 na parc.č. 13916/7 **dielňa** s.č. 2598 na parc.č. 13916/8, **hospodárska budova** s.č. 2598 na parc.č. 13916/9, **sklad** s.č. 2598 na parc.č. 13916/10, **garáž** s.č. 2598 na parc.č. 13916/12, **iná stavba** s.č. 2598 na parc.č. 13916/13, **iná stavba** s.č. 2598 na parc.č. 13916/14, **podzemná pivnica** č.1 na parc.č. 13916/2, **vstupný portál** na parc.č. 13916/11 a pozemky na parc. č. 13916/1 trvalý trávny porast 2137m², parc. č. 13916/2 trvalý trávny porast 1921 m², parc. č.13916/3 zastavaná plocha 245 m², parc. č.13916/4 trvalý trávny porast 683 m², parc. č.13916/5 záhrada 620 m², parc. č. 13916/6 zastavaná plocha 804 m², parc. č. 13916/7 zastavaná plocha 166 m², parc. č. 13916/8 zastavaná plocha 29 m², parc. č. 13916/9 zastavaná plocha 30 m², parc. č. 13916/10 zastavaná plocha 55 m², parc. č. 13916/11 zastavaná plocha 4 m², parc. č. 13916/12 zastavaná plocha 43 m², parc. č. 13916/13 zastavaná plocha 64 m², parc. č. 13916/14 zastavaná plocha 142 m², parc. č. 13916/15 zastavaná plocha 616 m², parc. č. 13916/16 trvalý trávny porast 434 m², parc. č. 13917/2 trvalý trávny porast 366 m² a parc.č. 13917/3 lesný pozemok 105 m² zapísané v LV č. 2067, nachádzajúce sa mimo zastavaného územia obce Kráľovský Chlmec, katastr. územie Kráľovský Chlmec, okres Trebišov

2. Účel znaleckého posudku: Ohodnotenie nehnuteľnosti podľa vyhlášky ku dňu ohodnotenia, pre právny účel výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

3. Dátum vyžiadania posudku: 20.1.2025

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok/ rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu/: 11.2.2025

5. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 2.3.2025

6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

6.1 Dodané zadávateľom :

- Písomná objednávka HP 005/23/10C zo dňa 20.1.2025
- Čestné vyhlásenie o veku objektov, spísané vlastníkom Františkom Imre
- Pôdorysný náčrt vinného domčeka a situácia so zakreslením vedľajších oceňovaných objektov v ohodnocovanom areáli

6.2 Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 2067, vytvorený dňa 2.3.2025, k.ú. Kráľovský Chlmec
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Kráľovský Chlmec zo dňa 11.2.2024
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti vykonaná pri obhliadke dňa 11.2.2025 o 10:00 hod. len z verejného priestranstva
- Zameranie skutkového stavu nehnuteľnosti – nebolo umožnené

7. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.
- Vyhláška č.228/2018 Z.z.Ministerstva spravodlivosti SR, ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)

- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb,
- Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Zákon č. 527/2002 Z. z. Zákon o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov

8. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre **4. štvrtrok 2024**.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

9. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- nie sú

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

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

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
 k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$V\dot{S}H_S = \frac{aHV + bTH}{a + b} \quad [€]$$

kde
 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: $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí: $a > b$.

Metóda porovnávania

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

$$V\dot{S}H_S = M \cdot V\dot{S}H_M \quad [€]$$

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
 $V\dot{S}H_M$ – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním 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 porovnávaní:

- 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 tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

- kde
- | | |
|------------------|--|
| M | - počet merných jednotiek (výmera pozemku), |
| VH _{MJ} | - východisková hodnota na 1 m ² pozemku |
| k _{PD} | - koeficient polohovej diferenciacie |

Metóda porovnávaní

Pre použitie porovnávej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávaní je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

- | | |
|-------------------------|--|
| M | - výmera hodnoteného pozemku v m ² , |
| V\dot{S}H _{MJ} | - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m ² . |

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávaní:

- 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 tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

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

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

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.

b/ Vlastnícké a evidenčné údaje :

1.Výpis z katastra nehnuteľnosti, výpis z listu vlastníctva č.2067 vytvorená dňa 2.3.2025, katastrálne územie Kráľovský Chlmec, okres Trebišov

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C evidované na katastrálnej mape

parc. č. 13916/1	trvalý trávny porast 2137m ² ,
parc. č. 13916/2	trvalý trávny porast 1921 m ² ,
parc. č. 13916/3	zastavaná plocha 245 m ² ,
parc. č. 13916/4	trvalý trávny porast 683 m ² ,
parc. č. 13916/5	záhrada 620 m ² ,
parc. č. 13916/6	zastavaná plocha 804 m ² ,
parc. č. 13916/7	zastavaná plocha 166 m ² ,
parc. č. 13916/8	zastavaná plocha 29 m ² ,
parc. č. 13916/9	zastavaná plocha 30 m ² ,
parc. č. 13916/10	zastavaná plocha 55 m ² ,
parc. č. 13916/11	zastavaná plocha 4 m ² ,
parc. č. 13916/12	zastavaná plocha 43 m ² ,
parc. č. 13916/13	zastavaná plocha 64 m ² ,
parc. č. 13916/14	zastavaná plocha 142 m ² ,
parc. č. 13916/15	zastavaná plocha 616 m ² ,
parc. č. 13916/16	trvalý trávny porast 434 m ² ,
parc. č. 13917/2	trvalý trávny porast 366 m ²
parc.č. 13917/3	lesný pozemok 105 m ²

Stavby

vinný domček s.č.2598 na parc.č. 13916/7
dielňa s.č. 2598 na parc.č. 13916/8,
hospodárska budova s.č. 2598 na parc.č. 13916/9,
sklad s.č. 2598 na parc.č. 13916/10,
garáž s.č. 2598 na parc.č. 13916/12,
iná stavba s.č. 2598 na parc.č. 13916/13,
iná stavba s.č. 2598 na parc.č. 13916/14,
podzemná pivnica č.1 na parc.č. 13916/2,
vstupný portál na parc.č. 13916/11

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

Vlastník

1. Imre František r. Imre, S.Petófiho 854/2, Kráľovský Chlmec, PSČ 077 01, SR, Spoluvlastnícky podiel : 1/1
 Titl. nadobudnutia V-671/2015 - Kúpna zmluva povol. dňa 04.09.2015-č.z.853/2015

Iné údaje Knižná vložka č.2383

P - 6/2023 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva Všeobecnej úverovej banky, a.s., IČO:31320155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava k nehnuteľnostiam v časti A - pozemky registra C na parc. č.13916/1, 13916/2, 13916/3, 13916/4, 13916/5, 13916/6, 13916/7, 13916/8, 13916/9, 13916/10, 13916/11, 13916/12, 13916/13, 13916/14, 13916/15, 13916/16 a parc.č. 13917/2,13917/3 a stavba podzemná pivnica č.1 bez s.č. na parc.č. 13916/2, vstupný portál bez s.č. na parc.č.13916/11, vinný domček s.č. 2598 na parc.č. 13916/7, dielňa s.č. 2598 na parc.č. 13916/8, hospodárska budova s.č. 2598 na parc.č. 13916/9, sklad s.č. 2598 na parc.č. 13916/10, garáž s.č. 2598 na parc.č. 13916/12 iná stavba s.č. 2598 na parc.č. 13916 /13 a na parc.č. 13916/14 na podiel pod B1 v 1/1-ine na základe zmluvy o zriadení záložného práva č. 001/295287/17-001/000 zo dňa 23.8.2017, zo 17.1.2023, č.z. 31/2022.

P-77/2023 - Poznomená sa, Oznámenie o dobrovoľnej dražbe č.DD HP005/23, dražobník: HeyPay s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava - Staré Mesto, IČO: 44 842 414, navrhovateľ dražby: Všeobecná úverová banka, a.s., IČO:31320155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, miesto dražby: Inštitút vzdelávania veterinárnych lekárov, učebňa č.114, Cesta pod Hradovou 13/A, 041 77 Košice, dátum konania dražby 16.05.2023 o 11:00 hod. prvá dražba na pozemky registra C KN parc. č.13916/1, 13916/2, 13916/3, 13916/4, 13916/5, 13916/6, 13916/7, 13916/8, 13916/9, 13916/10, 13916/11, 13916/12, 13916/13, 13916/14, 13916/15, 13916/16, 13917/2,13917/3 a stavba podzemná pivnica č.1 bez s.č. na parc.č. 13916/2, vstupný portál bez s.č. na parc.č.13916/11, vinný domček s.č. 2598 na parc.č. 13916/7, dielňa s.č. 2598 na parc.č. 13916/8, hospodárska budova s.č. 2598 na parc.č. 13916/9, sklad s.č. 2598 na parc.č. 13916/10, garáž s.č. 2598 na parc.č. 13916/12 iná stavba s.č. 2598 na parc.č. 13916 /13 a na parc.č. 13916/14 pod B1 v 1/1-ine, zo dňa04.04.2023, č.z.177/23.

P-117/2023 - Poznamenáva sa, Oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe č.DD HP005/23, dražobník: HeyPay s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava - Staré Mesto, IČO: 44 842 414, navrhovateľ dražby: Všeobecná úverová banka, a.s., IČO:31320155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, miesto dražby: Inštitút vzdelávania veterinárnych lekárov, učebňa č.114, Cesta pod Hradovou 13/A, 041 77 Košice, dátum konania dražby 22.6.2023 o 11:00 hod. 2. kolo na pozemky registra C KN parc. č.13916/1, 13916/2, 13916/3, 13916/4, 13916/5, 13916/6, 13916/7, 13916/8, 13916/9, 13916/10, 13916/11, 13916/12, 13916/13, 13916/14, 13916/15, 13916/16, 13917/2,13917/3 a stavba podzemná pivnica č.1 bez s.č. na parc.č. 13916/2, vstupný portál bez s.č. na parc.č. 13916/11, vinný domček s.č. 2598 na parc.č. 13916/7 , dielňa s.č. 2598 na parc.č. 13916/8, hospodárska budova s.č. 2598 na parc.č. 13916/9, sklad s.č. 2598 na parc.č. 13916/10 , garáž s.č. 2598 na parc.č. 13916/12 iná stavba s.č. 2598 na parc.č. 13916 /13 a na parc.č. 13916/14 pod B1 v 1/1-ine, zo dňa 22.5.2023, č.z. 292/2023.

P-86/2027 - Poznamenáva sa, Oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe č.DD HP005/23, dražobník: HeyPay s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava - Staré Mesto, IČO: 44 842 414, navrhovateľ dražby: Všeobecná úverová banka, a.s., IČO:31320155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, miesto dražby: Inštitút vzdelávania veterinárnych lekárov, učebňa č.114, Cesta pod Hradovou 13/A, 041 77 Košice, dátum konania dražby 07.05.2024 o 10:45 hod., 3. kolo, na pozemky registra C KN parc. č.13916/1, 13916/2, 13916/3, 13916/4, 13916/5, 13916/6, 13916/7, 13916/8, 13916/9, 13916/10, 13916/11, 13916/12, 13916/13, 13916/14, 13916/15, 13916/16, 13917/2,13917/3 a stavba podzemná pivnica č.1 bez s.č. na parc.č. 13916/2, vstupný portál bez s.č. na parc.č. 13916/11, vinný domček s.č. 2598 na parc.č. 13916/7 , dielňa s.č. 2598 na parc.č. 13916/8, hospodárska budova s.č. 2598 na parc.č. 13916/9, sklad s.č. 2598 na parc.č. 13916/10 , garáž s.č. 2598 na parc.č. 13916/12 iná stavba s.č. 2598 na parc.č. 13916 /13 a na parc.č. 13916/14 pod B1 v 1/1-ine, zo dňa 02.04.2024, č.z. 188/2024

Poznámky :

Časť C: Ľarchy

V-1097/2017 - Záložné právo Všeobecnej úverovej banky, a.s., IČO:31320155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava k nehnuteľnostiam v časti A - pozemky reg. C na parc. č.13916/1, 13916/2, 13916/3, 13916/4, 13916/5, 13916/6, 13916/7, 13916/8, 13916/9, 13916/10, 13916/11, 13916/12, 13916/13, 13916/14, 13916/15, 13916/16 a parc.č. 13917/2,13917/3 a stavba podzemná pivnica č.1 bez s.č. na parc.č. 13916/2, vstupný portál bez s.č. na parc.č.13916/11, vinný domček s.č. 2598 na parc.č. 13916/7 , dielňa s.č. 2598 na parc.č. 13916/8, hospodárska budova s.č. 2598 na parc.č. 13916/9, sklad s.č. 2598 na parc.č. 13916/10 , garáž s.č. 2598 na parc.č. 13916/12 iná stavba s.č. 2598 na parc.č. 13916 /13 a na parc.č. 13916/14 na podiel pod B1 v 1/1-ine na základe zmluvy o zriadení záložného práva č. 001/295287/17-001/000 zo dňa 9.10.2017 povolené dňa 25.10.2017-č.z.926/2017

Iné údaje: bez zápisu

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 11.2.2025 o 10:00 , pri ktorej bol obhliadnutý ohodnocovaný areál , vinný domček s príslušenstvom len z verejného priestranstva , nakoľko vstup na ohodnocovaný pozemok a obhliadka ohodnocovanej nehnuteľnosti znalcovi nebola umožnená. Fotodokumentácia bola vykonaná len z verejného priestranstva vyhotovená pri obhliadke dňa 11.2.2025 o 10:00 hod. nakoľko miestna obhliadka jednotlivých objektov v ohodnocovanom areáli nebola umožnená, porovnanie so skutkovým stavom som nemohol vykonať.

Vlastník nehnuteľnosti sa napriek riadnej výzve v zmysle §10 ods.1 zákona 527/2002 Z.z obhliadku nehnuteľnosti neumožnil.

Podľa §12 ods.3 zák.č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách : ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

Znalec nakoľko mu obhliadka nehnuteľnosti nebola umožnená nezodpovedá za rozdielne skutočnosti skutkového stavu so skutočnosťou ohodnocovanou v ZP, v ktorej vychádzal z podkladov od objednávateľa - ZP 22/2019 , ktorý vypracoval Ing. Miroslav Sabaka a zo ZP č. 20/2023, ktorý bol mnou vypracovaný v roku 2023 .

d/ Technická dokumentácia:

Zadávatel'om nebola poskytnutá projektová dokumentácia. Skutočné rozmery sú zakreslené v pôdorysnom náčrte vinného domčeka a ostatných stavieb , ktoré tvoria prílohu znaleckého posudku .

e/ Údaje katastra nehnuteľnosti:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľnosti (LV č. 2067 zo dňa 2.3.2025, informatívna kópia z katastrálnej mapy zo dňa 11.2.2024 boli porovnané so skutočným stavom.

Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra:

- rozdiely neboli zistené.

