

Znalec: Ing. Emília Hasíková, Zámočnícka 166, 072 22 Strážske, evidenčné číslo znalca: 914096,
mail: hasikova@yahoo.com, tel.: 0911 792 297

Zadávateľ: LICITOR group, a.s. Sládkovičova 6, 010 00 Žilina, IČO: 36 421 561, IČ DPH: SK202 1857 310

Číslo spisu (objednávky): D 400422 zo dňa 14.2.2022 a ústne z 22.8.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 58/2022

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v katastrálnom území Leles, obec Leles, okres Trebišov, vedené na LV č. 751, a to:

- rodinný dom súp. č. 287 postavený na parcele č.271, na ul. Cintorínska, a pozemky:
- parcela č. 270 - záhrada o výmere 1133 m²
- parcela č. 271 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 416 m², na účely dražby.

Počet strán posudku (z toho príloh): 35 (z toho 10 príloh)

Počet vyhotovení: 4 + 1 CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 14.2.2022 a následne z 22.8.2022 je znaleckou úlohou stanoviť aktualizáciu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v katastrálnom území Leles, obec Leles, okres Trebišov, vedené na LV č. 751, a to:

- rodinný dom súp. č. 287 postavený na parcele č.271, na ul. Cintorínska, a pozemky:
- parcela č. 270 - záhrada o výmere 1133 m²
- parcela č. 271 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 416 m².

2. Účel znaleckého posudku: Účely dražby.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 3.3.2022
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 24.8.2022

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Znalecký posudok č. 166/2016, ktorý vypracoval znalec Ing. Ondrej Ostrožovič, A. Dubčeka 3567/11, Trebišov - v archíve znalca

b) Podklady získané znalcom:

- Potvrdenie obce Leles o veku nehnuteľnosti, zo dňa 17.3.2022
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 751 k. ú. Leles zo dňa 24.8.2022, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 270 a 271 k. ú. Leles zo dňa 24.8.2022, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu www.obceleles.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- 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 č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- 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 výrobného charakteru (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- 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. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrtrok 2022: $k_{cu}=3,176$.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností 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).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

V zmysle §12 ods. 3) zákona č. 527/2002 Z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov, ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

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:

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Nehnuteľnosť má charakter rodinného domu a pri výpočte sú použité koeficienty, ktoré charakterizujú aktuálny stav na relevantnom realitnom trhu. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Kombinovaná metóda nie je použitá, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez dosahovania výnosu formou prenájmu, a preto nie je možné výnosovú hodnotu vypočítať.

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. Použitý priemerný koeficient 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).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie, pri výpočte sú použité koeficienty, ktoré zohľadňujú aktuálny stav nehnuteľnosti. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez dosahovania výnosu formou prenájmu.

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 m² pozemku

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 751 v k. ú. Leles. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parcela č. 270 - záhrady o výmere 1133 m²

parc. č. 271 - zastavané plochy a nádvorí o výmere 416 m²

Stavby

Rodinný dom č. s. 287 na parc. č. 271

B. Vlastníci:

2 Marián Tippan. Leles 12, SR

spoluvlastnícky podiel 1/1

Poznámka:

P 665/2021 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech Slovenská sporiteľňa a.s. Bratislava

Ľarchy:

2 V 100/2017 - Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa a.s. Bratislava

2 Z 467/2021 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva

2 Z 2228/2021 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva

2 Z 651/2022 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva

2 Z 661/2022 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva

2 Z 1456/2022 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva

Iné údaje:

GP č. 35476451-042/2000

GP č. 34872728-062/04

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná podľa výzvy dňa 3.3.2022, na ktorej sa okrem znalca nezúčastnil nikto. Znalec vykonal obhliadku len z ulice, pri výpočte vychádza z poskytnutých dokumentov, v zmysle osobitných požiadaviek zadávateľa.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 3.3.2022

d) Technická dokumentácia:

Znalcovi bola poskytnutá dokumentácia - znalecký posudok č. 166/2016, ktorý bol vypracovaný pri poskytnutí úveru bankou.

