Znalec:	**Ing. Marek Kočiš**	
	Miesto výkonu:	Vinné 72 072 31 Vinné
	Telefónne čísla:	0915/ 917 382, 0911/ 300 269
	E-mailová adresa:	kocismarek72@gmail.com
	Evidenčné číslo znalca:	911 620

Zadávateľ: **LICITOR group, a.s. (dražobník)**
Sládkovičova 6
010 01 Žilina
IČO: 36 421 561

Číslo spisu (objednávky): Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku č. D 500221 zo dňa: 19.04.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

znalecký úkon číslo: 46/ 2022

Vo veci:

- Odhad hodnoty nehnuteľností;

Identifikácia predmetu a účelu znaleckého posudku (stručná charakteristika predmetu znaleckého skúmania)**:**

Predmet ohodnotenia:

Predmetom ohodnotenia je stavebné príslušenstvo (**oplotenie, stĺpiky, vodiace drôty, zavlažovacie systémy, spevnené plochy**) nachádzajúce sa na nehnuteľnosti:

List vlastníctva číslo	Katastrálne územie	Vedené Okresným úradom, katastrálny odbor
745	Viničky	Trebišov

POZEMOK parcela registra „C“:				
Parcela číslo	**Druh pozemku**	**Výmera v m²**	**Spôsob využitia pozemku:**	**Umiestnenie pozemku:**
C KN 762 1	Vinica	61 092	3 – Pozemok, na ktorom sa pestuje vinič alebo pozemok vhodný na pestovanie viniča, na ktorom bol vinič dočasne odstránený	2 – Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce
Výška spoluvlastníckeho podielu záložcu:				**1 / 1**

- okres: Trebišov, obec: VINIČKY, katastrálne územie: **Viničky**;

Účelom znaleckého posudku je:

Ako podklad pre právny úkon - výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech záložného veriteľa, podľa Zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a Zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti, v znení neskorších predpisov.

Počet strán (A4) **znaleckého posudku** (z toho príloh): 44 (z toho 23 strán príloh veľkosti A4 a 1 strana - znalecká doložka)

Počet vyhotovení: 5 papierových exemplárov, z toho 4 papierové exempláre sú určené pre zadávateľa posudku 2 x elektronická verzia na CD nosiči pre zadávateľa posudku

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) **a predmet znaleckého skúmania**:

Odhad hodnoty nehnuteľnosti - stanovenie všeobecnej hodnoty podľa vyhlášky MS SR č. 492/ 2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov - prílohy č. 3 (znalecký odhad ceny):

Predmetom ohodnotenia je stavebné príslušenstvo (**oplotenie, stĺpiky, vodiace drôty, zavlažovacie systémy, spevnené plochy**) na nehnuteľnosti:

List vlastníctva číslo	Katastrálne územie	Vedené Okresným úradom, katastrálny odbor
745	Viničky	Trebišov

POZEMOK parcela registra „C“:				
Parcela číslo	**Druh pozemku**	**Výmera v m²**	**Spôsob využitia pozemku:**	**Umiestnenie pozemku:**
C KN 762 1	Vinica	61 092	3 – Pozemok, na ktorom sa pestuje vinič alebo pozemok vhodný na pestovanie viniča, na ktorom bol vinič dočasne odstránený	2 – Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce
Výška spoluvlastníckeho podielu záložcu:				**1 / 1**

- okres: Trebišov, obec: VINIČKY, katastrálne územie: **Viničky**;

1.2 Účel znaleckého posudku:

Ako podklad pre právny úkon - výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech záložného veriteľa, podľa Zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a Zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti, v znení neskorších predpisov.

1.3 Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (dohodnutý dátum obhliadky)
(rozhodujúci pre zistenie a stavebno-technického stavu príslušenstva a vybavenia technickej infraštruktúry):
31. 03. 2022 - štvrtok

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 30. 04. 2022

1.5 Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom, resp. majiteľom nehnuteľnosti:

a1)	OBJEDNÁVKA na vypracovanie znaleckého posudku (D 500221) zo dňa: 19.04.2022, zadávateľ: LICITOR group, a.s. (dražobník), Sládkovičova 6, 010 01 Žilina - IČO: 36 421 561;	skenovaný dokument zaslaný e-mailom	**Príloha č. IV.1.1 a č. IV.1.2**
a2)	VÝZVA na poskytnutie súčinnosti pri obhliadke predmetu záložného práva 500221 zo dňa: 18.3.2022, vyzývateľ: LICITOR group, a.s. (dražobník), Sládkovičova 6, 010 01 Žilina - IČO: 36 421 561;	skenovaný dokument zaslaný e-mailom	**Príloha č. IV.2.1 a č. IV.2.2**

b) Podklady získané znalcom:

b1)	VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 745, vydal: Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky – Vytvorené cez katastrálny portál, okres: Trebišov, obec: VINIČKY, katastrálne územie: Viničky, dátum vyhotovenia: 07.04.2022, čas vyhotovenia: 10:52:44, údaje platné k: 05.04.2022 18:00;	informatívny výpis	**Príloha č. IV.3.1 a č. IV.3.2**
b2)	VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, PARCELA registra "C" evidovaná na katastrálnej mape č.: C KN 781/ 1, vydal: Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky – Vytvorené cez katastrálny portál, okres: Trebišov, obec: VINIČKY, katastrálne územie: Viničky, dátum vyhotovenia: 07.04.2022, čas vyhotovenia: 10:56:39, údaje platné k: 05.04.2022 18:00;	informatívny výpis	**Príloha č. IV.3.3**
b3)	INFORMATÍVNA KÓPIA Z MAPY, vydal: Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky – Vytvorené cez katastrálny portál, okres: Trebišov, obec: VINIČKY, katastrálne územie: Viničky, dátum vyhotovenia: štvrtok 7. apríla 2022, čas vyhotovenia: 10:56, mierka: 1 : 2 000;	informatívna kópia z mapy	**Príloha č. IV.4**

b4)	ZÁPISNICA z obhliadky nehnuteľnosti, miesto a čas: štvrtok 31.03.2022 o 10:00 – 11:00 hod., zapísal: Marek Kočiš . znalec;	originál	**Príloha č. IV.5**
b5)	FYZICKÁ OBHLIADKA nehnuteľnosti a jej príslušenstva dňa: 31.03.2022 za účelom zistenia stavebno-technického stavu príslušenstva a vybavenia technickej infraštruktúry;		
b6)	FOTODOKUMENTÁCIA zo dňa: 31.03.2022 **- príloha č. IV.8.1 až č. IV.8.8;**		
b7)	ÚZEMNÝ PLÁN obce Viničky;		

1.6 Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/ 2004 Z. z. zo dňa 23.08.2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov (ďalej aj „Vyhláška“);
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/ 2010 Z. z. zo dňa 18.05.2010, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/ 2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/ 2017 Z. z. zo dňa 24.08.2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/ 2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;

1.7 Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

a) Vyhláška MS SR č. 490/ 2004 Z. z, ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov;
b) Zákon č. 50/ 1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v znení neskorších predpisov;
c) Zákon NR SR č. 237/ 2000 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 50/ 1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
d) Vyhláška MŽP SR č. 453/ 2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona;
e) Zákon NR SR č. 162/ 1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov;
f) Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnej povahy;
g) Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z. z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb;
h) Zákon NR SR č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov;
i) Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3;
j) Internetové portály – stránky obce Viničky;

1.8 Základné pojmy:

- Všeobecná hodnota (VŠH) - je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dnu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.
- Východisková hodnota (VH) - je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.
- Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.
- Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Pojem "všeobecná hodnota (VŠH)" definovaný vyššie (podľa citovanej vyhlášky) je obsahovo totožný a zhodný s pojmom "cena obvyklá v mieste a čase konania dražby" definovanom v zákone o dobrovoľných dražbách (§ 12 zákona c. 527/2002 Z .z. v platnom znení).