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

Vinný domček s.č. 2598 na p.č.13916/7
Garáž s.č. 2598 na p.č. 13916/12
Dielňa s.č.2598 na p.č. 13916/8
Hospodárska budova s.č.2598 na p.č. 13916/9
Sklad s.č. 2598 na parcele č. 13916/10
Iná budova s.č. 2598 s bazénom na parcele č. 13916/14
Iná budova s.č. 2598 - dreváreň na parcele č. 13916/13
Oplotenie z vlnitého plechu
Oplotenie zo strojového pletiva
Studňa vrtaná
Vodovodná prípojka zo studne
Kanalizačná prípojka
Žumpa pod dielňou
Elektrická prípojka
Malá trafostanica
Transformátor
Spevnené štrkové plochy
Spevnené plochy z monolitického betónu
Spevnené plochy z lomového kameňa na p.č. 13916/1
Oporné kamené múry na parcele č. 13916/1
Oporné betónové múry na parcele č. 13916/2 a 13916/3
Predložené schody betónové
Predložené schody pred vstupom do vinného domčeka
Podzemná pivnica na parc.č. 13916/2
Obrubníky kamenné

Pozemky:

parc. č. 13916/1 trvalý trávny porast 2137m²,
 parc. č. 13916/2 trvalý trávny porast 1921 m²,
 parc. č.13916/3 zastavaná plocha 245 m²,
 parc. č.13916/4 trvalý trávny porast 683 m²,
 parc. č.13916/5 záhrada 620 m²,
 parc. č. 13916/6 zastavaná plocha 804 m²,
 parc. č. 13916/7 zastavaná plocha 166 m²,

parc. č. 13916/8 zastavaná plocha 29 m²,
parc. č. 13916/9 zastavaná plocha 30 m²,
parc. č. 13916/10 zastavaná plocha 55 m²,
parc. č. 13916/11 zastavaná plocha 4 m²,
parc. č. 13916/12 zastavaná plocha 43 m²,
parc. č. 13916/13 zastavaná plocha 64 m²,
parc. č. 13916/14 zastavaná plocha 142 m²,
parc. č. 13916/15 zastavaná plocha 616 m²,
parc. č. 13916/16 trvalý trávny porast 434 m²,
parc. č. 13917/2 trvalý trávny porast 366 m²
parc.č. 13917/3 lesný pozemok 105 m²

v zmysle LV č. 2067 zo dňa 2.3.2025, nachádzajúce sa v zastavanom území obce Kráľovský Chlmec, katastr. územie Kráľovský Chlmec

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

- nie sú

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka): Územný plán mesta Kráľovský Chlmec zverejnený na webovej stránke mesta <https://www.kralovskychlmec.org/samosprava/uzemny-plan-mesta/>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom: Vinný domček s.č. 2598 na p.č.13916/7

POPIS STAVBY

Jedná sa o samostatne stojaci nepodpivničený vinný domček súpisné číslo 2598 umiestnený na parc.č. 13916/7 jednopodlažný s obytným podkrovím, nachádzajúci sa na mierne svahovitom pozemku mimo zastavaného územia obce v rekreačnej lokalite obce Kráľovský Chlmec, kat. územie Kráľovský Chlmec s prístupom po nespevnenej poľnej neudržiavanej komunikácii na okraji obce v jej juhozápadnej časti.

Na základe čestného prehlásenia vlastníka nehnuteľnosti, ktoré tvorí prílohu ZP bol začiatok užívania vinného domčeka v roku 1975. V roku 2005 bola na vinnom domčeku zrealizovaná čiastočná rekonštrukcia interiéru, ktorá pozostávala z nasledovných prác:

- povrchové úpravy stien zo štukovej omietky a stropov drevených opatrených prelakovaním
- podlahy v 1.NP a v podkroví rekonštruované v 1.NP drevené palubové prelakované, v podkroví plávajúce laminátové
- okná vymenené plastové EURO s celoobvodovým kovaním doplnené plastovými a drevenými okenicami
- kuchyňa v 1.NP rekonštruovaná s novou kuchynskou linkou na báze dreva, sporákom so sklokeramicou platňou, el. rúrou a digestorom, drezom nerezovým s kuchynskou stojankovou batériou
- v obývacej hale v 1.NP zrealizované krbové kachle s uzatvoreným ohniskom krbovou vložkou

Životné prostredie nehnuteľnosťou nie je zaťažené.

Nehuteľnosť je napojená na verejné rozvody ELI zemnou prípojkou cez vlastný transformátor.

Vodovod do vinného domčeka je napojený z vlastnej vrtanej studne, kanalizácia zaustená do vlastnej žumpy umiestnenej pod časťou drobnej stavby - dielne.

Rozvod zemného plynu v ohodnocovanom areáli nieje v čase obhliadky riešený.

Ohodnocovaný vinný domček je murovanou stavbou s využitím na rekreáciu, ktorého zastavaná plocha je väčšia ako 80 m², preto stavbu vinného domčeka posudzujem ako rodinný dom a stavby na bývanie, ktorých predpokladaná životnosť je v rozmedzí 80 - 100 rokov.

Pri ohodnotení znalec postupuje podľa podkladov od objednávateľa a podľa mnou vypracovaného ZP č.20/2023 zo dňa 15.2.2023 nakoľko obhliadka nehnuteľnosti mi nebola umožnená.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Vinný domček je riešený ako jednopodlažný bez podpivničenia s obytným podkroviem do 3/4 zastavanej plochy .

Dispozičné riešenie jednotlivých podlaží je v súlade s nákresom pôdorysov jednotlivých podlaží , ktorý tvorí prílohu znaleckého posudku.

Hlavný vstup do 1.NP vinného domčeka je z bočnej západnej strany dvora z úrovne upraveného terénu . V 1. nadzemnom podlaží sa nachádzajú tieto miestnosti:

veranda, predsieň, chodba , samostatné WC s umývadlom , špajza , kuchyňa s jedálňou a obytná hala so schodiskom do podkrovia .

V podkroví sa nachádza obývací izba a ďalšie dve izby prístupné dverovými otvormi bez dverí (so závesom) .

Technické riešenie:**1. Nadzemné podlažie**

- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov v skladobnej hrúbke do 30 cm; deliace konštrukcie - tehlové priečkovky (drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s viditeľnými trámami drevené
- Schodisko - červený smrek
- Strecha - krovy - väznicové sedlové, manzardové; krytiny strechy na krove - lepenkové lepenkový šindel; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenné štukové ; obklady fasád - obklady drevom
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - samostatnej sprchy; - WC min. do výšky 1 m; - kuchyne min. pri sporáku a dreze
- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenice a vonkajšie rolety - plastové a drevené
- Podlahy - podlahy obytných miestností - veľkoplošné parkety drevené, laminátové ; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou; - umývačka riadu (zabudovaná); - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva 3,0 m rozvinutej šírky
- Vybavenie kúpeľní - samostatná sprcha ; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací s umývadlom
- Ostatné vybavenie - kozub - s vyhrievacou vložkou
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením

1. Podkrovné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov v skladobnej hrúbke do 30 cm; deliace konštrukcie drevené
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - drevené trámové s rovným podhľadom z drevených paluboviek
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenné štukové
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové plst'ou hladené
- Výplne otvorov - okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenice a vonkajšie rolety - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností veľkoplošné laminátové
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná

Stavebno technický stav ohodnocovaného vinného domčeka v čase obhliadky ja na dobrej úrovni s priebežne vykonávanou údržbou a vykonanou rekonštrukciou v roku 2005 .

Po posúdení stavebno - technického stavu vinného domčeka , kvality jeho vyhotovenia, spôsobu užívania , úrovne údržby a vykonanej rekonštrukcie interiéru stanovujem životnosť vinného domčeka lineárnou metódou odborným odhadom na 100 rokov .

Podrobný technický popis oceňovaného vinného domčeka je uvedený v bodovacej tabuľke pri samotnom ohodnotení jednotlivých podlaží - prízemí a podkrovia .

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové
KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	KZP
1. NP	1975	9,10*6,80+7,70*4,00	92,68	120/92,68=1,295
1. Podkrovie	1975	9,10*6,80	61,88	120/61,88=1,939

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

Bod	Položka	1.NP	1.PK
2	Základy		
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	-
3	Podmurovka		
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255	-
4	Murivo		
	4.2.e murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke do 30 cm	520	520
5	Deliace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160
6	Vnútorne omietky		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plšou hladené	400	400
7	Stropy		
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	-	760
	7.2.b s viditeľnými trámami drevené	570	-
8	Krovy		
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	-
10	Krytiny strechy na krove		
	10.6.c lepenkové lepenkový šindel'	955	-
12	Klmpiarske konštrukcie strechy		
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	-
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)		
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	20

14	Fasádne omietky		
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	165	110
	14.2.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 1/2 do 2/3	35	-
	14.4.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit do 1/3	-	40
15	Obklady fasád		
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	45	-
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice		
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200	-
17	Dvere		
	17.4 rámové s výplňou	515	-
18	Okná		
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	530
20	Okenice a vonkajšie rolety		
	20.2 plastové	105	105
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.2 keramické dlažby	150	-
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		
	25.1 svetelná, motorická	280	-
	25.2 svetelná	-	155
30	Rozvod vody		
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	-
	Spolu	6885	3155

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	-
34	Zdroj teplej vody		
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	-
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne		
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200	-
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150	-
	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) (3 bm)	165	-
37	Vnútorne vybavenie		
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	-
38	Vodovodné batérie		
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	-
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	-
39	Záchod		
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35	-
40	Vnútorne obklady		
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	-
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	-
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	-
42	Kozub		
	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	280	-
45	Elektrický rozvádzač		
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	-
	Spolu	1420	-

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 3,831$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(6885 + 1420 * 1,295) / 30,1260$	289,58
1. Podkrovie	$(3155 + 0 * 1,939) / 30,1260$	104,73

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1975	50	50	100	50,00	50,00
1. Podkrovie	1975	50	50	100	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1975		
Východisková hodnota	289,58 €/m ² *92,68 m ² *3,831*0,95	97 676,56
Technická hodnota	50,00% z 97 676,56	48 838,28
1. Podkrovie z roku 1975		
Východisková hodnota	104,73 €/m ² *61,88 m ² *3,831*0,95	23 586,16
Technická hodnota	50,00% z 23 586,16	11 793,08

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	97 676,56	48 838,28
1. podkrovné podlažie	23 586,16	11 793,08
Spolu	121 262,72	60 631,36

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ**2.2.1 Garáž: Garáž s.č. 2598 na p.č. 13916/12****POPIS STAVBY****Umiestnenie stavby:**

Garáž s.č. 2598 je murovaná jednopodlažná stavba umiestnená na parcele č. 13916/12.

Na základe čestného prehlásenia vlastníka nehnuteľnosti, ktoré tvorí prílohu ZP bol začiatok užívania garáže v roku 1975. V roku 2005 bola na garáži zrealizovaná celková rekonštrukcia, ktorá pozostávala z nasledovných prác:

- vonkajšie povrchové úpravy stien zo štukovej omietky
- vnútorné povrchové úpravy stien a stropov z hladkej omietky
- podlahy v garáži z keramickej dlažby
- okná vymenené plastové EURO s celoobvodovým kovaním doplnné plastovými a drevenými okenicami
- garážové vráta kazetové zateplené výsuvné s el. pohonom na diaľkové ovládanie

Životné prostredie nehnuteľnosťou nie je zaťažené.

Nehuteľnosť je napojená na verejné rozvody ELI 220 a 380 V zemnou prípojkou.

Vodovod do garáže je napojený z vlastnej vrtanej studne.

Dispozičné riešenie:

Jedná sa o jednu miestnosť prístupnú cez garážové vráta využívanú pre garážovanie osobného auta a ako sklad.

Technické riešenie:

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pórobetónu hrúbky nad 15 do 30 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové s podhl'adom

- Strecha - krov - sedlový ; krytina strechy na krove - z asfaltových šindľov ; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - vápenná štuková omietka
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Výplne otvorov - okná - jednoduché drevené alebo ocelové
- Podlahy - keramická dlažba ; - vodorovná izolácia
- Vnútorné rozvody vody - len studenej
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - svetelná a motorická - poistkové automaty

Stavebnotechnický stav garáže v čase obhliadky na dobrej úrovni s priebežne vykonávanou údržbou a rekonštrukciou vykonanou v roku 2005 .

Životnosť garáže preto je stanovená odborným odhadom lineárnou metódou na 90 rokov.

Pri ohodnotení znalec postupuje podľa podkladov od objednávateľa a podľa mnou vypracovaného ZP č.20/2023 zo dňa 15.2.2023 nakoľko obhliadka nehnuteľnosti mi nebola umožnená.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení
KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	KzP
1. NP	1975	6,40*6,60	42,24	18/42,24=0,426

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použítom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhľadom	360
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.5 z asfaltových prívarovaných pásov, asfaltové šindľe	710
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	

	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo ocelové	65
14	Podlahy	
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500
	14.7 vodorovná izolácia	50
16	Rozvod vody	
	16.2 len studenej	25
18	Elektroinštalácia	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
	Spolu	5185

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.6 automatické otváranie s diaľkovým ovládaním (1 ks)	1010
	Spolu	1010

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,831$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(5185 + 1010 * 0,426) / 30,1260$	186,39

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1975	50	30	80	62,50	37,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$186,39 \text{ €/m}^2 * 42,24 \text{ m}^2 * 3,831 * 0,95$	28 653,80
Technická hodnota	37,50% z 28 653,80	10 745,18

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Drobná stavba: Dielňa s.č.2598 na p.č. 13916/8

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Drobná stavba - dielňa a úpravovňa vody s.č. 2598 je murovaná jednopodlažná stavba umiestnená na parcele č. 13916/8.

Na základe čestného prehlásenia vlastníka nehnuteľnosti, ktoré tvorí prílohu ZP bol začiatok užívania drobnej stavby - dielne v roku 1975. V roku 2005 bola zrealizovaná celková rekonštrukcia, ktorá pozostávala z nasledovných prác:

- vonkajšie povrchové úpravy stien zo štukovej omietky
- vnútorné povrchové úpravy stien a stropov z hladkej omietky
- krytina strechy s rekonštruovanou krytinou z asfaltových šindľov
- podlahy v dielni z keramickej dlažby
- okná vymenené plastové EURO s celoobvodovým kovaním doplnené plastovými a drevenými okenicami

Životné prostredie nehnuteľnosťou nie je zaťažené.

Nehuteľnosť je napojená na verejné rozvody ELI 220 a 380 V zemnou prípojkou.

Vodovod do budovy dielne je napojený z vlastnej vrtanej studne. Kanalizácia zo soc. zariadenia pri dielni je napojená do vlastnej žumpy umiestnenej pod časťou dielne.

Dispozičné riešenie:

Drobná stavba pozostáva z dvoch miestností príručnej dielne s WC, umývadlom a sprchou a z druhej miestnosti úpravovne vody (viď. fotodokumentácia v prílohe ZP).