Skutkový stav bol porovnaný s poskytnutou dokumentáciou a nákres tvorí prílohu znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

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

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

Stavby:

Dom č. s. 287 na parc. č. 271

Príslušenstvo na parc. č. 271 (ploty, studne, vonkajšie úpravy a pod.)

Pozemky:

- parc. č. 270

- parc. č. 271

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

Stavby: nie sú

Pozemky: nie sú

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom č.s. 287 na parc. č. 271, k.ú. Leles

POPIS STAVBY

Rodinný dom č.s. 287 na parc.č. 271 je postavený v individuálnej zástavbe rodinných domov, v blízkosti centra obce. Podľa potvrdenia obce (v prílohe tohto posudku) bol rodinný dom postavený cca v roku 1950. V predloženej dokumentácii od zadávateľa, v znaleckom posudku č. 166/2016 znalca Ing. Ondreja Ostrožoviča, bol daný do užívania v roku 1960. Vzhľadom k stavebno konštrukčnému riešeniu a materiálovému vyhotoveniu potvrdzujem rok užívania rodinného domu 1960. Vzhľadom k tomu, že nebola umožnená obhliadka domu, uvažuje sa v posudku s konštrukciami a vybavením vo vyhotovení a v stave podľa predloženého znaleckého posudku pri poskytnutí úveru. Dom bol prevažne v roku 2016 rekonštruovaný - nová fasádna omietka a plastové okná a dvere, nové omietky, obklady a podlahy, nové vybavenie kúpeľne, kuchyne podľa predloženej dokumentácie.

Jedná sa o rodinný dom s jedným nadzemným podlažím a s čiastočným podpivničením, so sedlovou strechou.

Dispozičné riešenie:

V I. podzemnom podlaží sa nachádza pivnica.

V I. nadzemnom podlaží sa nachádza: predsieň, 3 izby, špajza, kúpeľňa s WC, kuchyňa.

Technické riešenie:

- Osadenie do terénu - 1.PP - v priemernej hĺbke do 2 m bez zvislej izolácie.
- Základy - 1. NP - prevažne betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - 1. NP - murované z tvárnic v skladobnej hr. nad 30 cm do 40 cm; - 1.PP - betónové, deliace konštrukcie - 1. NP - tehlové.
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - 1. NP - s rovným podhľadom drevené trámové; - 1.PP - železobetónové s rovným podhľadom.
- Schodisko - 1. PP - drevené bez podstupníc.
- Strecha - krov - 1. NP - väznicové sedlové; krytiny strechy na krove - 1. NP - azbestocementová šablóny na latách; klampiarske konštrukcie strechy - 1. NP - z pozinkovaného plechu úplné strechy.
- Klampiarske konštrukcie ostatné - 1.NP - z pozinkovaného plechu.
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - 1. NP - omietky na báze umelých látok nad 2/3 plochy.
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - 1. NP - vápenné štukové; vnútorné obklady - 1. NP - keramický obklad pri dreze, kúpeľne s WC do 1,35 m, vane, WC min. do výšky 1 m;
- Výplne otvorov - dvere - 1. NP prevažne drevené rámové; okná - 1. NP - plastové, s plastovými roletami.
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - 1. NP - z PVC, - 1. NP - podlahy ostatné - keramická dlažba; - 1.PP - cementový poter.
- Vybavenie kúpeľne a WC - 1. NP keramické umývadlo; sprchový kút; vodovodné batérie - pákové; záchod - 1. NP - splachovací bez umývadla.
- Vykurovanie - lokálne vykurovanie - 1. NP plynové Gamatky, plechová piecka na drevo.
- Vnútorné rozvody vody - 1. NP - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - 1. NP - ohrievač elektrický.
- Vnútorné rozvody kanalizácie - 1. NP - kameninové potrubie 2 ks.
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - 1. NP - svetelná, motorická; - 1.PP - elektroinštalácia svetelná.
- Vybavenie kuchyne - 1. NP - kuchynská linka na báze dreva dl. 3,0 m, - nerezový drez, - pákové vodovodné batérie, plynový sporák, elektrický sporák, odsávač pár.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1960	6,12*5,00	30,6	120/30,6=3,922
1. NP	1960	9,60*6,00+6,12*12,50	134,1	120/134,1=0,895