1.9 Osobitné požiadavky zadávateľa:

Žiadne – neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) **Výber použitej metódy** (najmä zdôvodnenie výberu a dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty, informácie o použitých rozpočtových ukazovateľov na stanovenie východiskovej hodnoty)

Pre ohodnotenie stavebného príslušenstva nachádzajúceho sa na pozemku vinice je aplikovaná príloha číslo 3 Vyhlášky MS SR číslo 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Použitá je metóda polohovej diferenciácie z dôvodov neexistencie relevantných a hodnoverných podkladov pre porovnanie a z dôvodu primárnej nevhodnosti použitia kombinovanej metódy pre ohodnotenie (posudzovaná nehnuteľnosť nie je schopná a vhodná na výnos – ide len o príslušenstvo bez hlavnej stavby).

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanej ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3. Rozpočtový ukazovateľ stavby je stanovený v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2021.

b) **Vlastnícke a evidenčné údaje** (identifikácia predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve):

Pre účely vypracovania tohto znaleckého posudku bol ako doklad o vlastníctve použitý:

- výpis z **Listu vlastníctva** č.: **745** zo dňa: 07.04.2022, pre katastrálne územie: **Viničky**, obec: VINIČKY, okres: Trebišov;
- **1 x informatívna kópia z mapy** (katastrálna mapa) pre katastrálne územie: **Viničky**, obec: VINIČKY, okres: Trebišov s dátumom a časom vyhotovenia: štvrtok 7. apríla 2022 10:56;
- výpis z listu vlastníctva a katastrálna mapa boli vytvorené cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky;

b.1) **Výpis z listu vlastníctva** č.: **745**, katastrálne územie: **Viničky**

b.1.1) evidenčné údaje:

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 745, vydal: Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky – Vytvorené cez katastrálny portál, okres: Trebišov, obec: VINIČKY, katastrálne územie: Viničky, dátum vyhotovenia: 07.04.2022, čas vyhotovenia: 10:52:44, údaje platné k: 05.04.2022 18:00;

b.1.2) vlastnícke údaje:

ČASŤ A: *MAJETKOVÁ PODSTATA*

PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	*Výmera v m²*	*Druh pozemku*	*Spôsob využ. p.*	*Umiest. pozemku*	*Právny vzťah*	*Druh ch. n.*
762/ 1	61 092	vinica	3	2		

Legenda:
Spôsob využívania pozemku:
3 - Pozemok, na ktorom sa pestuje vinič alebo pozemok vhodný na pestovanie viniča, na ktorom bol vinič dočasne odstránený
Umiestnenie pozemku:
2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

ČASŤ B: *VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENE OSOBY*

Por. číslo	*Priezvisko, meno, (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka*	*Spoluvlastnícky podiel*
Účastník právneho vzťahu:	**Vlastník**	
1	Behyňa Milan r. Behyňa, Mgr., Hlavná 78/9, Viničky, PSČ 076 31, SR	1 / 1
Dátum narodenia:	12.07.1952	

Poznámka P-781/2020 - Oznámenie výkonu záložného práva v prospech: VIN. TECH s.r.o., Holubyho 27, 902 01 Pezinok, IČO: 34134701 na pozemok registra CKN č. 762/1 pod B1 v 1/1 zo dňa 23.12.2020, č.z. - 108/2020

Poznámka Pozemky parcelné číslo E 753, C 762/1, C 762/3 sú v obvode projektu pozemkových úprav podľa Rozhodnutia č. OU-TV-PLO-2019/000503-To zo dňa 17.12.2019, P-672/2021, č.z.156/21.

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-31/04,N-23/2004, č.z.27/04

Účastník právneho vzťahu: **Nájomca**
2 TOKVIN SLOVAKIA s.r.o., F. Rákocziho 416, Borša, PSČ 076 32, SR /
IČO: 368092527

N-5/2022-K vlastníkovi č. 1 je nájomný vzťah na pozemok registra CKN s parc. č. 762/1 v podiele 1/1, na základe Zmluvy o nájme zo dňa 02.01.20213 na dobu určitú od 02.01.2013 do 02.01.20333, č.z. 40/22

ČASŤ C: ŤARCHY

Por. č.:

1 V-864/2018-Zmluva o zriadení záložného práva medzi VIN.TECH s.r.o., IČO 34134701, Holubyho 27, 902 01 Pezinok ako záložný veriteľ a Mgr. Milan Behyňa r. Behyňa , nar. 12.07.1952, Hlavná 78/9, 076 31 Viničky ako záložca k pozemku C KN parcelné číslo 762/1 na základe zmluvy zo dňa 08.08.2018 povolené dňa 05.09.2018-č.z. 957/2018

Iné údaje:

1 Knižná vložka č.215,230,244 - č.z.26/04
1 Žiadosť o zápis Geometrický plán č.zák.35476451-014/2012 zo dňa 27.4.2012 vedené v registri R-117/2012-43/2012
1 N-5/2022-K vlastníkovi č. 1 je nájomný vzťah na pozemok registra CKN s parc. č. 762/1 v podiele 1/1, na základe Zmluvy o nájme zo dňa 02.01.20213 na dobu určitú od 02.01.2013 do 02.01.20333, č.z. 40/22

Poznámka:
Bez zápisu.

- *Ostatné údaje viď príloha č. IV.3.1 a č. IV.3.2 tohto znaleckého posudku;*

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu ohodnotenia (posúdenia):

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná na tvári miesta dňa: 31.03.2022 za účasti zástupcu zadávateľa posudku a majiteľa nehnuteľnosti. Na obhliadke bol preverený skutkový stav využitia pozemku a staveného príslušenstva nachádzajúceho sa na tomto pozemku. Preverené boli možnosti napojenia na inžinierske siete, možnosti prístupu, možnosti využitia pozemku a stavebného príslušenstva nachádzajúceho sa na tomto pozemku, výskyt povyšujúcich a redukujúcich faktorov, vyhotovenie fotografickej dokumentácie.

d) Technická dokumentácia:

d.1) Porovnanie súladu projektovej dokumentácie so zistením skutočným stavom:

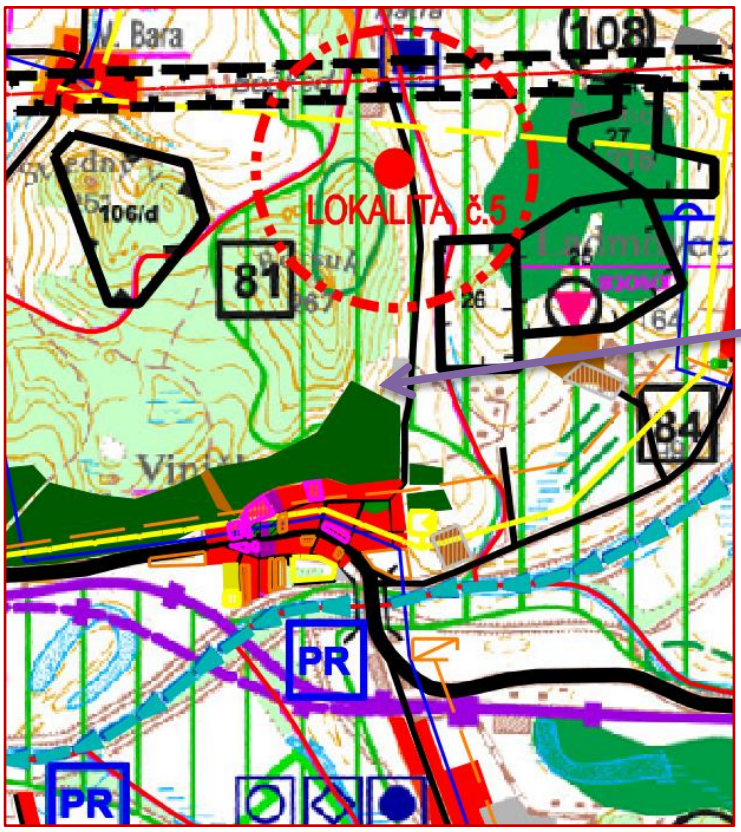
Pre splnenie znaleckej úlohy nebola potrebná projektová dokumentácia. Predmetom ohodnotenia (posúdenia) je len stavebné príslušenstvo nachádzajúce sa na pozemku vinice, žiadna technická dokumentácia stavieb nie je nevyhnutné potrebná, ani nebola predložená.

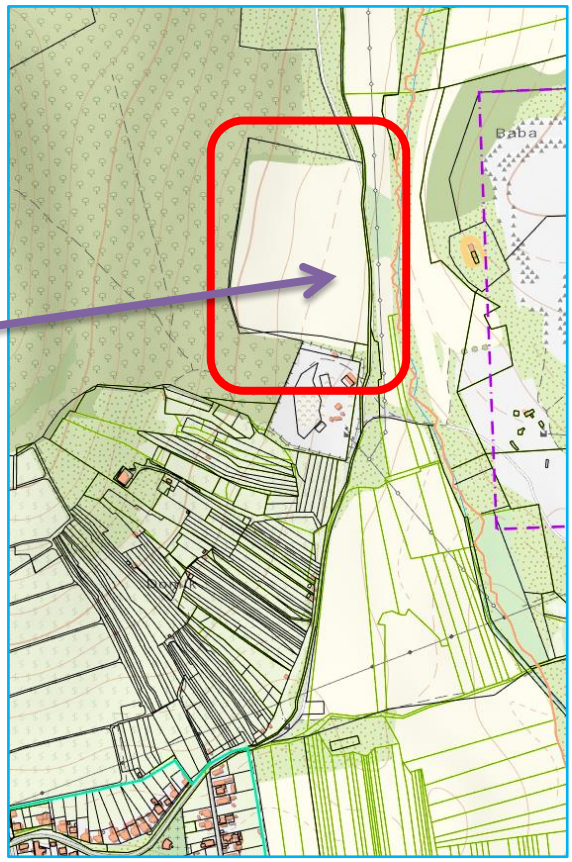
Rozmery stavebného príslušenstva podstatné pre ohodnotenie (posúdenie) boli zamerané (overené) pri obhliadke pomocou laserového merača.

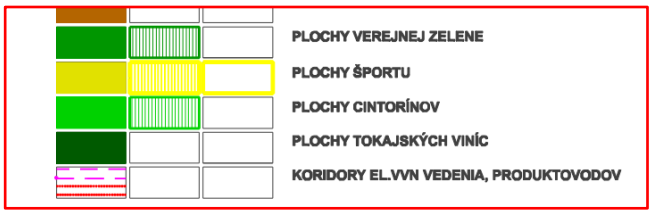
Vyhodnotenie polohy parcely vzhľadom k územnému plánu:

Znalcom bola zadovážená grafická časť Územného plánu mesta Viničky. Hodnotenie polohy parciel vzhľadom k schválenému územnému plánu vychádza zo zistenia, či tieto parcely, alebo ich časti, sú/ nie sú schváleným územným plánom mesta v zmysle § 43h, odst. 2, zákona č. 50/1976 Zb. a § 13, odst. 2 zákona č. 220/2004 Z. z. určené na zastavanie, t. j., či pre uvedené parcely bol/ nebol v rámci schváleného územného pre uvedené parcely bol/ nebol v rámci schváleného územného plánu vydaný súhlas s budúcim možným použitím poľnohospodárskej pôdy na stavebné zámery a iné zámery podľa § 13 ods. 2 zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

V zmysle územnoplánovacej informácie, viď prílohy - Územný plán mesta Viničky predmetné územie, kde je situovaná parcela Vinice je na hranici plochy tokajských viníc, zo získaného výkresu územného plánu je dosť zložité presnejšie určenie polohy vinice.







d.2) Porovnanie súladu stavebnej (stavebno-právnej) a **banskej dokumentácie so zistením skutočným stavom:**

Doklady o vekoch stavebného príslušenstva boli získané počas obhliadky a rozhovoru s majiteľom nehnuteľnosti. Ohodnocované príslušenstvo bolo zrealizované a dané do užívania v roku 2015.

e) Údaje katastra nehnuteľnosti:

e.1) Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Právna dokumentácia je reprezentovaná:

- **výpisom z listu vlastníctva** č.: **745;**
- 1 x informatívnou kópiu z mapy **(katastrálnou mapou);**

Údaje katastra nehnuteľností existujú v podobe výpisu z katastra nehnuteľností na parcelu registra „C“ a informatívnej kópie z mapy, ktoré boli vytvorené cez katastrálny portál.

Získané podklady boli porovnané so skutočným stavom. Pri obhliadke posudzovanej nehnuteľnosti – pozemku parce. Č.: C KN 726/ 1 bol zistený právny súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou. Parcela je vedená na liste vlastníctva č.: 745 v katastrálnom území: Viničky Pozemok je evidovaný (zakreslený) na katastrálnej mape. K nehnuteľnosti bola zistená z evidencie na príslušnom liste vlastníctva ťarcha záložného práva.