Technické riešenie:

- Základy - betónové, podmurovka betónová
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pórobetónu hrúbky nad 15 do 30 cm; - zateplenie obvodových stien minerálnou polystyrénom minimálnej hrúbky 5 cm alebo ekvivalent
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové s podhľadom; - zateplenie minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 10 cm alebo pod.
- Strecha - krov - sedlový; krytina strechy na krove - z asfaltových šindľov; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - vápenná štuková omietka
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - plastové s izolačným dvojsklom
- Podlahy - keramická dlažba; - vodorovná izolácia
- Vykurovanie - lokálne vykurovanie na tuhé palivá obyčajné s uzatvoreným ohniskom
- Vnútorné rozvody vody - studenej a teplej z centrálného zdroja
- Vnútorné rozvody kanalizácie - zo splachovacieho záchodu; - z kúpeľne, práčovne
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - svetelná a motorická - poistkové automaty
- Konštrukcie navyiac - Úpravovňa vody s nádržou;

Stavebnotechnický stav drobnej stavby v čase obhliadky na dobrej úrovni s pravidelne vykonávanou údržbou a realizovanou rekonštrukciou.

Životnosť drobnej stavby - dielne je preto stanovená lineárnou metódou odborným odhadom na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO:	815 Objekty pozemné zvláštne
KS1:	127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2:	127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	KzP
1. NP	1975	8,70*3,25	28,28	18/28,28=0,636

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255
	3.7zateplenie obvodových stien minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 5 cm alebo ekvivalent	310
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhl'adom	360
	4.6zateplenie minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 10 cm alebo pod.	230
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.5 z asfaltových privarovaných pásov, asfaltové šindle	710
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
13	Okná	
	13.3 plastové s izolačným dvojsklom	170
14	Podlahy	
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500

	14.7 vodorovná izolácia	50
16	Rozvod vody	
	16.1 studenej a teplej z centrálného zdroja	55
18	Elektroinštalácia	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
	Spolu	6240

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

23	Kanalizácia	
	23.1 zo splachovacieho záchodu (1 ks)	80
	23.2 z kúpeľne, práčovne (1 ks)	45
24	Lokálne vykurovanie a kotol ústredného vykurovania	
	24.1.e lokálne vykurovanie na tuhé palivá obyčajné (CLUB a pod.) (1 ks)	165
-	Konštrukcie navyč	
	Úpravovňa vody s nádržou (1 ks)	2065
	Spolu	2355

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(6240 + 2355 * 0,636) / 30,1260$	256,85

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1975	50	30	80	62,50	37,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$256,85 \text{ €/m}^2 * 28,28 \text{ m}^2 * 3,831 * 0,95$	26 435,94
Technická hodnota	$37,50\% \text{ z } 26 435,94$	9 913,48

2.3.2 Drobná stavba: Hospodárska budova s.č.2598 na p.č. 13916/9

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Drobná stavba - hospodárska budova s.č. 2598 je prevážne drevenej konštrukcie jednopodlažná stavba umiestnená na parcele č. 13916/9.

Na základe čestného prehlásenia vlastníka nehnuteľnosti, ktoré tvorí prílohu ZP bol začiatok užívania drobnej stavby - hospodárskej budovy v roku 1975. V roku 2005 bola zrealizovaná rekonštrukcia strešnej krytiny z asfaltových šindľov a zrealizovaná impregnácia fasády

Životné prostredie nehnuteľnosťou nie je zaťažené.

Nehnuteľnosť je napojená na verejné rozvody ELI 220 V zemnou prípojkou .

Dispozičné riešenie:

Drobná stavba pozostáva z dvoch samostatne prístupných miestnosti - skladov

Technické riešenie:

- Základy - betónové, podmurovka betónová
- Zvislé nosné konštrukcie - drevené stĺpkové jednostranne obité s dreveným plášťom
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové s podhlľadom
- Strecha - krov - sedlové ; krytina strechy na krove - z asfaltových šindľov ; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - napustenie impregnáciou
- Výplne otvorov - dvere - drevené zvlakové; okná - zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením
- Podlahy - cementový poter; - vodorovná izolácia
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistkové automaty

Stavebnotechnický stav drobnej stavby v čase obhliadky na dobrej úrovni s priebežne vykonávanou údržbou a realizovanou rekonštrukciou strešnej krytiny .

Životnosť drobnej stavby - hospodárskej budovy vzhľadom na použité materiály je stanovená lineárnou metódou odborným odhadom na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	KZP
1. NP	1975	9,35*3,20	29,92	18/29,92=0,602

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použítom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	

	2.2 betónové, podmurovka betónová	845
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhl'adom	360
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.5 z asfaltových privarovaných pásov, asfaltové šindle	710
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
13	Okná	
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	80
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	14.7 vodorovná izolácia	50
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	4185

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4185 + 0 * 0,602)/30,1260$	138,92

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1975	50	30	80	62,50	37,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	138,92 €/m ² *29,92 m ² *3,831*0,95	15 127,32
Technická hodnota	37,50% z 15 127,32	5 672,75

2.3.3 Drobná stavba: Sklad s.č. 2598 na parcele č. 13916/10

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Drobná stavba - sklad s.č. 2598 je jednopodlažná stavba umiestnená na parcele č. 13916/10.

Na základe čestného prehlásenia vlastníka nehnuteľnosti, ktoré tvorí prílohu ZP bol začiatok užívania drobnej stavby - skladu vybudovaná v roku 1975. V roku 2005 bola zrealizovaná rekonštrukcia strešnej krytiny a opláštenia z vlnitej krytiny Onduline.

Životné prostredie nehnuteľnosťou nie je zaťažené.

Nehnuteľnosť je napojená na verejné rozvody ELI 220 V zemnou prípojkou.

Dispozičné riešenie:

Drobná stavba pozostáva z dvoch samostatne prístupných miestností - skladov

Technické riešenie:

- Základy - betónové, podmurovka betónová
- Zvislé nosné konštrukcie - drevené stĺpkové jednostranne obité s plášťom z vlnoviek na báze živičnej krytiny Onduline, druhá časť skladu je voliera pre psov uzatvorená zvarovanou sieťovinou
- Strecha - krov - pultové; krytina strechy na krove - z vlnoviek na báze živičnej krytiny Onduline; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby a zvody)
- Úpravy vnútorných povrchov - nátery
- Výplne otvorov - dvere - oceľové alebo drevené zvlakové
- Podlahy - hrubé betónové
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistkové automaty

Stavebnotechnický stav drobnej stavby v čase obhliadky na priemernej úrovni s priebežne vykonávanou údržbou.

Životnosť drobnej stavby - skladu vzhľadom na použité materiály je stanovená lineárnou metódou odborným odhadom na 65 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
 KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
 KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	K _{ZP}
1. NP	1975	9,00*6,10	54,9	18/54,9=0,328

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.5 z asfaltových privarovaných pásov, asfaltové šindle	710
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.4 nátery	65
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	3405

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3405 + 0 * 0,328) / 30,1260$	113,03

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1975	50	15	65	76,92	23,08

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	113,03 €/m ² *54,90 m ² *3,831*0,95	22 584,05
Technická hodnota	23,08% z 22 584,05	5 212,40

2.3.4 Drobná stavba: Iná budova s.č. 2598 s bazénom na parcele č. 13916/14**POPIS STAVBY****Umiestnenie stavby:**

Budova s bazénom s.č. 2598 je jednopodlažná stavba umiestnená na parcele č. 13916/14.

Na základe čestného prehlásenia vlastníka nehnuteľnosti, ktoré tvorí prílohu ZP bol začiatok užívania stavby s bazénom vybudovaná v roku 1975. V roku 2005 bola zrealizovaná rekonštrukcia vnútorných a vonkajších priestorov, strešnej krytiny z asfaltových šindľov, sociálne zariadenia, realizácia bazéna s technológiou.

Životné prostredie nehnuteľnosťou nie je zaťažené.

Nehuteľnosť je napojená na verejné rozvody ELI 220 V zemnou prípojkou. Vodovod do budovy je zrealizovaný z vlastnej vrtanej studne, kanalizácia dažďová z budovy vyustená na okolitý terén, kanalizácia splašková z budovy z PVC potrubia zaustená do blízkej rokliny

Dispozičné riešenie:

Ohodnocovaná budova pozostáva z hlavného priestoru s bazénom laminátovým o rozmeroch 8,0*4,0 m, hĺbky 1,5 m s technológiou a zo zázemia, kde sa nachádza oddychová miestnosť, chodba, samostatná sprcha, WC s umývadlom a technická miestnosť so zásobníkovým ohrievačom TUV a el. rozvádzačom.

Technické riešenie:

- Základy - betónové, podmurovka betónová
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pórobetónu (Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm
- Strecha - krov - sedlové, manzardové; krytina strechy na krove - azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - vápenná hladká omietka
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - plastové s izolačným dvojsklom
- Podlahy - keramická dlažba; - vodorovná izolácia
- Vnútorné vybavenie - elektrický zásobníkový ohrievač; - sprcha s batériou; - umývadlo s batériou; - záchodová misa s nádržkou alebo WC kombi
- Vnútorné rozvody vody - studenej a teplej z centrálného zdroja
- Vnútorné rozvody kanalizácie - zo splachovacieho záchodu; - z kúpeľne; - z kuchyne
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - svetelná a motorická - poistkové automaty
- Konštrukcie naviac - Bazén laminátový zapustený 4,0*8,0m, hĺbky 1,50 m; technológia k bazénu

Stavebnotechnický stav stavby v čase obhliadky na dobrej úrovni s priebežne vykonávanou údržbou a vykonanou rekonštrukciou v roku 2005 .

Životnosť stavby s bazénom vzhľadom na použité materiály a vzhľadom na zrealizovanú rekonštrukciu je stanovená lineárnou metódou odborným odhadom na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
 KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
 KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	KZP
1. NP	1975	8,00*17,70	141,6	18/141,6=0,127

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
13	Okná	
	13.3 plastové s izolačným dvojsklom	170

14	Podlahy	
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500
	14.7 vodorovná izolácia	50
16	Rozvod vody	
	16.1 studenej a teplej z centrálného zdroja	55
18	Elektroinštalácia	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
	Spolu	4810

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

23	Kanalizácia	
	23.1 zo splachovacieho záchodu (1 ks)	80
	23.2 z kúpeľne, práčovne (1 ks)	45
	23.4 z kuchyne (1 ks)	30
25	Vnútorne vybavenie	
	25.1 elektrický zásobníkový ohrievač, prietokový plynový alebo kombinovaný s ústredným kúrením (1 ks)	335
	25.4 vaňa s batériou (1 ks)	220
	25.5 umývadlo s batériou (1 ks)	70
	25.6 záchodová misa s nádržkou alebo WC kombi (1 ks)	110
-	Konštrukcie navyše	
	Technológia k bazénu (1 ks)	8261
	Bazén laminátový (1 ks)	10327
	Spolu	19478

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4810 + 19478 * 0,127)/30,1260$	241,77

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1975	50	30	80	62,50	37,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	241,77 €/m ² *141,60 m ² *3,831*0,95	124 595,23
Technická hodnota	37,50% z 124 595,23	46 723,21

2.3.5 Drobná stavba: Iná budova s.č. 2598 - dreváreň na parcele č. 13916/13**POPIS STAVBY****Umiestnenie stavby:**

Iná budova - dreváreň s.č. 2598 je jednopodlažná nepodpivničená stavba umiestnená na parcele č. 13916/13 .

Na základe čestného prehlásenia vlastníka nehnuteľnosti , ktoré tvorí prílohu ZP bol začiatok užívania drevárne vybudovaná v roku 1975. V roku 2005 bola zrealizovaná rekonštrukcia vnútorných a vonkajších priestorov obložením dosák fasády z asfaltových šindľov , strešnej krytiny z asfaltových šindľov zrealizovanie zateplenej miestnosti s umývadlom .

Životné prostredie nehnuteľnosťou nie je zaťažené.

Nehuteľnosť je napojená na verejné rozvody ELI 220 V zemnou prípojkou. Vodovod do budovy je zrealizovaný z vlastnej vrtanej studne , kanalizácia dažďová z budovy a od umývadla vyustená na okolitý terén z PVC potrubia .

Pre stavby drevenej konštrukcie je životnosť podľa metodiky od 30 do 80 rokov.

Dispozičné riešenie:

Ohodnocovaná budova pozostáva z dvoch miestností prístupné samostatne z vonkajšej časti dvora : z dennej miestnosti so sociálnym zázemím vybaveným umývadlom a druhej časti prístupnej cez otváracie vráta drevené zvlakové ktorá slúži na uloženie dreva .

Technické riešenie:

- Základy - betónové, podmurovka betónová
- Zvislé nosné konštrukcie - drevené stĺpikové jednostranne obité s dreveným plášťom obitým asfaltovým šindľom
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové s podhľadom
- Schodisko - mäkké drevo bez podstupníc
- Strecha - krov - väznicové sedlové ; krytina strechy na krove - vlnovky z asfaltovej lepenky Onduline ; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - vápenná hladká omietka , obklad z asfaltových šindľov
- Úpravy vnútorných povrchov - napustenie impregnáciou
- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - jednoduché drevené
- Podlahy - dlaždice , cementový poter; - vodorovná izolácia
- Vnútorné vybavenie - malé elektrické ohrievače na teplú vodu; - umývadlo s batériou
- Vnútorné rozvody vody - len studenej
- Vnútorné rozvody kanalizácie - z kuchyne
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - svetelná a motorická - poistkové automaty

Stavebnotechnický stav stavby v čase obhliadky na dobrej úrovni s priebežne vykonávanou údržbou a vykonanou rekonštrukciou v roku 2005 .

Životnosť stavby - drevárne vzhľadom na použité materiály je stanovená lineárnou metódou odborným odhadom na 65 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
 KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
 KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1975	12,15*5,25	63,79	18/63,79=0,282

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použítom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhl'adom	360
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.5 napustenie impregnáciou	50
11	Schodisko (podľa materiálu nástupnice)	
	11.7 mäkké drevo bez podstupníc	330
12	Dvere	
	12.5 rámové s výplňou	255
13	Okná	

	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	14.7 vodorovná izolácia	50
16	Rozvod vody	
	16.2 len studenej	25
18	Elektroinštalácia	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
	Spolu	4440

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.5 drevené zvlakové (1 ks)	145
23	Kanalizácia	
	23.4 z kuchyne (1 ks)	30
25	Vnútorne vybavenie	
	25.3 malé plynové alebo elektrické ohrievače na teplú vodu (1 ks)	335
	25.5 umývadlo s batériou (1 ks)	70
	Spolu	580

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4440 + 580 * 0,282) / 30,1260$	152,81

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1975	50	15	65	76,92	23,08

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$152,81 \text{ €/m}^2 * 63,79 \text{ m}^2 * 3,831 * 0,95$	35 476,45
Technická hodnota	23,08% z 35 476,45	8 187,96

2.3.6 Plot: Oplotenie z vlnitého plechu

Oplotenie nehnuteľnosti z východnej strany parcely č. 13916/3 a čiastočne parcely 13916/1 z výplne z pozinkovaného vlnitého plechu na zabetónovaných kovových stĺpikoch a kovových zvlakoch výšky 2,0 m bez podmúrovky v dĺžke 45 m. Plot bol vybudovaný v roku 2004.

Súčasťou oplotenia je brána a bránka z kovových profilov s výplňou z plechových lamiel.