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560
4	Murivo	
	4.3 z monolitického betónu	1250
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
	Spolu	3640

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
3	Podmurovka	
	3.5.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška 50-100 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	270
4	Murivo	
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.4.b azbestocementové šablóny na latách, vlnité dosky	465
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65

13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.2 plastové	75
20	Okenice a vonkajšie rolety	
	20.2 plastové	105
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	6330

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	50
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.2.c lokálne - plynové kachle (4 ks)	240
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	20
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50
	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	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	30
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
39	Záchod	

	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1260

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(3640 + 0 * 3,922)/30,1260$	120,83
1. NP	$(6330 + 1260 * 0,895)/30,1260$	247,55

TECHNICKÝ STAV

Technický stav rodinného domu je dobrý, vyžaduje pravidelnú údržbu. Vzhľadom k použitým stavebným konštrukciám a materiálom a zohľadnením rekonštrukcie rodinného domu je opotrebenie stanovené analytickou metódou.

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	7,69	1960	170	62	2,80
2	Zvislé konštrukcie	17,22	1960	140	62	7,63
3	Stropy	11,84	1960	140	62	5,24
4	Zastrešenie bez krytiny	6,83	1960	110	62	3,85
5	Krytina strechy	5,52	1960	80	62	4,28
6	Klampiarske konštrukcie	1,01	1960	70	62	0,89
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,83	2016	60	6	0,58
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,09	2016	50	6	0,37
9	Vnútorne keramické obklady	1,37	2016	50	6	0,16
10	Schody	0,50	1960	100	62	0,31
11	Dvere	6,12	1960	80	62	4,74
12	Vráta	0,00	1960	0	0	0,00
13	Okná	6,29	2016	60	6	0,63
14	Povrchy podláh	6,13	2016	60	6	0,61
15	Vykurovanie	3,09	1990	50	32	1,98
16	Elektroinštalácia	6,60	1960	70	62	5,85
17	Bleskozvod	0,00	1960	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,66	2016	50	6	0,20
19	Vnútorná kanalizácia	0,59	2016	60	6	0,06
20	Vnútorný plynovod	0,42	1994	50	28	0,24
21	Ohrev teplej vody	0,77	2016	40	6	0,12
22	Vybavenie kuchýň	3,98	2010	30	12	1,59

23	Hygienické zariadenia a WC	1,31	2016	60	6	0,13
24	Výťahy	0,00	1960	0	0	0,00
25	Ostatné	2,14	2016	50	6	0,26
	Opotrebenie					42,52%
	Technický stav					57,48%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1960		
Východisková hodnota	120,83 €/m ² *30,60 m ² *3,176*0,95	11 155,79
Technická hodnota	57,48% z 11 155,79	6 412,35
1. NP z roku 1960		
Východisková hodnota	247,55 €/m ² *134,10 m ² *3,176*0,95	100 160,34
Technická hodnota	57,48% z 100 160,34	57 572,16

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	11 155,79	6 412,35
1. nadzemné podlažie	100 160,34	57 572,16
Spolu	111 316,13	63 984,51

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot čelný a predzáhradky na parc. č. 271

Plot čelný - uličný a plot predzáhradky je z rámového pletiva, realizovaný na betónovom základe a betónovej podmurovke z prostého betónu, s oceľovými nosnými stĺpkami, s oceľovými vrátami a vrátkami, s pohľadovou výškou výplne 1,20 m. Realizovaný v roku 1980.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	12,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	12,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	14,40m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			

b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks
--	------	------	-------------

Dĺžka plotu:	12,0 m
Pohľadová plocha výplne:	12,0*1,20 = 14,40 m ²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 3,176
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 [%]
Plot čelný a predzáhradky na parc. č. 271	1980	42	8	50	84,00	16,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(12,00m * 53,98 €/m + 14,40m ² * 14,44 €/m ² + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 3,176 * 0,95	3 723,03
Technická hodnota	16,00 % z 3 723,03 €	595,68

2.2.2 Plot dvora na parc. č. 271

Plot dvora z vnútorného plechu oddeľuje dvor od záhrady, je realizovaný na oceľových stĺpoch, s pohľadovou výškou 2,0 m, s plotovými vrátami, realizovaný v roku 1980 (odhad).