- Pozemok parc. č.: C KN 726/ 1 je evidovaný na liste vlastníctva č.: 745 s právnym druhom pozemku (vinica) a spôsobom využitia pozemku (kód: 3). Kód pozemku uvedený na liste vlastníctva č.: 745 - 3 (pozemok, na ktorom sa pestuje vinič alebo pozemok vhodný na pestovanie viniča, na ktorom bol vinič dočasne odstránený) je v súlade so skutkovým stavom - pozemok tvorí vinicu;
- Na vinici sa nachádza stavebné príslušenstvo zabezpečujúce funkčnosť vinice;

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

P.	č.	Identifikácia ohodnocovanej nehnuteľnosti	Rok dokončenia / výmera
I.		**Ploty**	
	I./ 1	**Oplotenie vinice** na pozemku parc. č.: C KN 762/ 1, katastrálne územie: Viničky;	**2 0 1 5**
	I./ 2	**Viničné rady** na pozemku parc. č.: C KN 762/ 1, katastrálne územie: Viničky;	**2 0 1 5**
II.		**Vonkajšie úpravy**	
	II./ 1	**Zavlažovací systém** – kvapôčková závlaha viničných radov na pozemku parc. č.: C KN 762/ 1, katastrálne územie: Viničky;	**2 0 1 5**
	II./ 2	**Zavlažovací systém** – hlavné prívody na pozemku parc. č.: C KN 762/ 1, katastrálne územie: Viničky;	**2 0 1 5**
	II./ 3	**Spevnená plocha** – kameň na pozemku parc. č.: C KN 762/ 1, katastrálne územie: Viničky;	**2 0 1 5**
	II./ 4	**Spevnená plocha** – betón na pozemku parc. č.: C KN 762/ 1, katastrálne územie: Viničky;	**2 0 1 5**

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

- Filtrácia;

e) **Hodnotenie zabezpečenia prístupu:**

Prístup k ohodnocovanej nehnuteľnosti – pozemku vinice:

Reálny súčasný zistený verejný prístup k pozemku vinice je po spevnenej panelovej komunikácii s napojením sa na štátnu cestu I. triedy – smer Trebišov – Kráľovský Chlmec:

ide o parcelu č.: **C KN 781/ 1** - Spôsob využívania pozemku: 22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti;

- **List vlastníctva** č.: **k danej nehnuteľnosti nezaložený,** katastrálne územie: **Viničky**;

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 PLOTY

2.1.1 Oplotenie vinice na pozemku parc. č.: **C KN 762/ 1**,
obec: VINIČKY, katastrálne územie: **Viničky**, okres: Trebišov;

A. Stavebno-technický popis:

Ide o oplotenie prevažnej časti pozemku vinice po jeho hranici po parcele č.: C KN 762/ 1. Na južnej strane časť pozemku ohraničuje plot vybudovaný susedným vlastníkom – vlnitý plech.

A.1 Konštrukčné prevedenie:

Vertikálny nosný systém oplotenia zabezpečujú kovové stĺpiky zavŕtané do zeme bez základovej konštrukcie. Pohľadový výplň plota je z drôteného pletiva výšky 1,50 m, pohľadová výplň je spevnené napínacími drôtmi. Nad strojovým pletivom sú v prevažnej časti oplotenia naťahané ešte ostatné drôty. Zistená priemerná výška oplotenia je 1,75 m. Vstup na vinicu (pozemok) z prístupovej cesty je zabezpečený vrátami. V dokončenosti stavby je zohľadnený reálny skutkový stav voči použitému rozpočtovému ukazovateľu.

A.2 Vek a opotrebovanie plotu:

Pre výpočet veku plotu bol použitý údaj získaný od majiteľa nehnuteľnosti. Plot bol postavený v roku 2015. Vek ku dňu ohodnotenia je 2022 - 2015 = 7 rokov. Predpokladaná základná životnosť (ZZ) plotov (JKSO 815 2) „podľa konštrukcie“ je 30 - 50 rokov. Vzhľadom na vek plota (7 rokov), celkový technický stav jednotlivých prvkov životnosti k času ohodnotenia a konštrukčné prevedenie, je vo výpočte použitá predpokladaná životnosť plotu ako celku, stanovená odborným odhadom na 25 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	RU	Dok.
1.	**Základy vrátane zemných prác:**				
	z kameňa a betónu	748,82m	700	23,24 €/m	10
	Spolu:			**23,24 €/m**	
3.	**Výplň plotu:**				
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	1 310,44m²	380	12,61 €/m	100
4.	**Plotové vráta:**				
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks	100

Dĺžka plotu: 754,82-6,00 = 748,82 m
Pohľadová plocha výplne: 748,82*1,75 = 1310,44 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,851
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 vinice	2015	7	18	25	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(748,82m * 23,24 €/m + 1 310,44m² * 12,61 €/m² + 1ks * 249,12 €/ks) * 2,851 * 0,95	92 564,92
Východisková hodnota nedokončenej stavby	(748,82m * 23,24 €/m * 10 / 100 + 1 310,44m² * 12,61 €/m² * 100 / 100 + 1ks * 249,12 €/ks * 100 / 100) * 2,851 * 0,95	50 144,31
Technická hodnota	72,00 % z 50 144,31 €	36 103,90

Dokončenosť stavby: (50 144,31 / 92 564,92) * 100% = **54,17%**

2.1.2 **Viničné rady** na pozemku parc. č.: **C KN 762/ 1**, obec: VINIČKY, katastrálne územie: **Viničky**, okres: Trebišov;

A. Stavebno-technický popis:
Predmetom ohodnotenia sú viničné rady vo vinici nachádzajúce sa na parcele č.: C KN 762/ 1.

A.1 Konštrukčné prevedenie – základné prvky opornej konštrukcie vinohradu:
Vo vinohrade je postavené oporné zariadenie. To by malo vydržať po celú dobu životnosti vinice, čo je približne do 30 rokov. Pre stavbu boli použite pomerne kvalitné prvky, ktoré zaisťujú pevnú a trvanlivú konštrukciu.
Prehľad základných prvkov opornej konštrukcie použitých pre vinič vo vinohrade.
1. Krajový stĺpik
Na účely krajového stĺpika je použitý stĺpik o výške 2700 mm.
2. Radový stĺpik
Ako rádový stĺpik je použitý stĺpik o výške 2500 mm. Stĺpik má navyše vynikajúcu odolnosť proti korózii. Inštalácia stĺpikov je s rozstupom cca po 6 metroch.

3. Kotva
Kotva slúži na upevnenie opornej konštrukcie k zemi a zaistenie jej stability.
4. Kotviace lanko/kotviaci drôt
Pre spojenie krajového stĺpiku s kotvou sú použité pozinkované drôty v kombinácii so spojkami.
5. Vodiaci (hlavný) drôt
Pre vodiace drôty sú pozinkované drôty. Vodiace drôty sú pretiahnete ľahko pripravenými otvormi v stĺpiku. Spravidla je drôt umiestnený vo výške 70-90 cm a pre jeho uchytenie k okrajovým stĺpikom sa využila spojka, pomocou ktorej je drôt zároveň napnutý.
6. Dvojdrôtie a jednodrôtie
Drôty so pozinkované. Počet dvojradí je 3 x 2. 1 x je jednorad.
V dokončenosti stavby je zohľadnený reálny skutkový stav voči použitému rozpočtovému ukazovateľu. Použitý rozpočtový ukazovateľ je z vyššie citovanej metodiky USI Žilina – príloha č. 6 PLOTY.