Životnosť oplotenia na základe konštrukčného vyhotovenia pri ohodnotení je stanovená odborným odhadom lineárnou metódou 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:			
	okolo stĺpikov ocelových, betónových alebo drevených	45,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z vlnitého plechu na ocelových alebo drevených zvlakoch	90,00m ²	611	20,28 €/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks
5.	Plotové vrátko:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

Dĺžka plotu: $29+16 = 45,00 \text{ m}$
 Pohľadová plocha výplne: $45 * 2,0 = 90,00 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie z vlnitého plechu	2004	21	39	60	35,00	65,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(45,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 90,00\text{m}^2 * 20,28 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 246,80 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 134,44 \text{ €/ks}) * 3,831 * 0,95$	8 953,92
Technická hodnota	65,00 % z 8 953,92 €	5 820,05

2.3.7 Plot: Oplotenie zo strojového pletiva

Oplotenie po obvode ohdnocovaného areálu z juhovýchodnej, západnej, severozápadnej a severovýchodnej strany parciel č. 13916/1, 13916/2, 13916/6, 13916/5 a 13916/16 z výplne zo strojového ohradového pletiva na zabetónovaných kovových stĺpkoch výšky 1,60 m bez podmúrovky v celkovej dĺžke 272 m. Plot bol vybudovaný v roku 2004.

Súčasťou oplotenia je brána a bránka z kovových profilov s výplňou z plechových lamiel.

Životnosť oplotenia na základe konštrukčného vyhotovenia pri ohodnotení je stanovená odborným odhadom lineárnou metódou na 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpkov oceľových, betónových alebo drevených	272,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	435,20m ²	380	12,61 €/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks
5.	Plotové vráтка:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

Dĺžka plotu: $76+75+37+84 = 272,00$ m
 Pohľadová plocha výplne: $272 * 1,60 = 435,20$ m²
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie zo strojového pletiva	2004	21	19	40	52,50	47,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(272,00m * 5,64 €/m + 435,20m^2 * 12,61 €/m^2 + 1ks * 246,80 €/ks + 1ks * 134,44 €/ks) * 3,831 * 0,95$	26 943,55
Technická hodnota	47,50 % z 26 943,55 €	12 798,19

2.3.8 Studňa: Studňa vrtaná

Studňa vrtaná umiestnená v južnej časti areálu na parcele č. 13916/1, vid' situácia v prílohe ZP .
Studňa zrealizovaná v roku 2004 hĺbky 80 m s priemerom 350 mm z PVC potrubia.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: vrtaná
Hĺbka: 80 m
Priemer: 350 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: 125,47 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa vrtaná	2004	21	49	70	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(125,47 \text{ €/m} * 80\text{m}) * 3,831 * 0,95$	36 531,34
Technická hodnota	70,00 % z 36 531,34 €	25 571,94

2.3.9 Vonkajšia úprava: Vodovodná prípojka zo studne

Vodovodná prípojka z vrtanej studne slúžiaca na zásobovanie vinného domčeka a vedľajších stavieb (garáže, dielne, stavby s bazénom a drevárne) s rozvodom v areáli cez čerpaciu stanicu s úpravovňou vody umiestnenú v budove vedľa dielne na p.č. 13916/8 vybudovaná v roku 2004 z PVC potrubia v celkovej dĺžke 178 m.

Životnosť vodovodnej prípojky je pri ohodnotení stanovená odborným odhadom lineárnou metódou 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.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1280/30,1260 = 42,49 €/bm
Počet merných jednotiek: 178 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka zo studne	2004	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$178 \text{ bm} * 42,49 \text{ €/bm} * 3,831 * 0,95$	27 525,96
Technická hodnota	$58,00 \% \text{ z } 27 525,96 \text{ €}$	15 965,06

2.3.10 Vonkajšia úprava: Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka plastová z vinného domčeka do vlastnej žumpy umiestnenej pod časťou vedľajšej časti "dielňa" na p.č. 13916/8 a z objektov domčeka s bazénom a s drevárne do rokliny cez parcelu č. 13916/6. Kanalizácia vybudovaná v roku 2004 v celkovej dĺžke dĺžke 37 m.

Životnosť kanalizačnej prípojky pri ohodnoení je stanovená odborným odhadom lineárnou metódou na 70 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: 37 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	2004	21	49	70	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$37 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,831 * 0,95$	3 821,64
Technická hodnota	70,00 % z 3 821,64 €	2 675,15

2.3.11 Vonkajšia úprava: Žumpa pod dielňou

Žumpa monolitická železobetónová umiestnená pod časťou vedľajšej stavby "dielňa" na p.č. 13916/8 vybudovaná v roku 1975 o objeme 56,88 m³.

Životnosť žumpy pri ohodnotení je stanovená odborným odhadom lineárnou metódou na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $3,25 * 7,0 * 2,50 = 56,88 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa pod dielňou	1975	50	30	80	62,50	37,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$56,88 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,831 * 0,95$	22 332,45
Technická hodnota	37,50 % z 22 332,45 €	8 374,67

2.3.12 Vonkajšia úprava: Elektrická prípojka

El. prípojka kábelová zemná v dĺžke 220 m vybudovaná v roku 2003 z verejnej siete cez vlastný transformátor v dvoch vetvách, jedna k domčeku s bazénom, do garáže a drevárne a druhá vetva do vinného domčka, dielne, hospodárskej budovy a skladu.

Životnosť NN prípojky pri ohodnotení je stanovená odborným odhadom na 50 rokov

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Katégorieia: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
 Bod: 7.1. NN prípojky
 Položka: 7.1.x) káblová prípojka zemná Cu 4*35 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $610/30,1260 = 20,25 \text{ €/bm}$
 Počet káblov: 1
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 12,15 €/bm
 Počet merných jednotiek: 220 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka	2003	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$220 \text{ bm} * (20,25 \text{ €/bm} + 0 * 12,15 \text{ €/bm}) * 3,831 * 0,95$	16 213,75
Technická hodnota	56,00 % z 16 213,75 €	9 079,70

2.3.13 Vonkajšia úprava: Malá trafostanica

Malá trafostanica vybudovaná v roku 2003 umiestnená na p.č. 13916/6 .
 Životnosť trafostanice pri ohodnotení je stanovená odborným odhadom na 40 rokov

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
 Kód KS: 2213 Diaľkové telekomunikačné siete a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Katégorieia: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
 Bod: 7.4. Trafostanice
 Položka: 7.4.f) trafostanica murovaná TBS
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $170000/30,1260 = 5642,97 \text{ €/Ks}$
 Počet merných jednotiek: 1 Ks
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Malá trafostanica	2003	22	18	40	55,00	45,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 Ks * 5642,97 \text{ €}/Ks * 3,831 * 0,95$	20 537,31
Technická hodnota	45,00 % z 20 537,31 €	9 241,79

2.3.14 Vonkajšia úprava: Transformátor

Transformátor vybudovaný v roku 2003 umiestnená na p.č. 13916/5 .
Životnosť transformátora pri ohodnotení je stanovená odborným odhadom na 40 rokov

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2213 Diaľkové telekomunikačné siete a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.5. Transformátory
Položka: 7.5.d) transformátor 160 kVA

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $211000/30,1260 = 7003,92 \text{ €}/Ks$
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Transformátor	2003	22	18	40	55,00	45,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 Ks * 7003,92 \text{ €}/Ks * 3,831 * 0,95$	25 490,42
Technická hodnota	45,00 % z 25 490,42 €	11 470,69

2.3.15 Vonkajšia úprava: Spevnené štrkové plochy

Spevnené štrkové plochy zrealizované na častiach pozemkov p.č. 13916/1, 13916/2, 13916/3, 13916/4, 13916/6 a 13916/15 pred garážou, od garáže k vinnému domčeku a medzi jednotlivými vedľajšími stavbami o celkovej výmere 1100 m² .

Nakoľko v čase obhliadky bol areál pod snehovou pokrývkou výmeru spevnených štrkových plôch som čerpal z podkladu poskytnutého objednávateľom - zo ZP č. 22/2019 vypracovaného znalcom Ing. Miroslav Sabaka .

Životnosť spevnenej štrkovej plochy stanovujem odborným odhadom 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: 8.1. Plochy s prašným povrchom
 Položka: 8.1.a) Štrkové do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $305/30,1260 = 10,12 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: 1100 m² ZP
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené štrkové plochy	2005	20	20	40	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1100 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,12 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,831 * 0,95$	40 514,36
Technická hodnota	$50,00 \% \text{ z } 40 514,36 \text{ €}$	20 257,18

2.3.16 Vonkajšia úprava: Spevnené plochy z monolitického betónu

Spevnené plochy zrealizované z monolitického betónu na častiach parcel č. 13916/2 a 13916/3 pred vstupom k vinnému domčeku a k podzemnej pivnici o celkovej výmere 121,0 m².
 Nakoľko v čase obhliadky bol areál pod snehovou pokrývkou výmeru spevnenej plochy z monolitického betónu som čerpal z podkladu poskytnutého objednávateľom - zo ZP č. 22/2019 vypracovaného znalcom Ing. Miroslav Sabaka.

Životnosť spevnenej plochy z monolitického betónu stanovujem odborným odhadom lineárnou metódou 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: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
 Položka: 8.2.c) Do hrúbky 250 mm
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $430/30,1260 = 14,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: 121 m² ZP

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_{CU} = 3,831$
 $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy z monolitického betónu	2005	20	30	50	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$121 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,831 * 0,95$	6 284,13
Technická hodnota	60,00 % z 6 284,13 €	3 770,48

2.3.17 Vonkajšia úprava: Spevnené plochy z lomového kameňa na p.č. 13916/1

Predmetom ohodnotenia sú okapové chodníky z dvoch strán vedľajšej stavby "Dielne" z lomového kameňa kladeného do monolitického betónu na časti parcely č. 13916/1 o celkovej výmere 10 m².

Nakoľko v čase obhliadky bol areál pod snehovou pokrývkou výmeru spevnenej plochy z lomového kameňa som čerpal z podkladu poskytnutého objednávateľom - zo ZP č. 22/2019 vypracovaného znalcom Ing. Miroslav Sabaka.

Životnosť spevnenej plochy stanovujem odborným odhadom lineárnou metódou 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: 8.4. Plochy s povrchom dláždeným - kamenným
Položka: 8.4.f) Z lomového kameňa - kladené do betónu a vyškárované

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $740/30,1260 = 24,56 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$

Počet merných jednotiek: $9*0,8+3,50*0,8 = 10 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy z lomového kameňa na p.č. 13916/1	2005	20	30	50	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 24,56 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,831 * 0,95$	893,85
Technická hodnota	60,00 % z 893,85 €	536,31

2.3.18 Vonkajšia úprava: Oporné kamené múry na parcele č. 13916/1

Kamenné oporné múry okolo štrkových chodníkov v ohodnocovanom areáli medzi vinným domčekom a garážou vybudované podľa predložených podkladov v roku 1981 .

Životnosť oporných múrov pri ohodnotení znalec stanovuje odborným odhadom lineárnou metódou na 50 rokov

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 815 4 Oporné múry
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.1. Z kamennej rovnanimy

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $2*20*1*1+2*2*1*0,5 = 42 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oporné kamené múry na parcele č. 13916/1	1981	44	6	50	88,00	12,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$42 \text{ m}^3 \text{ OP} * 28,38 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,831 * 0,95$	4 338,08
Technická hodnota	12,00 % z 4 338,08 €	520,57

2.3.19 Vonkajšia úprava: Oporné betónové múry na parcele č. 13916/2 a 13916/3

Oporné múry betónové po okraji spevnenej plochy pri vinnom domčeku v ohodnocovanom areáli na parcele č. 13916/2 a 13916/3 vybudované v roku 2005 .

Životnosť oporných múrov pri ohodnotení znalec stanovuje odborným odhadom lineárnou metódou na 50 rokov

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 815 4 Oporné múry
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.3. Betónové - monolitické

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1300/30,1260 = 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $2*15*1,0+5*1,5*0,3+2*10*0,25*0,3 = 33,75 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oporné betónové múry na parcele č. 13916/2 a 13916/3	2005	20	30	50	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$33,75 \text{ m}^3 \text{ OP} * 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,831 * 0,95$	5 300,18
Technická hodnota	$60,00 \% \text{ z } 5 300,18 \text{ €}$	3 180,11

2.3.20 Vonkajšia úprava: Predložené schody betónové

Schody pred vstupom do podzemnej pivnice na časti p.č. 13916/2 vybudované v roku 1975 z monolitického betónu s povrchom zatreným o celkovej dĺžke 6 x 1,20 m .

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: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14 \text{ €/bm}$ stupňa
Počet merných jednotiek: $6*1,20 = 7,2 \text{ bm}$ stupňa
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Predložené schody betónové	1975	50	10	60	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	7,2 bm stupňa * 7,14 €/bm stupňa * 3,831 * 0,95	187,10
Technická hodnota	16,67 % z 187,10 €	31,19

2.3.21 Vonkajšia úprava: Predložené schody pred vstupom do vinného domčeka

Schody pred vstupom do vinného domčeka z východnej strany na časti p.č. 13916/7 vybudované v roku 1975 z monolitického betónu s povrchom z keramickej dlažby v dĺžke 3 x 1,25 m .

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: $1,25*3 = 3,75 \text{ bm stupňa}$
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Predložené schody pred vstupom do vinného domčeka	1975	50	10	60	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	3,75 bm stupňa * 12,78 €/bm stupňa * 3,831 * 0,95	174,42
Technická hodnota	16,67 % z 174,42 €	29,08

2.3.22 Vonkajšia úprava: Podzemná pivnica na parc.č. 13916/2

Podzemná pivnica umiestnená západne od vinného domčeka na časti p.č. 13916/2 vybudovaná na základe čestného prehlásenia vlastníka nehnuteľnosti (tvorí prílohu ZP) v roku 1975 .

Pivnica pozostáva zo vstupnej chodby a samotnej pivnice , ktorá je vymurovaná z lomového kameňa so stropom z predpätých žb. podvalov zaliatých monolitickým betónom a následne zasypaných zeminou . Životnosť pivnice na základe použitých materiálov je pri ohodnotení stanovená odborným odhadom lineárnou metódou na 90 rokov

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 825 4 Podzemná pivnica
 Kód KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy
 Kód KS2: 1274 Ostatné budovy, inde neklasifikované

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 14. Podzemná pivnica (JKSO 825 4)
 Bod: 14.1. Maloplošné pivnice
 Položka: 14.1.e) Murovaná, kamenná alebo betónová s rovným stropom monolitickým

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3085/30,1260 = 102,40 \text{ €/m}^3 \text{ vOP}$
 Počet merných jednotiek: $1*3,0*1,8 + 3,7*2,0*1,80 = 18,72 \text{ m}^3 \text{ vOP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Podzemná pivnica na parc.č. 13916/2	1975	50	40	90	55,56	44,44

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18,72 \text{ m}^3 \text{ vOP} * 102,4 \text{ €/m}^3 \text{ vOP} * 3,831 * 0,95$	6 976,56
Technická hodnota	$44,44 \% \text{ z } 6 976,56 \text{ €}$	3 100,38

2.3.23 Vonkajšia úprava: Obrubníky kamenné

Predmetom ohodnotenia sú obrubníky z lomového kameňa lemujúce štrkové spevnené plochy v celkovej dĺžke 80 m .