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO:	815 2 Oplotenie
KS:	2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	12,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z vnútorného plechu na oceľových alebo drevených zvlakoch	24,00m ²	611	20,28 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

Dĺžka plotu:	12,00 m
Pohľadová plocha výplne:	12,00*2,00 = 24,00 m ²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 3,176
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 [%]
Plot dvora na parc. č. 271	1980	42	8	50	84,00	16,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(12,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 24,00\text{m}^2 * 20,28 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks}) * 3,176 * 0,95$	2 424,38
Technická hodnota	$16,00 \% \text{ z } 2\,424,38 \text{ €}$	387,90

2.2.3 Plot vzadu od záhrady na parc. č. 271

Plot, ktorý oplotuje zadnú časť záhrady je zo strojového pletiva, na oceľových stĺpoch, s pohľadovou výškou výplne 1,80 m, s plotovými vrátkami. Realizovaný v roku 1980.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	38,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	68,40m ²	380	12,61 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 38,0 m
Pohľadová plocha výplne: $38,0 * 1,80 = 68,40 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
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 [%]
Plot vzadu od záhrady na parc. č. 271	1980	42	3	45	93,33	6,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(38,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 68,40\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,176 * 0,95$	4 390,28
Technická hodnota	$6,67 \% \text{ z } 4\,390,28 \text{ €}$	292,83

2.2.4 Studňa na parc. č. 271

Studňa kopaná s priemerom DN 1000 mm, hĺbka 7,0 m, murovaná z kameňa, s poklopom je umiestnená vo dvore, realizovaná v roku 1960.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 7 m
Priemer: 1000 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m
 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa na parc. č. 271	1960	62	38	100	62,00	38,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 2\text{m}) * 3,176 * 0,95$	2 129,75
Technická hodnota	38,00 % z 2 129,75 €	809,31

2.2.5 Vodovodná prípojka od studne na parc. č. 271

Vodovodná prípojka je napojená zo studne oceľovým potrubím, v roku 1973.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 16,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
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 od studne na parc. č. 271	1973	49	1	50	98,00	2,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 3,176 * 0,95$	2 852,58
Technická hodnota	$2,00 \% \text{ z } 2\,852,58 \text{ €}$	57,05

2.2.6 Kanalizačná prípojka do žumpy na parc. č. 271

Prípojka splaškovej kanalizácie vedie do žumpy, vyhotovená z kameninového potrubia DN 150 mm, realizovaná v roku 1973.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1060/30,1260 = 35,19 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 12,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
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 do žumpy na parc. č. 271	1973	49	11	60	81,67	18,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 3,176 * 0,95$	1 274,10
Technická hodnota	$18,33 \% \text{ z } 1\,274,10 \text{ €}$	233,54

2.2.7 Žumpa na parc. č. 271

Žumpa je betónovej konštrukcie, umiestnená za rodinným domom, realizovaná v roku 1973.

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: $3,0*3,0*2,0 = 18 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
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 [%]
Žumpa na parc. č. 271	1973	49	11	60	81,67	18,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,176 * 0,95$	5 858,92
Technická hodnota	$18,33 \% \text{ z } 5 858,92 \text{ €}$	1 073,94

2.2.8 Elektrická prípojka na parc. č. 271

Elektrická prípojka je vedená vzduchom k nástrešníkmu rodinného domu, v roku 1960.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.e) káblová prípojka vzdušná Al 4*25 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $320/30,1260 = 10,62 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 6,37 €/bm
Počet merných jednotiek: 13,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
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 na parc. č. 271	1960	62	8	70	88,57	11,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$13 \text{ bm} * (10,62 \text{ €/bm} + 0 * 6,37 \text{ €/bm}) * 3,176 * 0,95$	416,55
Technická hodnota	11,43 % z 416,55 €	47,61