A.2 Vek a opotrebovanie:
Pre výpočet veku bol použitý údaj získaný od majiteľa nehnuteľnosti. Viničné rady boli dané do užívania v roku 2015. Vek ku dňu ohodnotenia je 2022 - 2015 = 7 rokov. Predpokladaná základná životnosť (ZZ) plotov (JKSO 815 2) „podľa konštrukcie“ je 30 - 50 rokov. Vzhľadom na vek viničných radov (7 rokov), celkový technický stav jednotlivých prvkov životnosti k času ohodnotenia a konštrukčné prevedenie, je vo výpočte použitá predpokladaná životnosť ako celku, stanovená odborným odhadom na 25 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	RU	Dok.
1.	**Základy vrátane zemných prác:**				
	z kameňa a betónu	23 806,21m	700	23,24 €/m	10
	Spolu:			**23,24 €/m**	
3.	**Výplň plotu:**				
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	47 612,42m²	380	12,61 €/m	15

Dĺžka plotu: 23806,21 m
Pohľadová plocha výplne: 23806,21*2,00 = 47612,42 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,851
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 [%]
Viničné rady	2015	7	18	25	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(23 806,21m * 23,24 €/m + 47 612,42m² * 12,61 €/m²) * 2,851 * 0,95	3 124 600,46
Východisková hodnota nedokončenej stavby	(23 806,21m * 23,24 €/m * 10 / 100 + 47 612,42m² * 12,61 €/m² * 15 / 100) * 2,851 * 0,95	393 766,72
Technická hodnota	72,00 % z 393 766,72 €	283 512,04

Dokončenosť stavby: (393 766,72 / 3 124 600,46) * 100% = **12,60%**

2.2 VONKAJŠIE ÚPRAVY

2.2.1 Zavlažovací systém – kvapôčková závlaha na pozemku parc. č.: **C KN 762/ 1,**
obec: VINIČKY, katastrálne územie: **Viničky**, okres: Trebišov;

Stavebno-technický popis:

Zavlažovací systém je nadzemný s rozvodmi vedenými po viničných radoch pri spodnom napínacom drôte. LDPE hadice o priemere 16 -20 mm. Podľa majiteľa bola závlaha zrealizovaná v roku 2015. Celková predpokladaná základná životnosť je odhadovaná na 20 rokov. Zavlažovacie potrubia v čase obhliadky neboli pripojené na hlavné rozvody zavlažovania. V dokončenosti stavby je zohľadnený reálny skutkový stav voči použitému rozpočtovému ukazovateľu. Použitý rozpočtový ukazovateľ je z vyššie citovanej metodiky USI Žilina – príloha č. 7 VONKAJŠIE ÚPRAVY.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.4. Záhradné vodovody
Položka: 1.4.a) Povrchový rozvod DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 85/30,1260 = 2,82 €/bm
Počet merných jednotiek: 23806,21 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,851
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95
Dokončenosť: 50 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Zavlažovací systém – kvapôčková závlaha	2015	7	13	20	35,00	65,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	23806,21 bm * 2,82 €/bm * 2,851 * 0,95	181 827,76
Východisková hodnota nedokončenej stavby	23806,21 bm * 2,82 €/bm * 2,851 * 0,95 * 50 / 100	90 913,88
Technická hodnota	65,00 % z 90 913,88 €	59 094,02

Dokončenosť stavby: (90 913,88 / 181 827,76) * 100% = **50,00%**

2.2.2 Zavlažovací systém – hlavné prívody na pozemku parc. č.: **C KN 762/ 1,**
obec: VINIČKY, katastrálne územie: **Viničky**, okres: Trebišov;

Stavebno-technický popis:

Hlavné rozvody zavlažovacieho systému sú vedené od filtrácie uloženej na betónovej spevnenej ploche pri oplotení z prevažnej časti podzemným rozvodom k hranici viničných radov. Plastové potrubie o dimenzii cca 32 mm. Podľa majiteľa bola závlaha zrealizovaná v roku 2015. Celková predpokladaná základná životnosť je odhadovaná na 25 rokov. Použitý rozpočtový ukazovateľ je z vyššie citovanej metodiky USI Žilina – príloha č. 7 VONKAJŠIE ÚPRAVY.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.4. Záhradné vodovody
Položka: 1.4.b) Podzemný rozvod DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 145/30,1260 = 4,81 €/bm
Počet merných jednotiek: 3,00*5,00 = 15 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,851
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95
Dokončenosť: 100 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Zavlažovací systém – hlavné prívody	2015	7	18	25	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	15 bm * 4,81 €/bm * 2,851 * 0,95	195,41
Východisková hodnota nedokončenej stavby	15 bm * 4,81 €/bm * 2,851 * 0,95 * 100 / 100	195,41
Technická hodnota	72,00 % z 195,41 €	140,70

Dokončenosť stavby: (195,41 / 195,41) * 100% = **100,00%**

2.2.3 Spevnená plocha – kameň na pozemku parc. č.: **C KN 762/ 1**,
obec: VINIČKY, katastrálne územie: **Viničky**, okres: Trebišov;

Stavebno-technický popis:
Spevnená plocha v čase obhliadky nebola úplne dokončená, chýbala finálna betónová vrstva, zrealizovaná bola len podkladná plocha z kameňa. Ide o plochu na ktorej mali byť položené nádrže na vodu pre zavlažovací systém. Podľa majiteľa bola zrealizovaná v roku 2015. Celková predpokladaná základná životnosť je odhadovaná na 25 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 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 6,00*4,00 = 24 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,851
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 [%]
Spevnená plocha - kameň	2015	7	18	25	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	24 m² ZP * 10,12 €/m2 ZP * 2,851 * 0,95	657,83
Technická hodnota	72,00 % z 657,83 €	473,64

2.2.4 **Spevnená plocha** – betón na pozemku parc. č.: **C KN 762/ 1**, obec: VINIČKY, katastrálne územie: **Viničky**, okres: Trebišov;

Stavebno-technický popis:
Spevnená plocha je vyhotovená z monolitického betónu na teréne. Podľa majiteľa bola zrealizovaná v roku 2015. Celková predpokladaná základná životnosť je odhadovaná na 25 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 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 3,00*4,00 = 12 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,851
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 [%]
Spevnená plocha - betón	2015	7	18	25	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

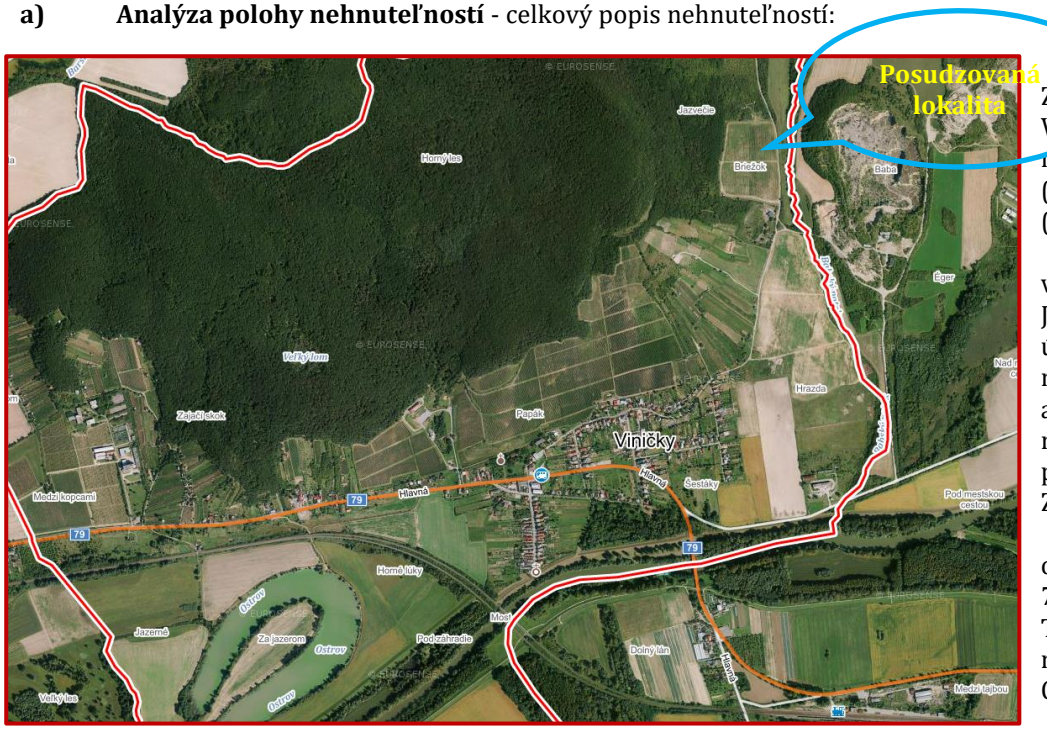
Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	12 m² ZP * 14,27 €/m2 ZP * 2,851 * 0,95	463,79
Technická hodnota	72,00 % z 463,79 €	333,93