Nakoľko v čase obhliadky bol areál pod snehovou pokrývkou výmeru obrubníkov som zistil z podkladu poskytnutého objednávateľom - zo ZP č. 22/2019 vypracovaného znalcom Ing. Miroslav Sabaka . Životnosť obrubníkov pri ohodnotení stanovujem odborným odhadom lineárnou metódou na 50 rokov .

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Obrubníky
 Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 28. Obrubníky
Bod: 28.1. Obrubník kamenný

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $460/30,1260 = 15,27 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 80 bm
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Obrubníky kamenné	2005	20	30	50	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$80 \text{ bm} * 15,27 \text{ €/bm} * 3,831 * 0,95$	4 445,95
Technická hodnota	$60,00 \% \text{ z } 4 445,95 \text{ €}$	2 667,57

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Vinný domček s.č. 2598 na p.č.13916/7	121 262,72	60 631,36
Garáž s.č. 2598 na p.č. 13916/12	28 653,80	10 745,18
Dielňa s.č.2598 na p.č. 13916/8	26 435,94	9 913,48
Hospodárska budova s.č.2598 na p.č. 13916/9	15 127,32	5 672,75
Sklad s.č. 2598 na parcele č. 13916/10	22 584,05	5 212,40
Iná budova s.č. 2598 s bazénom na parcele č. 13916/14	124 595,23	46 723,21
Iná budova s.č. 2598 - dreváreň na parcele č. 13916/13	35 476,45	8 187,96
Celkom za Drobné stavby	224 218,99	75 709,80
Oplotenie z vlnitého plechu	8 953,92	5 820,05
Oplotenie zo strojového pletiva	26 943,55	12 798,19
Celkom za Ploty	35 897,47	18 618,24
Studňa vrtaná	36 531,34	25 571,94
Vodovodná prípojka zo studne	27 525,96	15 965,06
Kanalizačná prípojka	3 821,64	2 675,15
Žumpa pod dielňou	22 332,45	8 374,67

Elektrická prípojka	16 213,75	9 079,70
Malá trafostanica	20 537,31	9 241,79
Transformátor	25 490,42	11 470,69
Spevnené štrkové plochy	40 514,36	20 257,18
Spevnené plochy z monolitického betónu	6 284,13	3 770,48
Spevnené plochy z lomového kameňa na p.č. 13916/1	893,85	536,31
Oporné kamené múry na parcele č. 13916/1	4 338,08	520,57
Oporné betónové múry na parcele č. 13916/2 a 13916/3	5 300,18	3 180,11
Predložené schody betónové	187,10	31,19
Predložené schody pred vstupom do vinného domčeka	174,42	29,08
Podzemná pivnica na parc.č. 13916/2	6 976,56	3 100,38
Obrubníky kamenné	4 445,95	2 667,57
Celkom za Vonkajšie úpravy	185 036,16	90 899,93
Celkom:	631 600,48	282 176,45

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

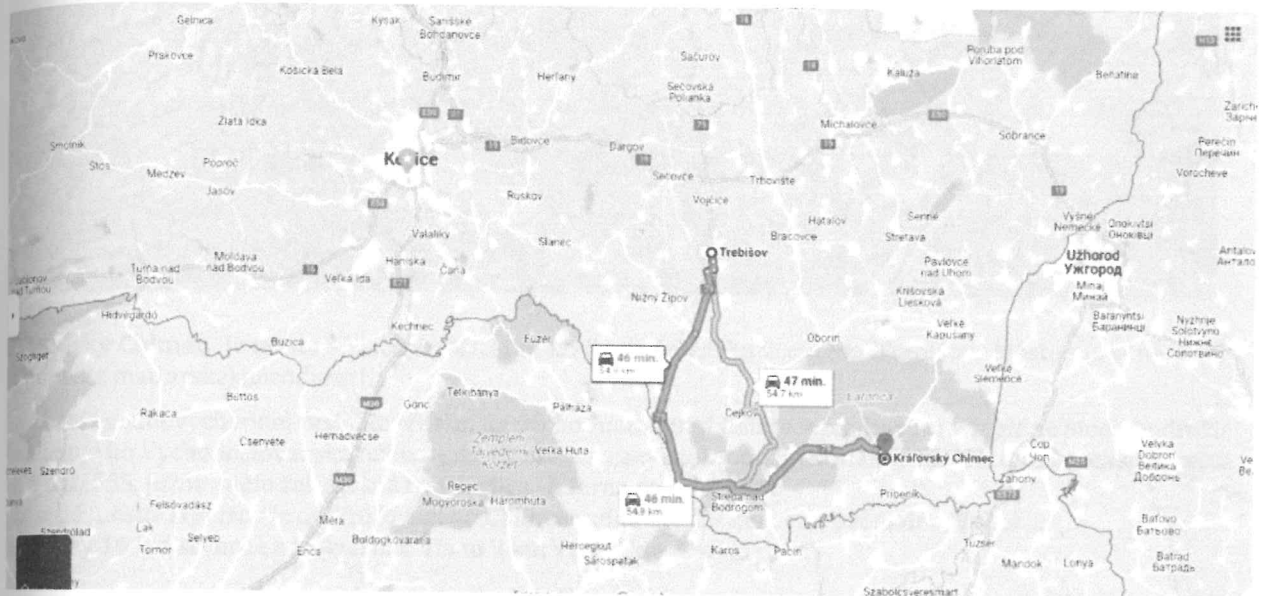
Pri stanovení všeobecnej hodnoty objektu " **vinný domček** s príslušenstvom s.č.2598 na parc.č. 13916/7 **dielňa** s.č. 2598 na parc.č. 13916/8, **hospodárska budova** s.č. 2598 na parc.č. 13916/9, **sklad** s.č. 2598 na parc.č. 13916/10, **garáž** s.č. 2598 na parc.č. 13916/12, **iná stavba** s.č. 2598 na parc.č. 13916/13, **iná stavba** s.č. 2598 na parc.č. 13916/14, **podzemná pivnica** č.1 na parc.č. 13916/2, **vstupný portál** na parc.č. 13916/11 a pozemky na parc. č. 13916/1 trvalý trávny porast 2137m², parc. č. 13916/2 trvalý trávny porast 1921 m², parc. č.13916/3 zastavaná plocha 245 m², parc. č.13916/4 trvalý trávny porast 683 m², parc. č.13916/5 záhrada 620 m², parc. č. 13916/6 zastavaná plocha 804 m², , parc. č. 13916/7 zastavaná plocha 166 m², parc. č. 13916/8 zastavaná plocha 29 m², parc. č. 13916/9 zastavaná plocha 30 m², parc. č. 13916/10 zastavaná plocha 55 m², parc. č. 13916/11 zastavaná plocha 4 m², parc. č. 13916/12 zastavaná plocha 43 m², parc. č. 13916/13 zastavaná plocha 64 m², parc. č. 13916/14 zastavaná plocha 142 m², parc. č. 13916/15 zastavaná plocha 616 m², parc. č. 13916/16 trvalý trávny porast 434 m², parc. č. 13917/2 trvalý trávny porast 366 m² a parc.č. 13917/3 lesný pozemok 105 m² zapísané v LV č.2067, nachádzajúce sa mimo zastavaného územia obce Kráľovský Chlmec, katastr. územie Kráľovský Chlmec, okres Trebišov som vo výpočtoch použil metódu polohovej diferenciácie, ktorá sa mi javí ako najvhodnejšia na zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, vzhľadom k tomu, že zistená hodnota zohľadňuje údaje o mieste a lokalite objektu, o realitnom trhu v danej lokalite, o kvalite životného prostredia o dostupnosti k objektu ako aj o napojení na inžinierske siete.

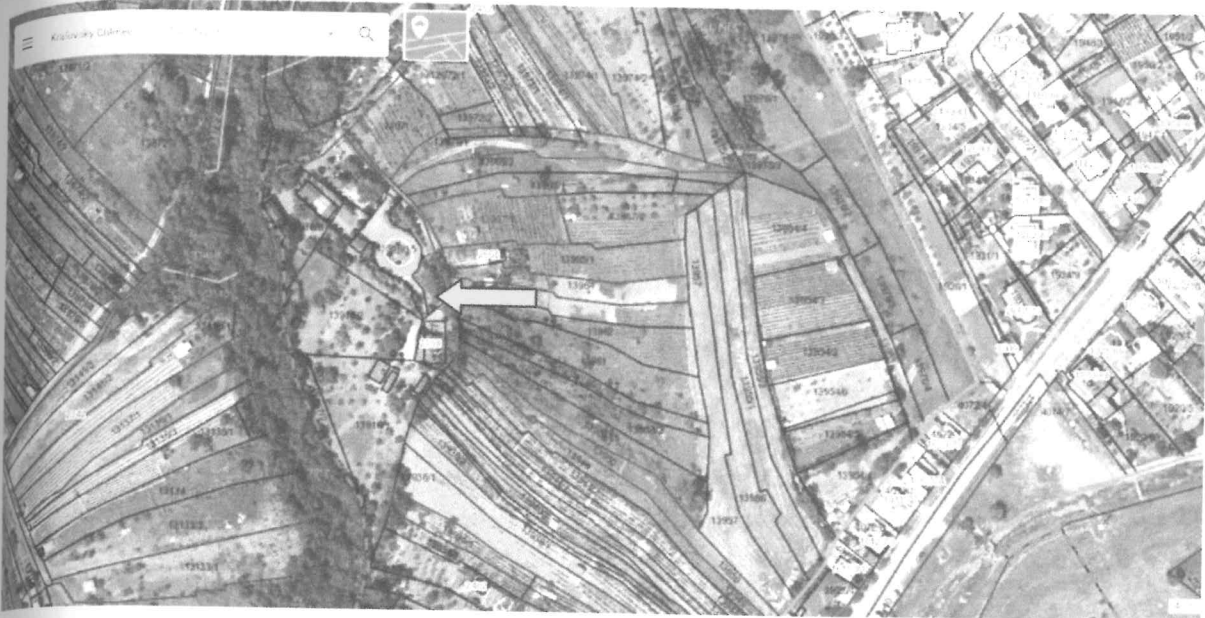
3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

a/ Analýza polohy nehnuteľnosti:





Kráľovský Chlmec je mesto ležiace v Košickom kraji na Slovensku v okrese Trebišov. Mesto má silné zastúpenie maďarskej národnosti.

Mesto leží v juhovýchodnej časti Slovenska, na východnom úpätí Chlmeckých kopcov v regióne Medzibodrožie. Obklopuje ho Východoslovenská nížina a zo severnej strany mokrade CHKO Latorica. Mestom prechádza cesta I/79 a II/555, južne vedie železničná trať Košice – Čierna nad Tisou.

Okresné mesto Trebišov je od Kráľovského Chlmca vzdialené 29 km severozápadne, Veľké Kapušany 16 km severne a Čierna nad Tisou 9 km východne.

Občianska a technická vybavenosť obce je dobrá:

- Mestský úrad, kultúrne zariadenie, materské školy, základné a stredné školy, gymnázium
- Nemocnica s poliklinikou
- Predajňa potravinárskeho tovaru
- Pohostinské odbytové stredisko
- Predajňa nepotravinárskeho tovaru
- Predajňa pohonných látok
- Zariadenie pre údržbu a opravu motorových vozidiel
- Predajňa súčiastok a príslušenstva pre motorové vozidlá
- Penzión, Ostatné hromadné ubytovacie zariadenia
- Komerčná poisťovňa, Komerčná banka
- Bankomat, Lekárne a výdajne liekov
- Samostatné ambulancie praktického lekára pre dospelých
- Samostatné ambulancie praktického lekára pre deti a dorast
- Samostatné ambulancie praktického lekára stomatóloga
- Samostatné ambulancie praktického lekára gynekológa
- Skládka komunálneho odpadu, Komunálny odpad, Využívaný komunálny odpad
- Zneškodňovaný komunálny odpad, Telocvičňa, Futbalové ihrisko
- Knižnica, Pošta, Káblková televízia
- Verejný vodovod, Verejná kanalizácia
- Kanalizačná sieť pripojená na ČOV
- Rozvodná sieť plynu, Základná škola a Materská škola

Doprava: autobusová a železničná

V súčasnosti má obec Kráľovský Chlmec 7864 obyvateľov.

Ohodnocovaná nehnuteľnosť, ktorá pozostáva z vinného domčeka s vedľajšími stavbami a príslušenstvom je umiestnená v oplotenom areáli vo vinohradníckej a rekreačnej oblasti mimo zastavaného územia mesta v blízkosti hranice intravilánu zo západnej strany s prístupom po miestnej neudržiavanej neaspevnenej komunikácii s povrchovou úpravou štrkovým posypom v tichom prostredí v slepej ulici vo vzdialenosti cca. 1800 m od centra mesta (peši do centra mesta cca. 20 min. autom cca. 5 min.

Životné prostredie nehnuteľnosťou nie je zaťažené.

Nehuteľnosť je napojená na verejné rozvody ELI cez vlastný transformátor a trafostanicu .

Verejný rozvod zemného plynu , ver. kanalizácie a verejného vodovodu v predmetnej lokalite niesu riešené .

Vodovod v ohodnocovanom areáli riešený z vlastnej vrtanej studne , kanalizácia do vlastnej žumpy a do blízkej rokliny .

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

K dátumu ocenenia je nehnuteľnosť využívaná na rekreačné a oddychové účely s celoročným využitím aj na bývanie .

Iné využitie nehnuteľnosti v danej lokalite sa nepredpokladá .

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

Prípadné riziká sú uvedené v LV č. 2067 v časti ťarchy :

V-1097/2017 - Záložné právo Všeobecnej úverovej banky, a.s., IČO:31320155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava k nehnuteľnostiam v časti A - pozemky reg. C na parc. č.13916/1, 13916/2, 13916/3, 13916/4, 13916/5, 13916/6, 13916/7, 13916/8, 13916/9, 13916/10, 13916/11, 13916/12, 13916/13, 13916/14, 13916/15, 13916/16 a parc.č. 13917/2,13917/3 a stavba podzemná pivnica č.1 bez s.č. na parc.č. 13916/2, vstupný portál bez s.č. na parc.č.13916/11, vinný domček s.č. 2598 na parc.č. 13916/7 , dielňa s.č. 2598 na parc.č. 13916/8, hospodárska budova s.č. 2598 na parc.č. 13916/9, sklad s.č. 2598 na parc.č. 13916/10 , garáž s.č. 2598 na parc.č. 13916/12 iná stavba s.č. 2598 na parc.č. 13916 /13 a na parc.č. 13916/14 na podiel pod B1 v 1/1-ine na základe zmluvy o zriadení záložného práva č. 001/295287/17-001/000 zo dňa 9.10.2017 povolené dňa 25.10.2017-č.z.926/2017

Pri miestnom zisťovaní neboli zistené iné skutočnosti, ktoré by mohli obmedzovať riadne využívanie nehnuteľnosti a pozemkov.