2.2.9 Plynová prípojka na parc. č. 271

Plynová prípojka je napojená z verejnej rozvodnej siete od plota k rodinnému domu, v roku 1994.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 1,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
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 [%]
Plynová prípojka na parc. č. 271	1994	28	22	50	56,00	44,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,176 * 0,95$	42,57
Technická hodnota	44,00 % z 42,57 €	18,73

2.2.10 Spevnené plochy betónové na parc. č. 271

Plocha dvora medzi uličným plotom a plotom dvora je z monolitického betónu hr. 100 mm, realizovaný v roku 2016 (odhad).

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.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $6,50*12,50-1,0*1,5+3,0*6,0 = 97,75 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
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 betónové na parc. č. 271	2016	6	24	30	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$97,75 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,176 * 0,95$	2 545,26
Technická hodnota	$80,00 \% \text{ z } 2 545,26 \text{ €}$	2 036,21

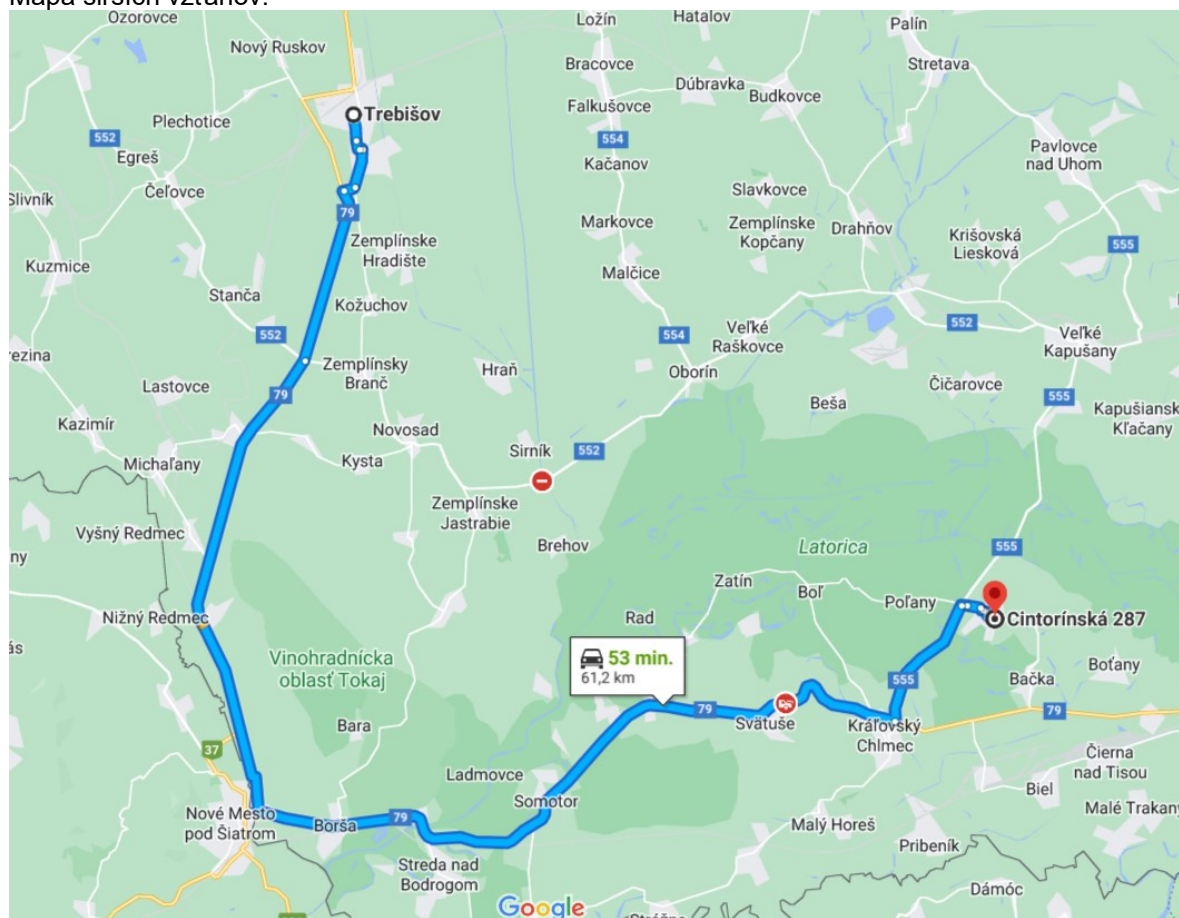
2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.s. 287 na parc. č. 271, k.ú. Leles	111 316,13	63 984,51
Plot čelný a predzáhradky na parc. č. 271	3 723,03	595,68
Plot dvora na parc. č. 271	2 424,38	387,90
Plot vzadu od záhrady na parc. č. 271	4 390,28	292,83
Studňa na parc. č. 271	2 129,75	809,31
Vodovodná prípojka od studne na parc. č. 271	2 852,58	57,05
Kanalizačná prípojka do žumpy na parc. č. 271	1 274,10	233,54
Žumpa na parc. č. 271	5 858,92	1 073,94
Elektrická prípojka na parc. č. 271	416,55	47,61
Plynová prípojka na parc. č. 271	42,57	18,73
Spevnené plochy betónové na parc. č. 271	2 545,26	2 036,21
Celkom:	136 973,55	69 537,31