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Ploty		
Oplotenie vinice na pozemku parc. č.: C KN 762/ 1, katastrálne územie: Viničky;	50 144,31	36 103,90
Viničné rady na pozemku parc. č.: C KN 762/ 1, katastrálne územie: Viničky;	393 766,72	283 512,04
Celkom za Ploty	**443 911,03**	**319 615,94**
Vonkajšie úpravy		
Zavlažovací systém – kvapôčková závlaha viničných radov na pozemku parc. č.: C KN 762/ 1, katastrálne územie: Viničky;	90 913,88	59 094,02
Zavlažovací systém – hlavné prívody na pozemku parc. č.: C KN 762/ 1, katastrálne územie: Viničky;	195,41	140,70
Spevnená plocha – kameň na pozemku parc. č.: C KN 762/ 1, katastrálne územie: Viničky;	657,83	473,64
Spevnená plocha – betón na pozemku parc. č.: C KN 762/ 1, katastrálne územie: Viničky;	463,79	333,93
Celkom za Vonkajšie úpravy	**92 230,91**	**60 042,29**
Celkom:	**536 141,94**	**379 658,23**

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností - celkový popis nehnuteľností:



Pod južnými svahmi Zemplínskych vrchov sa na Východoslovenskej nížine v nadmorskej výške 100 m (stred obce), 94-267 m (chotár) nachádza poľnohospodársko-vinohradnícka obec Viničky. Jej chotár charakterizuje úrodná pôda popretkávaná mŕtvymi ramenami Bodrogu a tokajské vinohrady, ktoré sa rozprestierajú na tufových pôdach južných svahov Zemplínskych vrchov.

Mesto je vzdialené od krajského mesta Košice 72 km, od okresného mesta Trebišov 33 km a od najbližšieho mesta Kráľovský Chlmec 22 km.

V lokalite sa nenachádzajú žiadne inžinierske siete, na ktoré sa je reálne možne napojiť cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napr. komunikácie).

K dátumu ohodnocovania pozemkov nie je známy žiadny iný konkrétny zámer využitia pozemkov ako vinohrad v budúcnosti v danej lokalite a ani obec neeviduje investičné aktivity postupom stanoveným zákonom č. 50/1976 Zb. /stavebný zákon/ v platnom znení.

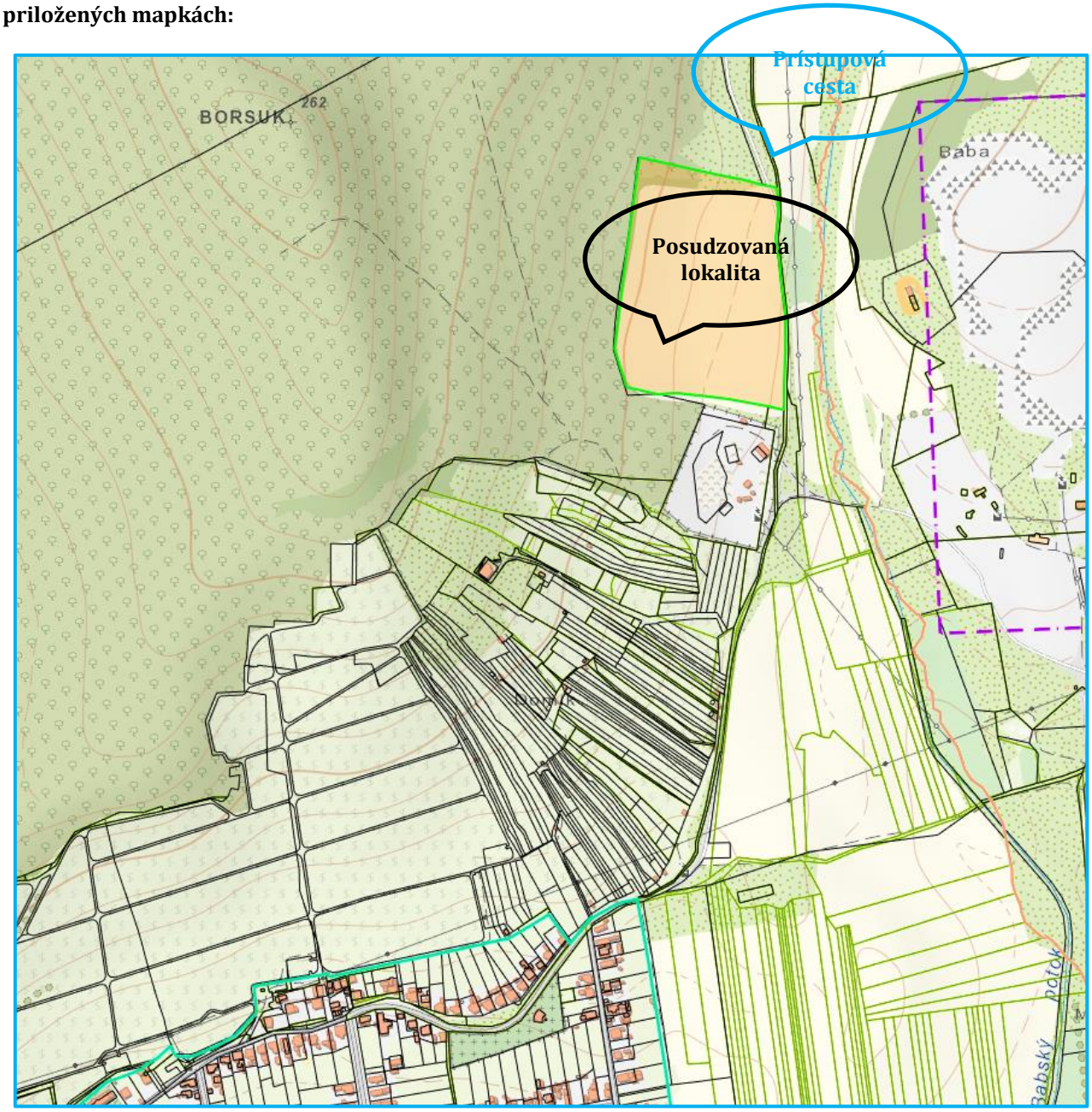
Posudzovaný pozemok sa nachádzajú mimo zastavané územie obce: VINIČKY, katastrálne územie: Viničky, okres: Trebišov, smerom severovýchodným od obce VINIČKY.