Popis k VŠH:Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Stanovenie výsledného koeficientu polohovej diferenciacie je zrealizované váhovým priemerom s hodnotami váh totožnými v publikácii Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanej ÚSI ŽI v Žiline v roku 2001, ISBN 80- 7100- 827-3. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený tak, aby korešpondoval s reálnym stavom na aktuálnom relevantnom trhu s nehnuteľnosťami pre daný typ nehnuteľností.

V zmysle metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, ktorú spracoval Ústav súdneho inžinierstva (ÚSI) Žilinskej univerzity v roku 2001 bol priemerný koeficient polohovej diferenciacie pre rodinné domy v ostatných mestách stanovený v rozpätí od 0,3–0,4 . Priemerný koeficient polohovej diferenciacie vychádza z pomeru priemernej všeobecnej hodnoty stavieb na trhu s nehnuteľnosťami v sídle k technickej hodnote ohodnocovaných stavieb. Nehuteľnosť v čase obhliadky využívaná na rekreáciu , oddych a na bývanie , iné využitie sa nepredpokladá . Orientácia hlavných miestnosti JZ-JV. Dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší .

Vzhľadom na polohu, typ nehnuteľností, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,26 .

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,26

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,260 + 0,520)	0,780
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,520
III. trieda	Priemerný koeficient	0,260
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,143
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,260 - 0,234)	0,026

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha V _I	Výsledok K _{PDI} *V _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	V.	0,026	13	0,34
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	V.	0,026	30	0,78
	samostatne stojaci objekt, ktorého vzdialenosť od súvislej zástavby obce je väčšia ako 500 m				
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti	II.	0,520	8	4,16
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	II.	0,520	7	3,64
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	II.	0,520	6	3,12
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,260	10	2,60
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	III.	0,260	9	2,34
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	0,780	6	4,68
	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,260	5	1,30
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	II.	0,520	6	3,12
	južný svah o sklone 5% - 25%				
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	IV.	0,143	7	1,00
	elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	III.	0,260	7	1,82
	železnica a autobus				
13	Obč. vybav.(úrady,školy,zdrav.,obchody,služby,kultúra)	III.	0,260	10	2,60
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,260	8	2,08
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				

15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	I.	0,780	9	7,02
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti				
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnút.	III.	0,260	8	2,08
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,143	7	1,00
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,026	4	0,10
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,260	20	5,20
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	48,98

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 48,98 / 180$	0,272
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{PD} = 282\,176,45 \text{ €} * 0,272$	76 751,99 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Identifikácia pozemku: zastavané plochy a nádvorcia, záhrady, trvalý trávny porast
POPIS**

Predmetom ohodnotenia sú parcely :

- parc. č. 13916/1 trvalý trávny porast 2137 m²
- parc. č. 13916/2 trvalý trávny porast 1921 m²
- parc. č.13916/3 zastavaná plocha 245 m²
- parc. č.13916/4 trvalý trávny porast 683 m²
- parc. č.13916/5 záhrada 620 m²
- parc. č. 13916/6 zastavaná plocha 804 m²
- parc. č. 13916/7 zastavaná plocha 166 m²
- parc. č. 13916/8 zastavaná plocha 29 m²
- parc. č. 13916/9 zastavaná plocha 30 m²
- parc. č. 13916/10 zastavaná plocha 55 m²
- parc. č. 13916/11 zastavaná plocha 4 m²
- parc. č. 13916/12 zastavaná plocha 43 m²
- parc. č. 13916/13 zastavaná plocha 64 m²
- parc. č. 13916/14 zastavaná plocha 142 m²
- parc. č. 13916/15 zastavaná plocha 616 m²
- parc. č. 13916/16 trvalý trávny porast 434 m²
- parc. č. 13917/2 trvalý trávny porast 366 m²
- a parc.č. 13917/3 lesný pozemok 105 m²

zapisané v LV č. 2067, nachádzajúce sa mimo zastavaného územia obce Kráľovský Chlmec, katastr. územie Kráľovský Chlmec, okres Trebišov

Parcely sú situované v tichom prostredí mimo zastavaného územia obce vzdialené cca. 1800 m od centra mesta s prístupom cca. 500 m po poľnej miestnej nespevnenej a neudržiavanej komunikácii so štrkovým posypom čo je pri ohodnotení zohľadnené koeficientom redukujúcich faktorov 0,9 .

Pozemky sú napojené na ELI . Vodovod z vlastnej vrtanej studne , Kanalizácia do vlastnej žumpy . Plyn v predmetnej lokalite nieje riešený .

Pri ohodnotení vychádzam z jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov mesta Kráľovský Chlmec a to v zmysle prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 213 zo dňa 24.8.2017 , ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z zo dňa 23.8.2004. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z. , vyhlášky č. 605/2008 Z.z. , vyhlášky č. 47/2009 Z.z. a vyhlášky č. 254/2010 Z.z. zo dňa 18.5.2010 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov , ktoré sú upravené o koeficienty .

Vypočítaná hodnota podľa môjho názoru objektívne vystihuje skutočnú predajnosť pozemkov , vzhľadom na ich využitie , umiestnenie vo vinárskej rekreačnej oblasti a vzhľadom na vzdialenosť od centra mesta Kráľovský Chlmec .

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
13916/1	trvalý tráv. porast	2137,00	1/1	2137,00
13916/2	trvalý tráv. porast	1921,00	1/1	1921,00
13916/3	zastavaná plocha a nádvorie	245,00	1/1	245,00
13916/4	trvalý tráv. porast	683,00	1/1	683,00
13916/5	záhrada	620,00	1/1	620,00
13916/6	zastavaná plocha a nádvorie	804,00	1/1	804,00
13916/7	zastavaná plocha a nádvorie	166,00	1/1	166,00
13916/8	zastavaná plocha a nádvorie	29,00	1/1	29,00
13916/9	zastavaná plocha a nádvorie	30,00	1/1	30,00
13916/10	zastavaná plocha a nádvorie	55,00	1/1	55,00
13916/11	zastavaná plocha a nádvorie	4,00	1/1	4,00
13916/12	zastavaná plocha a nádvorie	43,00	1/1	43,00
13916/13	zastavaná plocha a nádvorie	64,00	1/1	64,00
13916/14	zastavaná plocha a nádvorie	142,00	1/1	142,00
13916/15	zastavaná plocha a nádvorie	616,00	1/1	616,00
13916/16	trvalý tráv. porast	434,00	1/1	434,00
13917/2	trvalý tráv. porast	366,00	1/1	366,00
13917/3	lesný pozemok	105,00	1/1	105,00
Spolu výmera				8 464,00

Obec:
Východisková hodnota:Kráľovský Chlmec
 $VH_{MJ} = 4,98 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	1. oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou	0,70
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	1. pozemky v odľahlých lokalitách bez možnosti využitia hromadnej dopravy, cesty bez dokončovacích prác (nespevnené a pod.), cesta do obce alebo mesta v trvaní viac ako 30 min. pri bežnej premávke	0,80
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,00
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,40
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.)	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,70 * 1,00 * 0,80 * 1,00 * 1,00 * 1,40 * 0,80$	0,6272
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 0,6272$	3,12 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 13916/1	$2\,137,00 \text{ m}^2 * 3,12 \text{ €/m}^2 * 1/1$	6 667,44
parcels č. 13916/2	$1\,921,00 \text{ m}^2 * 3,12 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 993,52
parcels č. 13916/3	$245,00 \text{ m}^2 * 3,12 \text{ €/m}^2 * 1/1$	764,40
parcels č. 13916/4	$683,00 \text{ m}^2 * 3,12 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 130,96
parcels č. 13916/5	$620,00 \text{ m}^2 * 3,12 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 934,40
parcels č. 13916/6	$804,00 \text{ m}^2 * 3,12 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 508,48
parcels č. 13916/7	$166,00 \text{ m}^2 * 3,12 \text{ €/m}^2 * 1/1$	517,92
parcels č. 13916/8	$29,00 \text{ m}^2 * 3,12 \text{ €/m}^2 * 1/1$	90,48
parcels č. 13916/9	$30,00 \text{ m}^2 * 3,12 \text{ €/m}^2 * 1/1$	93,60
parcels č. 13916/10	$55,00 \text{ m}^2 * 3,12 \text{ €/m}^2 * 1/1$	171,60

parcels č. 13916/11	4,00 m ² * 3,12 €/m ² * 1/1	12,48
parcels č. 13916/12	43,00 m ² * 3,12 €/m ² * 1/1	134,16
parcels č. 13916/13	64,00 m ² * 3,12 €/m ² * 1/1	199,68
parcels č. 13916/14	142,00 m ² * 3,12 €/m ² * 1/1	443,04
parcels č. 13916/15	616,00 m ² * 3,12 €/m ² * 1/1	1 921,92
parcels č. 13916/16	434,00 m ² * 3,12 €/m ² * 1/1	1 354,08
parcels č. 13917/2	366,00 m ² * 3,12 €/m ² * 1/1	1 141,92
parcels č. 13917/3	105,00 m ² * 3,12 €/m ² * 1/1	327,60
Spolu		26 407,68

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Vinný domček s.č. 2598 na p.č.13916/7		0,00	92,68	2
Garáž s.č. 2598 na p.č. 13916/12		0,00	42,24	1
Dielňa s.č.2598 na p.č. 13916/8		0,00	28,28	1
Hospodárska budova s.č.2598 na p.č. 13916/9		0,00	29,92	1
Sklad s.č. 2598 na parcele č. 13916/10		0,00	54,90	1
Iná budova s.č. 2598 s bazénom na parcele č. 13916/14		0,00	141,60	1
Iná budova s.č. 2598 - dreváreň na parcele č. 13916/13		0,00	63,79	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
trvalý trávny porast	13916/1	2 137,00
trvalý trávny porast	13916/2	1 921,00
zastavané plochy a nádvorá,	13916/3	245,00
trvalý trávny porast	13916/4	683,00
záhrady	13916/5	620,00
zastavané plochy a nádvorá,	13916/6	804,00
zastavané plochy a nádvorá,	13916/7	166,00

zastavané plochy a nádvoría,	13916/8	29,00
zastavané plochy a nádvoría,	13916/9	30,00
zastavané plochy a nádvoría,	13916/10	55,00
zastavané plochy a nádvoría,	13916/11	4,00
zastavané plochy a nádvoría,	13916/12	43,00
zastavané plochy a nádvoría,	13916/13	64,00
zastavané plochy a nádvoría,	13916/14	142,00
zastavané plochy a nádvoría,	13916/15	616,00
trvalý trávny porast	13916/16	434,00
trvalý trávny porast	13917/2	366,00
Lesný pozemok	13917/3	105,00

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti

vinný domček s príslušenstvom s.č.2598 na parc.č. 13916/7, **dielňa** s.č. 2598 na parc.č. 13916/8, **hospodárska budova** s.č. 2598 na parc.č. 13916/9, **sklad** s.č. 2598 na parc.č. 13916/10, **garáž** s.č. 2598 na parc.č. 13916/12, **iná stavba** s.č. 2598 na parc.č. 13916/13, **iná stavba** s.č. 2598 na parc.č. 13916/14, **podzemná pivnica** č.1 na parc.č. 13916/2, **vstupný portál** na parc.č. 13916/11 a pozemky na parc. č. 13916/1 trvalý trávny porast 2137m², parc. č. 13916/2 trvalý trávny porast 1921 m², parc. č.13916/3 zastavaná plocha 245 m², parc. č.13916/4 trvalý trávny porast 683 m², parc. č.13916/5 záhrada 620 m², parc. č. 13916/6 zastavaná plocha 804 m², , parc. č. 13916/7 zastavaná plocha 166 m², parc. č. 13916/8 zastavaná plocha 29 m², parc. č. 13916/9 zastavaná plocha 30 m², parc. č. 13916/10 zastavaná plocha 55 m², parc. č. 13916/11 zastavaná plocha 4 m², parc. č. 13916/12 zastavaná plocha 43 m², parc. č. 13916/13 zastavaná plocha 64 m², parc. č. 13916/14 zastavaná plocha 142 m², parc. č. 13916/15 zastavaná plocha 616 m², parc. č. 13916/16 trvalý trávny porast 434 m², parc. č. 13917/2 trvalý trávny porast 366 m² a parc.č. 13917/3 lesný pozemok 105 m² zapísané v LV č. 2067, nachádzajúce sa mimo zastavaného územia obce Kráľovský Chlmec, katastr. územie Kráľovský Chlmec, okres Trebišov

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Vinný domček s.č. 2598 na p.č.13916/7	16 491,73
Garáž s.č. 2598 na p.č. 13916/12	2 922,69
Dielňa s.č.2598 na p.č. 13916/8	2 696,47
Hospodárska budova s.č.2598 na p.č. 13916/9	1 542,99
Sklad s.č. 2598 na parcele č. 13916/10	1 417,77
Iná budova s.č. 2598 s bazénom na parcele č. 13916/14	12 708,71

Iná budova s.č. 2598 - dreváreň na parcele č. 13916/13	2 227,12
Spolu za Drobné stavby	20 593,06
Oplotenie z vlnitého plechu	1 583,05
Oplotenie zo strojového pletiva	3 481,11
Spolu za Ploty	5 064,16
Studňa vrtaná	6 955,57
Vodovodná prípojka zo studne	4 342,50
Kanalizačná prípojka	727,64
Žumpa pod dielňou	2 277,91
Elektrická prípojka	2 469,68
Malá trafostanica	2 513,77
Transformátor	3 120,03
Spevnené štrkové plochy	5 509,95
Spevnené plochy z monolitického betónu	1 025,57
Spevnené plochy z lomového kameňa na p.č. 13916/1	145,88
Oporné kamené múry na parcele č. 13916/1	141,60
Oporné betónové múry na parcele č. 13916/2 a 13916/3	864,99
Predložené schody betónové	8,48
Predložené schody pred vstupom do vinného domčeka	7,91
Podzemná pivnica na parc.č. 13916/2	843,30
Obrubníky kamenné	725,58
Spolu za Vonkajšie úpravy	24 724,78
Spolu stavby	76 751,99
Pozemky	
trvalý trávny porast - parc. č. 13916/1 (2 137 m ²)	6 667,44
trvalý trávny porast - parc. č. 13916/2 (1 921 m ²)	5 993,52
zastavané plochy a nádvoría, - parc. č. 13916/3 (245 m ²)	764,40
trvalý trávny porast - parc. č. 13916/4 (683 m ²)	2 130,96
záhrady, - parc. č. 13916/5 (620 m ²)	1 934,40
zastavané plochy a nádvoría - parc. č. 13916/6 (804 m ²)	2 508,48
zastavané plochy a nádvoría, - parc. č. 13916/7 (166 m ²)	517,92
zastavané plochy a nádvoría - parc. č. 13916/8 (29 m ²)	90,48
zastavané plochy a nádvoría, - parc. č. 13916/9 (30 m ²)	93,60
zastavané plochy a nádvoría, - parc. č. 13916/10 (55 m ²)	171,60

zastavané plochy a nádvoría, - parc. č. 13916/11 (4 m ²)	12,48
zastavané plochy a nádvoría, - parc. č. 13916/12 (43 m ²)	134,16
zastavané plochy a nádvoría, - parc. č. 13916/13 (64 m ²)	199,68
zastavané plochy a nádvoría, - parc. č. 13916/14 (142 m ²)	443,04
zastavané plochy a nádvoría, - parc. č. 13916/15 (616 m ²)	1 921,92
trvalý trávny porast - parc. č. 13916/16 (434 m ²)	1 354,08
trvalý trávny porast - parc. č. 13917/2 (366 m ²)	1 141,92
Lesný pozemok - parc. č. 13917/3 (105 m ²)	327,60
Spolu pozemky (8 464,00 m²)	26 407,68
Všeobecná hodnota celkom	103 159,67
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	103 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstotritisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Prípadné riziká sú uvedené v LV č. 2067 v časti ťarchy :

V-1097/2017 - Záložné právo Všeobecnej úverovej banky, a.s., IČO:31320155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava k nehnuteľnostiam v časti A - pozemky reg. C na parc. č.13916/1, 13916/2, 13916/3, 13916/4, 13916/5, 13916/6, 13916/7, 13916/8, 13916/9, 13916/10, 13916/11, 13916/12, 13916/13, 13916/14, 13916/15, 13916/16 a parc.č. 13917/2,13917/3 a stavba podzemná pivnica č.1 bez s.č. na parc.č. 13916/2, vstupný portál bez s.č. na parc.č.13916/11, vinný domček s.č. 2598 na parc.č. 13916/7 , dielňa s.č. 2598 na parc.č. 13916/8, hospodárska budova s.č. 2598 na parc.č. 13916/9, sklad s.č. 2598 na parc.č. 13916/10 , garáž s.č. 2598 na parc.č. 13916/12 iná stavba s.č. 2598 na parc.č. 13916/13 a na parc.č. 13916/14 na podiel pod B1 v 1/1-ine na základe zmluvy o zriadení záložného práva č. 001/295287/17-001/000 zo dňa 9.10.2017 povolené dňa 25.10.2017-č.z.926/2017

Pri miestnom zisťovaní neboli zistené iné skutočnosti, ktoré by mohli obmedzovať riadne využívanie nehnuteľnosti a pozemkov.