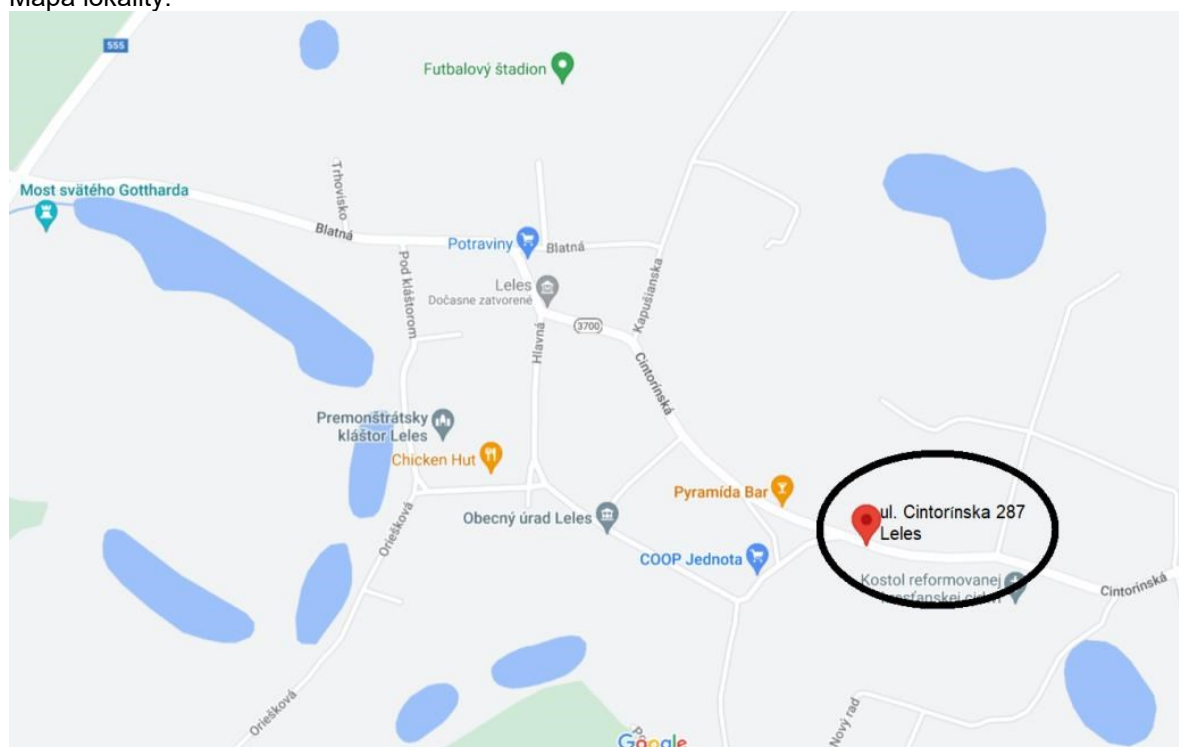
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Mapa širších vzťahov:



Mapa lokality:



Obec Leles sa nachádza cca. 60 km juhovýchodne od okresného mesta Trebišov. Rodinný dom na ul. Cintorínskej č.s. 287 v k.ú. Leles je postavený v zástavbe rodinných domov, v blízkosti centra obce.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Rodinný dom je využívaný na bývanie, iné využitie domu v súčasnosti možno vylúčiť.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Okrem záložného práva v prospech SLSP a.s., je zriadené aj exekučné záložné právo v zmysle LV č. 751, iné riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti v danej lokalite neboli zistené.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Popis:

Rodinný dom č.s. 287 sa nachádza v zastavanom území obce Leles, ako samostatne stojaci rodinný dom v zástavbe rodinných domov podobného typu, v blízkosti centra obce, v lokalite s nižším záujmom o kúpu nehnuteľností ako je ponuka. V obci sa nachádza obecný úrad, základná škola, materská škola, obchod so zmiešaným tovarom, kláštor Premonštrátov. Predmetná lokalita je rovinatá, má prístupové komunikácie a inžinierske siete (vodovod, plyn, prípojka ELI). Dopravné spojenie obce je autobusovou dopravou. Miera evidovanej nezamestnanosti v okrese Trebišov k júnu 2022 podľa ÚPSVaR je 12,24%. Rodinný dom je dobrom technickom stave, primeraný veku a bežnému opotrebeniu, s rezervou plochy pre ďalšiu výstavbu až päťnásobnou. Orientácia obytných miestností je v smere juhojuhozápad. Jedná sa o lokalitu s bežným hlukom a prašnosťou od dopravy, bez zmeny v územnom pláne. Jedná sa o priemernú nehnuteľnosť, bez možnosti výnosov.

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,3.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{PDI} * v_I$
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,165	13	2,15
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	0,600	30	18,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	0,600	8	4,80
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				

4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	0,900	7	6,30
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	I.	0,900	10	9,00
	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	III.	0,300	9	2,70
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,600	6	3,60
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	I.	0,900	5	4,50
	orientácia hlavných miestností k JJZ - J - JJV				
10	Konfigurácia terénu	I.	0,900	6	5,40
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,300	7	2,10
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,165	7	1,16
	železnica, alebo autobus				
13	Obč. vybav.(úrad,y,školy,zdrav.,obchody,služby,kultúra)	IV.	0,165	10	1,65
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,300	8	2,40
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,600	9	5,40
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	0,300	8	2,40
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	III.	0,300	7	2,10
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až päťnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,030	4	0,12
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,300	20	6,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	81,57

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 81,57 / 180$	0,453
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 69\,537,31 \text{ €} * 0,453$	31 500,40 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 záhrada**POPIS**

Predmetom ohodnotenia je pozemok v zastavanom území obce Leles, s počtom obyvateľov do 5000, využívaný ako záhrada. Pozemok je umiestnený v rovinnom teréne, v zástavbe rodinných domov so štandardným vybavením, v lokalite vhodnej na bývanie, ale so vzdialenejším prístupom, s možnosťou napojenia na elektrickú energiu v dosahu. Dopravná dostupnosť obce je autobusovou dopravou. Povyšujúcim faktorom je zvýšený záujem o kúpu, ako aj výmera pozemku.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
270	záhrada	1133,00	1/1	1133,00

Obec:

Leles

Východisková hodnota:VH_{MJ} = 3,32 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov <i>stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, v blízkosti centra obce</i>	0,90
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 <i>rodinné domy so štandardným vybavením</i>	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca <i>obec s autobusovou dopravou</i>	0,85
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>plochy na bývanie</i>	1,10
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete) <i>možnosť napojenia na ELI v dosahu</i>	1,00
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>zvýšený záujem o kúpu, výmera</i>	1,50
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,85 * 1,10 * 1,00 * 1,50 * 1,00	1,3254
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	VŠH _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 3,32 €/m ² * 1,3254	4,40 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 270	1 133,00 m ² * 4,40 €/m ² * 1/1	4 985,20
Spolu		4 985,20