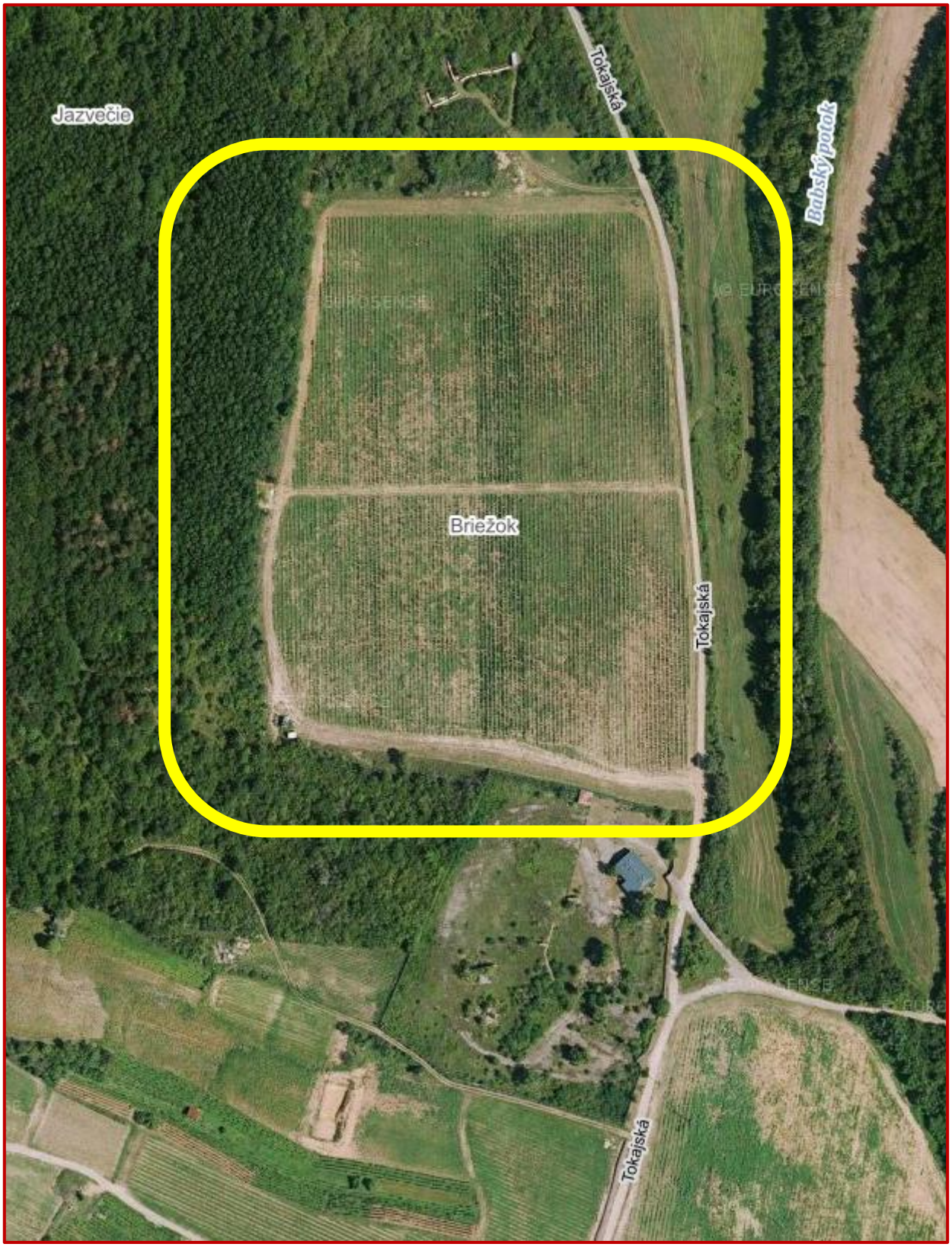
Posudzovaná lokalita pozemku je situované vľavo od miestnej komunikácie – ulica: Tokajská, za skupinkou stavieb, v lokalite „Viničky - Briežok, na hranici tokajských viníc v zmysle územného plánu obce, ktorá bola a je ju možné aj ďalej využívať vinohradníckym spôsobom - na pestovanie viniča. Predmetom ohodnotenia sú stavené príslušenstvo nachádzajúce sa na predmetnom pozemku – parcele č.: CKN 762/ 1.

Reálny zistený verejný prístup je po verejnej spevnenej komunikácii s napojením sa na štátnu cestu I. triedy – smer Trebišov – Kráľovský Chlmec. Cesta je v popisných údajoch katastra evidovaná a je evidovaná (zakreslená) na katastrálnej mape.

Najbližšia autobusová zastávka je v obce Viničky.

Situácia širších vzťahov a lokalizačná poloha pozemku v katastrálnom území obce Viničky je vidieť na priložených mapkách:




Jazvečie
Tokajská
Babský potok
Briežok
Tokajská
Tokajská

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Parcela, na ktorej sa nachádza ohodnocované (posudzované) stavebné príslušenstvo druhu vinica - parc. č.: C KN 762/ 1.

Počas obhliadky bola parcela č.: C KN 762/ 1 porastená viničom takmer na celej výmere. Na parcele sú registrované viničné rady, zavlažovací systém, spevnené plochy a oplotenie, ktoré sú majetkovou podstatou majiteľa vinice.

Detailne okrajové podmienky možného využitia/ zástavby pozemku v zmysle územného plánu obce VINIČKY v aktuálnom znení zmien a doplnkov pre dotknuté územie – obec Viničky priamo neurčuje, nestanovuje a nerieši, pozemok je však v dotyku, resp. nadväzuje na plochu tokajských viníc.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na výpise z listu vlastníctva č.: 745 je evidovaná ťarcha záložného práva:

- V-864/2018-Zmluva o zriadení záložného práva medzi VIN.TECH s.r.o., IČO 34134701, Holubyho 27, 902 01 Pezinok ako záložný veriteľ a Mgr. Milan Behyňa r. Behyňa , nar. 12.07.1952, Hlavná 78/9, 076 31 Viničky ako záložca k pozemku C KN parcelné číslo 762/1 na základe zmluvy zo dňa 08.08.2018 povolené dňa 05.09.2018 -č.z. 957/2018;

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:
Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie je vykonaný v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu a technický stav nehnuteľností, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,15 (v danom prípade objektívne vystihuje pomer medzi technickou hodnotou a dosahovanými všeobecnými hodnotami stavebného príslušenstva hlavných stavieb v predmetnej lokalite).