V Kendiaciach, dňa 02.03.2025



Ing. Pavel Jurko
znalec

IV. PRÍLOHY

- 1- Písomná objednávka HP 005/23/10C zo dňa 20.1.2025
- 2- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 2067, vytvorený dňa 2.3.2025, k.ú. Kráľovský Chlmec
- 3- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Kráľovský Chlmec zo dňa 11.2.2024
- 4- Čestné vyhlásenie o veku objektov, spísané vlastníkom Františkom Imre
- 5- Pôdorysný náčrt vinného domčeka a situácia so zakreslením vedľajších oceňovaných objektov v ohodnocovanom areáli
- 6- Fotodokumentácia nehnuteľnosti vykonaná pri obhliadke dňa 11.2.2025 o 10:00 hod.

Objednávka znaleckého posudku

Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby predmetu dražby podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov:

súbor vecí vedený Okresným úradom Trebišov, okres Trebišov, obec Kráľovský Chlmec, katastrálne územie Kráľovský Chlmec, evidovaný na liste vlastníctva č. 2067 ako:

- stavba:
- vinný domček súpisné č. 2598, postavený na parcele č. 13916/7,
- dielniša súpisné č. 2598, postavená na parcele č. 13916/8,
- hospodárska budova súpisné č. 2598, postavená na parcele č. 13916/9,
- sklad súpisné č. 2598, postavený na parcele č. 13916/10,
- garáž súpisné č. 2598, postavená na parcele č. 13916/12,
- iná stavba súpisné č. 2598, postavená na parcele č. 13916/13,
- iná stavba súpisné č. 2598, postavená na parcele č. 13916/14,
- podzemná pivnica č.1 bez súp. č., postavená na parcele č. 13916/2,
- vstupný portál bez súp. č., postavený na parcele č. 13916/11,
- pozemky, parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako:
- parcelné č. 13916/1, druh pozemku trvalý trávny porast o výmere 2137 m²,
- parcelné č. 13916/2, druh pozemku trvalý trávny porast o výmere 1921 m²
- parcelné č. 13916/3, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 245 m²,
- parcelné č. 13916/4, druh pozemku trvalý trávny porast o výmere 683 m²,
- parcelné č. 13916/5, druh pozemku záhrada o výmere 620 m²,
- parcelné č. 13916/6, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 804 m²,
- parcelné č. 13916/7, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 166 m²,
- parcelné č. 13916/8, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 29 m²,
- parcelné č. 13916/9, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 30 m²,
- parcelné č. 13916/10, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 55 m²,
- parcelné č. 13916/11, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4 m²,
- parcelné č. 13916/12, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 43 m²,
- parcelné č. 13916/13, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 64 m²,
- parcelné č. 13916/14, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 142 m²,
- parcelné č. 13916/15, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 616 m²,
- parcelné č. 13916/16, druh pozemku trvalý trávny porast o výmere 434 m²,
- parcelné č. 13917/2, druh pozemku trvalý trávny porast o výmere 366 m²,
- parcelné č. 13917/3, druh pozemku lesný pozemok o výmere 105 m²,

Vlastníkom predmetu dražby je Imre František r. Imre, narodený 10.11.1970, bytom S. Petöfiho 854/2, Kráľovský Chlmec, PSČ 077 01, spoluvlastnícky podiel v 1/1.

Lehotu na dodanie vypracovaného posudku určujeme na 3 dni od vykonania obhliadky predmetu dražby znalcom.



VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 811

Trebíšov

Dátum vyhotovenia : 02.03.2025

Obec : 528447

KRÁDOVSKÝ CHLMEC

Čas vyhotovenia : 19:20

Katastrálne územie : 828360

Kráľovský Chlmec

Údaje platné k : 28.02.2025 18:00

VÝPIS JE NEPOUŽITEĽNÝ NA PRÁVNE ÚKONY

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2067

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 18

Parcelné číslo	Výmera	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Právny vzťah
13916/1	2137	trvalý trávny porast	7		1	2	0
13916/2	1921	trvalý trávny porast	7		1	2	0
13916/3	245	zastavaná plocha a nádvorie	18		1	2	0
13916/4	683	trvalý trávny porast	7		1	2	0
13916/5	620	záhrada	4		1	2	0
13916/6	804	zastavaná plocha a nádvorie	18		1	2	0
13916/7	166	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	2	4
13916/8	29	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	2	4
13916/9	30	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	2	4
13916/10	55	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	2	4
13916/11	4	zastavaná plocha a nádvorie	17		1	2	4
13916/12	43	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	2	4
13916/13	64	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	2	4
13916/14	142	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	2	4
13916/15	616	zastavaná plocha a nádvorie	18		1	2	0
13916/16	434	trvalý trávny porast	7		1	2	0
13917/2	366	trvalý trávny porast	7		1	2	0
13917/3	105	lesný pozemok	99	108	1	2	0
Iné údaje							
Bez zápisu							

Legenda	
Kód spôsobu využívania pozemku	
4	Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
7	Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast
16	Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
17	Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
18	Pozemok, na ktorom je dvor
99	Pozemok využívaný podľa druhu pozemku
Kód druhu chránenej nehnuteľnosti	
108	Chránené vtáčie územie
Kód spoločnej nehnuteľnosti	
1	Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou
Kód umiestnenia pozemku	
2	Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce
Kód právneho vzťahu	
4	Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby

Počet stavieb: 9

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
8	13916/2	99	zastavaná plocha a nádvorie 18		2

0	13916/11	20	vstupný portál	1
2598	13916/7	20	Vinný domček	1
2598	13916/8	2	dielňa	1
2598	13916/9	2	hospodárska budova	1
2598	13916/10	2	sklad	1
2598	13916/12	7	Garáž	1
2598	13916/13	20	Iná stavba	1
2598	13916/14	20	Iná stavba	1

Iné údaje				
Bez zápisu				

Legenda	
Kód druhu stavby (budovy)	
2	Poľnohospodárska budova
7	Samostatne stojaca garáž
20	Iná budova
Kód umiestnenia stavby	
1	Stavba postavená na zemskom povrchu
2	Podzemná stavba

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Počet vlastníkov: 1

Por. číslo	Titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko, / Názov Rodné číslo / IČO, Miesto trvalého pobytu / Sídlo, Štát Dátum narodenia,	Spoluovlastnícky podiel
1	Imre František r. Imre, S.Petúfho 854/2, Kráľovský Chlmec, PSČ 077 01, SR, Dátum narodenia:10.11.1970	1/1

Tituly nadobudnutia

V-671/2015 - Kúpna zmluva povol. dňa 04.09.2015-č.z.853/2015

Poznámky

P- 6/2023 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva Všeobecnej úverovej banky, a.s., IČO:31320155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava k nehnuteľnostiam v časti A - pozemky registra C na parc. č.13916/1, 13916/2, 13916/3, 13916/4, 13916/5, 13916/6, 13916/7, 13916/8, 13916/9, 13916/10, 13916/11, 13916/12, 13916/13, 13916/14, 13916/15, 13916/16 a parc.č. 13917/2,13917/3 a stavba podzemná pivnica č.1 bez s.č. na parc.č. 13916/2, vstupný portál bez s.č. na parc.č.13916/11, vinný domček s.č. 2598 na parc.č. 13916/7, dielňa s.č. 2598 na parc.č. 13916/8, hospodárska budova s.č. 2598 na parc.č. 13916/9, sklad s.č. 2598 na parc.č. 13916/10, garáž s.č. 2598 na parc.č. 13916/12 iná stavba s.č. 2598 na parc.č. 13916/13 a na parc.č. 13916/14 na podiel pod B1 v 1/1-ine na základe zmluvy o zriadení záložného práva č. 001/295287/17-001/000 zo dňa 23.8.2017, zo 17.1.2023, č.z.31/2022.

P-77/2023 - Poznamenáva sa, Oznámenie o dobrovoľnej dražbe č.DD HP005/23, dražobník: HeyPay s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava - Staré Mesto, IČO: 44 842 414, navrhovateľ dražby: Všeobecná úverová banka, a.s., IČO:31320155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, miesto dražby: Inštitút vzdelávania veterinárnych lekárov, učebňa č.114, Cesta pod Hradovou 13/A, 041 77 Košice, dátum konania dražby 16.05.2023 o 11:00 hod. prvá dražba na pozemky registra C KN parc. č.13916/1, 13916/2, 13916/3, 13916/4, 13916/5, 13916/6, 13916/7, 13916/8, 13916/9, 13916/10, 13916/11, 13916/12, 13916/13, 13916/14, 13916/15, 13916/16, 13917/2,13917/3 a stavba podzemná pivnica č.1 bez s.č. na parc.č. 13916/2, vstupný portál bez s.č. na parc.č.13916/11, vinný domček s.č. 2598 na parc.č. 13916/7, dielňa s.č. 2598 na parc.č. 13916/8, hospodárska budova s.č. 2598 na parc.č. 13916/9, sklad s.č. 2598 na parc.č. 13916/10, garáž s.č. 2598 na parc.č. 13916/12 iná stavba s.č. 2598 na parc.č. 13916/13 a na parc.č. 13916/14 pod B1 v 1/1-ine, zo dňa04.04.2023, č.z.177/23.

P-117/2023 - Poznamenáva sa, Oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe č.DD HP005/23, dražobník: HeyPay s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava - Staré Mesto, IČO: 44 842 414, navrhovateľ dražby: Všeobecná úverová banka, a.s., IČO:31320155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, miesto dražby: Inštitút vzdelávania veterinárnych lekárov, učebňa č.114, Cesta pod Hradovou 13/A, 041 77 Košice, dátum konania dražby 22.6.2023 o 11:00 hod. 2. kolo na pozemky registra C KN parc. č.13916/1, 13916/2, 13916/3, 13916/4, 13916/5, 13916/6, 13916/7, 13916/8, 13916/9, 13916/10, 13916/11, 13916/12, 13916/13, 13916/14, 13916/15, 13916/16, 13917/2,13917/3 a stavba podzemná pivnica č.1 bez s.č. na parc.č. 13916/2, vstupný portál bez s.č. na parc.č. 13916/11, vinný domček s.č. 2598 na parc.č. 13916/7, dielňa s.č. 2598 na parc.č. 13916/8, hospodárska budova s.č. 2598 na parc.č. 13916/9, sklad s.č. 2598 na parc.č. 13916/10, garáž s.č. 2598 na parc.č. 13916/12 iná stavba s.č. 2598 na parc.č. 13916/13 a na parc.č. 13916/14 pod B1 v 1/1-ine, zo dňa 22.5.2023, č.z.292/2023.

P-86/2027 - Poznamenáva sa, Oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe č.DD HP005/23, dražobník: HeyPay s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava - Staré Mesto, IČO: 44 842 414, navrhovateľ dražby: Všeobecná úverová banka, a.s., IČO:31320155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, miesto dražby: Inštitút vzdelávania veterinárnych lekárov, učebňa č.114, Cesta pod Hradovou 13/A, 041 77 Košice, dátum konania dražby 07.05.2024 o 10:45 hod., 3. kolo, na pozemky registra C KN parc. č.13916/1, 13916/2, 13916/3, 13916/4, 13916/5, 13916/6, 13916/7, 13916/8, 13916/9, 13916/10, 13916/11, 13916/12, 13916/13, 13916/14, 13916/15, 13916/16, 13917/2,13917/3 a stavba podzemná pivnica č.1 bez s.č. na parc.č. 13916/2, vstupný portál bez s.č. na parc.č. 13916/11, vinný domček s.č. 2598 na parc.č. 13916/7, dielňa s.č. 2598 na parc.č. 13916/8, hospodárska budova s.č. 2598 na parc.č. 13916/9, sklad s.č. 2598 na parc.č. 13916/10, garáž s.č. 2598 na parc.č. 13916/12 iná stavba s.č. 2598 na parc.č. 13916/13 a na parc.č. 13916/14 pod B1 v 1/1-ine, zo dňa 02.04.2024, č.z.188/2024

Iné údaje

Knižná vložka č.2383

Správcovia

Počet správcov: 0

Por. číslo	Titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko; / Názov Dátum narodenia, rodné číslo / IČO; Miesto trvalého pobytu / Sídlo; Štát	K pozemku, k stavbe, k vlastníkovi
------------	---	------------------------------------

Bez zápisu

Nájomcovia

Por. číslo	Titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko; / Názov Dátum narodenia, rodné číslo / IČO; Miesto trvalého pobytu / Sídlo; Štát	K pozemku, k stavbe, k vlastníkovi
------------	--	---------------------------------------

Bez zápisu

Iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti

Počet Iné oprávnených osôb z práva k nehnuteľnosti: 0

Por. číslo	Titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko; / Názov Dátum narodenia, rodné číslo / IČO; Miesto trvalého pobytu / Sídlo; Štát	K pozemku, k stavbe, k vlastníkovi
------------	--	---------------------------------------