3.2.1.2 zastavaná plocha**POPIS**

Predmetom ohodnotenia je pozemok v zastavanom území obce Leles, s počtom obyvateľov do 5000, zastavaný rodinným domom a príslušenstvom, v blízkosti centra obce. Pozemok je umiestnený v rovinnom teréne, v zástavbe rodinných domov so štandardným vybavením, v lokalite vhodnej na bývanie, napojený priamo na inžinierske siete - elektrická energia a plyn. Možnosť napojenia na vodu. Dopravná dostupnosť obce je autobusovou dopravou. Povyšujúcim faktorom je zvýšený záujem o kúpu.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
271	zastavaná plocha a nádvorie	416,00	1/1	416,00

Obec:

Leles

Východisková hodnota:V_{H_{MJ}} = 3,32 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov <i>stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, v blízkosti centra obce</i>	0,90
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 <i>rodinné domy so štandardným vybavením</i>	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca <i>obec s autobusovou dopravou</i>	0,85
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>plochy na bývanie</i>	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) <i>priamo napojené na verejné siete: plyn, ELI, možnosť napojiť na vodu</i>	1,30
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>zvýšený záujem o kúpu</i>	1,50
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,85 * 1,30 * 1,30 * 1,50 * 1,00$	2,0362
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 2,0362$	6,76 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 271	$416,00 \text{ m}^2 * 6,76 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 812,16
Spolu		2 812,16

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

OTÁZKY ZADÁVATEĽA:

Podľa objednávky zo dňa 14.2.2022 a následne z 22.8.2022 je znaleckou úlohou stanoviť aktualizáciu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v katastrálnom území Leles, obec Leles, okres Trebišov, vedené na LV č. 751, a to:

- rodinný dom súp. č. 287 postavený na parcele č.271, na ul. Cintorínska, a pozemky:
- parcela č. 270 - záhrada o výmere 1133 m²
- parcela č. 271 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 416 m².

ODPOVEDE NA OTÁZKY:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom č.s. 287 na parc. č. 271, k.ú. Leles	28 984,98
Plot čelný a predzáhradky na parc. č. 271	269,84
Plot dvora na parc. č. 271	175,72
Plot vzadu od záhrady na parc. č. 271	132,65
Studňa na parc. č. 271	366,62
Vodovodná prípojka od studne na parc. č. 271	25,84
Kanalizačná prípojka do žumpy na parc. č. 271	105,79
Žumpa na parc. č. 271	486,49
Elektrická prípojka na parc. č. 271	21,57
Plynová prípojka na parc. č. 271	8,48
Spevnené plochy betónové na parc. č. 271	922,40
Spolu stavby	31 500,40
Pozemky	
záhrada - parc. č. 270 (1 133 m ²)	4 985,20
zastavaná plocha - parc. č. 271 (416 m ²)	2 812,16
Spolu pozemky (1 549,00 m²)	7 797,36
Všeobecná hodnota celkom	39 297,76
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	39 300,00
Všeobecná hodnota slovom: Tridsať deväť tisíc tristo Eur	

V Strážskom, dňa 24.08.2022

Ing. Emília Hasíková

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka D 400422 zo dňa 14.2.2022 - 2 A4
2. Výpis z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 751, k.ú. Leles, obec Leles, okres Trebišov zo dňa 24.8.2022, vytvorený cez katastrálny portál - 3 A4
3. Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Leles, obec Leles, okres Trebišov zo dňa 24.8.2022, vytvorený cez katastrálny portál - 1 A4
4. Potvrdenie obce Leles zo dňa 17.3.2022 - 1 A4
5. Pôdorysy rodinného domu - 1 A4
6. Situácia - 1 A4
7. Fotodokumentácia - 1 A4

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 914096

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 58/2022.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Emília Hasíková