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,20

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,200 + 0,400)	0,600
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,200
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,110
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,200 - 0,180)	0,020

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{PDI}*v_I$
1	**Trh s nehnuteľnosťami** dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,110	13	1,43
2	**Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce** samostatne stojaci objekt, ktorého vzdialenosť od súvislej zástavby obce je väčšia ako 500 m	V.	0,020	30	0,60
3	**Súčasný technický stav nehnuteľností** nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,400	8	3,20
4	**Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti** ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,200	7	1,40
5	**Príslušenstvo nehnuteľnosti** bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,200	6	1,20
6	**Typ nehnuteľnosti** priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,200	10	2,00
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti** obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,200	9	1,80
8	**Skladba obyvateľstva v mieste stavby** malá hustota obyvateľstva	I.	0,600	6	3,60
9	**Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám** orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,200	5	1,00
10	**Konfigurácia terénu** južný svah o sklone 5% - 25%	II.	0,400	6	2,40
11	**Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby** žiadne - len miestne zdroje (studňa, vlastná výroba el.energie a pod.)	V.	0,020	7	0,14
12	**Doprava v okolí nehnuteľnosti** žiadna, alebo vo vzdialenosti nad 2 km	V.	0,020	7	0,14

13	**Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)** obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,110	10	1,10
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby** les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,110	8	0,88
15	**Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby** bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	0,600	9	5,40
16	**Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.** bez zmeny	III.	0,200	8	1,60
17	**Možnosti ďalšieho rozšírenia** žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,020	7	0,14
18	**Dosahovanie výnosu z nehnuteľností** nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,020	4	0,08
19	**Názor znalca** priemerná nehnuteľnosť	III.	0,200	20	4,00
	Spolu			**180**	**32,11**

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 32,11/ 180	0,178
Všeobecná hodnota	$VŠH_S$ = TH * k_{PD} = 379 658,23 € * 0,178	**67 579,16 €**

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE a OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu stavebného príslušenstva nachádzajúceho sa na pozemku parc. č.: C KN 762/ 1, ktorý sa nachádza mimo zastavaného územia obce: VINIČKY v katastrálnom území: **Viničky**, okres: Trebišov.

Predmetom ohodnotenia je stavebné príslušenstvo (**oplotenie, stĺpiky, vodiace drôty, zavlažovacie systémy, spevnené plochy**) nachádzajúce sa na nehnuteľnosti:

List vlastníctva číslo	Katastrálne územie	Vedené Okresným úradom, katastrálny odbor
745	Viničky	Trebišov

POZEMOK parcela registra „C“:				
Parcela číslo	**Druh pozemku**	**Výmera v m²**	**Spôsob využitia pozemku:**	**Umiestnenie pozemku:**
C KN 762 1	Vinica	61 092	3 – Pozemok, na ktorom sa pestuje vinič alebo pozemok vhodný na pestovanie viniča, na ktorom bol vinič dočasne odstránený	2 – Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce
Výška spoluvlastníckeho podielu záložcu:				**1 / 1**

ODPOVEDE NA OTÁZKY

Všeobecná hodnota stavebného príslušenstva bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/ 2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov a je znaleckým odhadom jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 30.04.2022, ktorú by mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Z možných metód, ktoré pripúšťa príloha č. 3 vyhlášky č. 492/ 2004 Z. z. o stanovení hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov sa pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov použila metóda polohovej diferenciácie. Výsledná všeobecná hodnota ohodnocovaného stavebného príslušenstva je vrátane DPH.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Ploty	
Oplotenie vinice na pozemku parc. č.: C KN 762/ 1, katastrálne územie: Viničky;	6 426,49
Viničné rady na pozemku parc. č.: C KN 762/ 1, katastrálne územie: Viničky;	50 465,14
Celkom za Ploty	**56 891,63**
Vonkajšie úpravy	
Zavlažovací systém – kvapôčková závlaha viničných radov na pozemku parc. č.: C KN 762/ 1, katastrálne územie: Viničky;	10 518,73
Zavlažovací systém – hlavné prívody na pozemku parc. č.: C KN 762/ 1, katastrálne územie: Viničky;	25,04
Spevnená plocha – kameň na pozemku parc. č.: C KN 762/ 1, katastrálne územie: Viničky;	84,31
Spevnená plocha – betón na pozemku parc. č.: C KN 762/ 1, katastrálne územie: Viničky;	59,44
Celkom za Vonkajšie úpravy	**10 687,53**
Všeobecná hodnota celkom	**67 579,16**
Odporúčaná všeobecná hodnota po zaokrúhlení	**67 600,00**
Všeobecná hodnota slovom: **Šesťdesiatsedemtisícšesťsto Eur;**	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti sú nasledovné:

Na výpise z listu vlastníctva č.: 745 je evidovaná ťarcha záložného práva:

- V-864/2018-Zmluva o zriadení záložného práva medzi VIN.TECH s.r.o., IČO 34134701, Holubyho 27, 902 01 Pezinok ako záložný veriteľ a Mgr. Milan Behyňa r. Behyňa , nar. 12.07.1952, Hlavná 78/9, 076 31 Viničky ako záložca k pozemku C KN parcelné číslo 762/1 na základe zmluvy zo dňa 08.08.2018 povolené dňa 05.09.2018 -č.z. 957/2018;

Poznámka: *Stanovená hodnota uvedená v tabuľke rekapitulácie všeobecnej hodnoty je použiteľná ako podklad pre uzatvorenie zmluvy, zároveň však neobmedzuje zmluvné strany k dohode o cene.*

Vinné, 30. 04. 2022 Ing. Marek Kočiš
znalec
miesto, dátum odtlačok znaleckej pečiatky podpis znalca

IV. PRÍLOHY

P. č.	Doklad	Formát	Počet strán
IV.1.1 a IV.1.2	OBJEDNÁVKA na vypracovanie znaleckého posudku (D 500221) zo dňa: 19.04.2022, zadávateľ: LICITOR group, a.s. (dražobník), Sládkovičova 6, 010 01 Žilina - IČO: 36 421 561;	A4	2
IV.2.1 a IV.2.2	VÝZVA na poskytnutie súčinnosti pri obhliadke predmetu záložného práva 500221 zo dňa: 18.3.2022, vyzývateľ: LICITOR group, a.s. (dražobník), Sládkovičova 6, 010 01 Žilina - IČO: 36 421 561;	A4	2
IV.3.1 a IV.3.2	VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 745, vydal: Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky – Vytvorené cez katastrálny portál, okres: Trebišov, obec: VINIČKY, katastrálne územie: Viničky, dátum vyhotovenia: 07.04.2022, čas vyhotovenia: 10:52:44, údaje platné k: 05.04.2022 18:00;	A4	2
IV.3.3	VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, PARCELA registra "C" evidovaná na katastrálnej mape č.: C KN 781/ 1, vydal: Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky – Vytvorené cez katastrálny portál, okres: Trebišov, obec: VINIČKY, katastrálne územie: Viničky, dátum vyhotovenia: 07.04.2022, čas vyhotovenia: 10:56:39, údaje platné k: 05.04.2022 18:00;	A4	1
IV.4	INFORMATÍVNA KÓPIA Z MAPY, vydal: Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky – Vytvorené cez katastrálny portál, okres: Trebišov, obec: VINIČKY, katastrálne územie: Viničky, dátum vyhotovenia: štvrtok 7. apríla 2022, čas vyhotovenia: 10:56, mierka: 1 : 2 000;	A4	1
IV.5	ZÁPISNICA z obhliadky nehnuteľnosti, miesto a čas: štvrtok 31.03.2022 o 10:00 – 11:00 hod., zapísal: Marek Kočiš . znalec;	A4	1
IV.6.1 a IV.6.2	SITUAČNÝ NÁČRT V MIERKE 1 : 2000;	A4	2
IV.7.1 a IV.7.2	VÝMERY;	A4	2
IV.8.1 až IV.8.8	FOTODOKUMENTÁCIA zo dňa: 31.03.2022;	A 4	8
IV.9.1 a IV.9.2	ÚZEMNÝ PLÁN OBCE VINIČKY, názov výkresu: Širšie vzťahy, hlavný riešiteľ: Ing. arch. Ľudovít Pozdech a Ing. Arch. Jozef Pozdech, rok spracovania: 07/2008;	A4	2
	SPOLU:		**23**