Bez zápisu

Tituly nadobudnutia

Bez zápisu

Poznámky

Bez zápisu

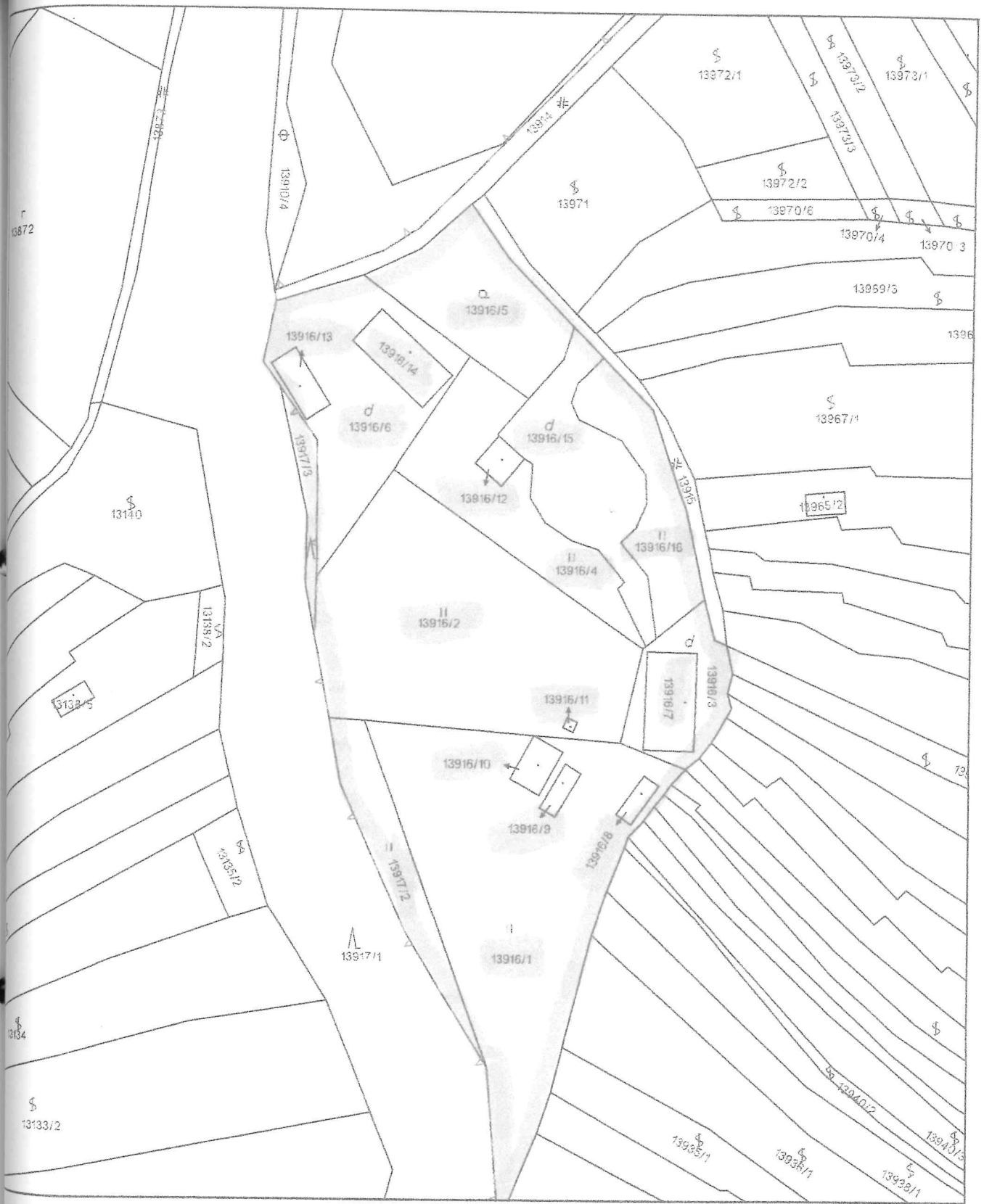
Iné údaje

Bez zápisu

ČASŤ C: Ľarchy

K pozemku, k stavbe, k vlastníkovi	Znenie ľarchy
Poradové číslo vlastníka	V-1097/2017 - Záložné právo Všeobecnej úverovej banky, a.s., IČO:31320155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava k nehnuteľnostiam v časti A - pozemky reg. C na parc. č.13916/1, 13916/2, 13916/3, 13916/4, 13916/5, 13916/6, 13916/7, 13916/8, 13916/9, 13916/10, 13916/11, 13916/12, 13916/13, 13916/14, 13916/15, 13916/16 a parc.č. 13917/2,13917/3 a stavba podzemná pivnica č.1 bez s.č. na parc.č. 13916/2, vstupný portál bez s.č. na parc.č.13916/11, vinný domček s.č. 2598 na parc.č. 13916/7, dielňa s.č. 2598 na parc.č. 13916/8, hospodárska budova s.č. 2598 na parc.č. 13916/9, sklad s.č. 2598 na parc.č. 13916/10, garáž s.č. 2598 na parc.č. 13916/12 iná stavba s.č. 2598 na parc.č. 13916 /13 a na parc.č. 13916/14 na podiel pod B1 v 1/1-ine na základe zmluvy o zriadení záložného práva č. 001/295287/17-001/000 zo dňa 9.10.2017 povolené dňa 25.10.2017-č.z.926/2017
1	

VÝPIS JE NEPOUŽITELNÝ NA PRÁVNE ÚKONY



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Trebišov	Obec Kráľovský Chlmec	Katastrálne územie Kráľovský Chlmec
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 13916/2 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	11.2.2024 12:46:11	Bez autorizácie	
Čas platné k	8.2.2024 18:00:00		

ČESTNÉ VYHLÁSENIE

Podpísaný Imre František , rodený Imre ,
Narodený 10.11.1970 v Rožňave
bytom: Petofio 2, 077 01 Kráľovský Chlmec
č. OP :ST275533

vyhlasujem na svoju česť, že podľa informácie bývalého vlastníka boli uvedené stavby na listu vlastníctva č.
2067 Katastrálne územie : Kráľovský Chlmec ,obec: Kráľovský Chlmec ,Okres : Trebišov.

Stavby so súpisné číslo : 2598

- parcelné číslo	popis stavby	rok stavby
- 13916/7	20 Vínny domček	1975
- 13916/8	2 dielňa	1975
- 13916/9	2 hospodárska budova	1975
- 13916/10	2 sklad	1975
- 13916/12	7 Geráž	1975
- 13916/13	20 iná stavba	1975
- 13916/14	20 iná stavba	1975
- 13916/2	20 podzemná pivnica č.1	1975
- 13916/11	20 vstupný portál	1975

Toto čestné prehlásenie robím za účelom znaleckého posudku .

Imre František

podpis



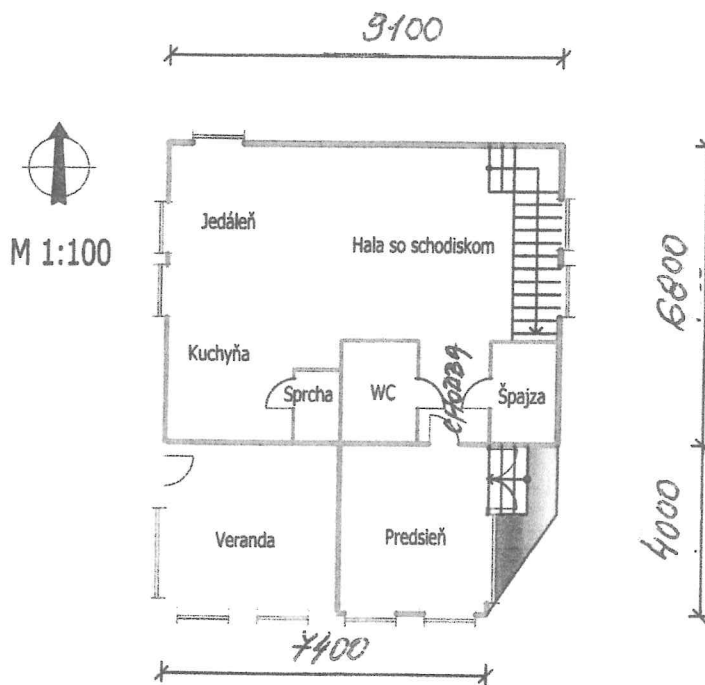
Nákres ohodnocovanej nehnuteľnosti - Pôdorys

obec: KRÁĽOVSKÝ CHLMEC,

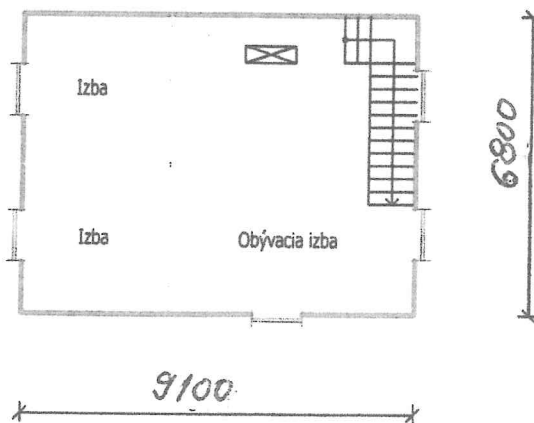
kat. územie: Kráľovský Chlmec, okres: Trebišov;

Vinný domček - s. č.: 2598 - p. č.: C KN 13916/ 7

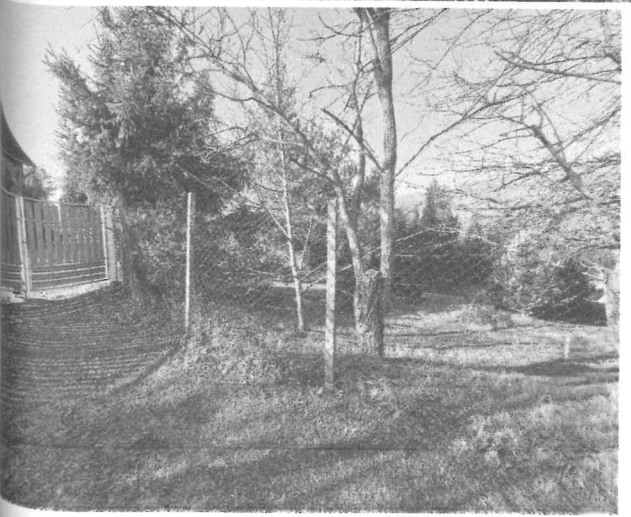
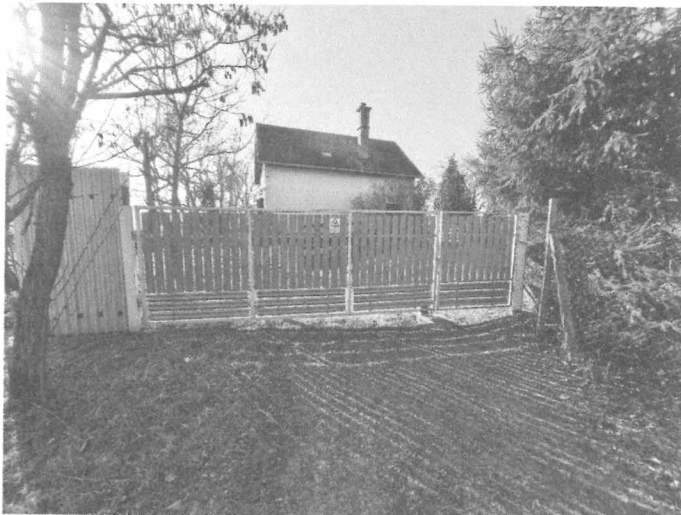
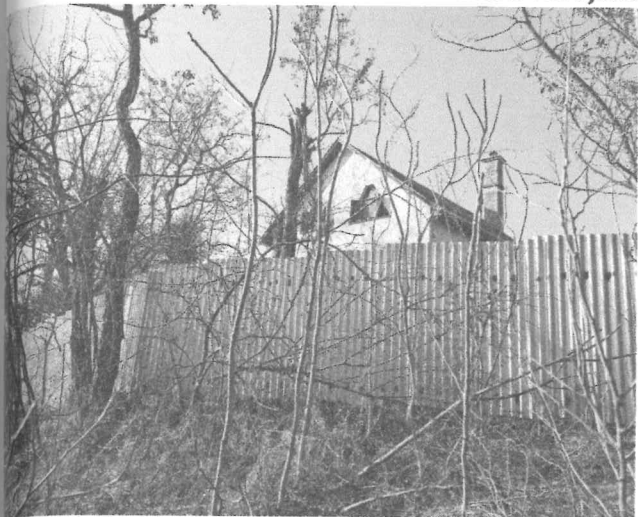
Pôdorys 1. nadzemného podlažia - zastavaná plocha



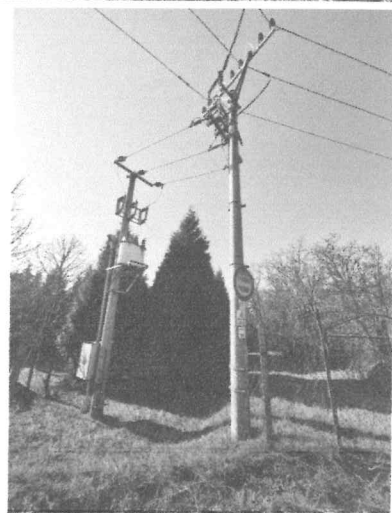
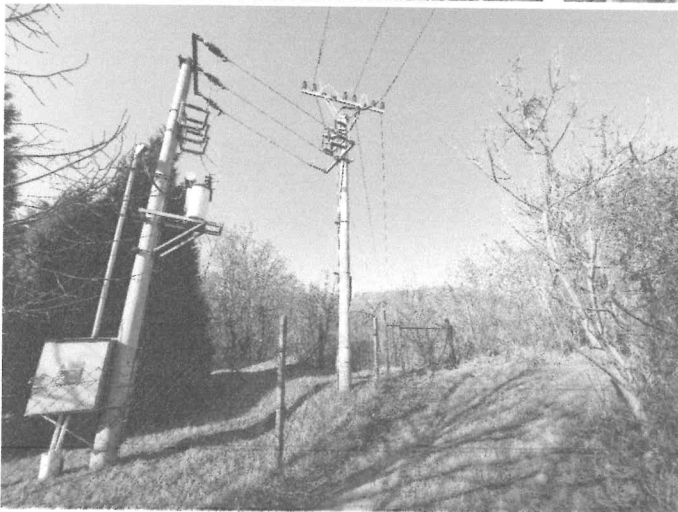
Pôdorys podkrovia - zastavaná plocha



Dokumentácia časti areálu s budovami s. č. 2598 v obci Kráľovský Chlmec, kat. územie Kráľovský Chlmec
 - len z verejného priestranstva



A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page. It appears to be a stylized name or initials.



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby, evidenčné číslo znalca 911462.

Znalecký úkon je v denníku zapísaný pod číslom 26/2025.

Vyhlasenie podľa ods. 2 § 209 civilného sporového poriadku:

Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku. Znalec pri vypracovaní tohto znaleckého posudku vychádzal z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov. V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku podľa písm. a) ods. 4 § 18 vyhlášky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

Podpis znalca



