

Ing. Priška Pavlíková, Železničiarska 33, 979 01 Rimavská Sobota,
č.t.: 0905349446
Evidenčné číslo znalca 912681.

znalkyňa pre odbor
odvetvia

Stavebníctvo
Odhad hodnoty nehnuteľností
Odhad hodnoty stavebných prác

Zadávatel: U9, a.s.
IČO: 35849703
Zelinárska 6
82108 Bratislava

Číslo spisu (objednávky) : zo dňa 15.06.2021

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 82/2021

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti na rodinný dom s
príslušenstvom s.č.154, na CKN p.č.772 a CKN p.č.774 a pozemky CKN p.č. 772,
774, 775, 777/4, 778 v Čakanovciach č. 154, PSČ 98558, okr. Lučenec

Počet strán(z toho príloh): 32(11)

Počet vyhotovení: 6

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úlohou znalca je:

Stanoviť všeobecnú hodnotu majetku - nehnuteľnosti podľa objednávky zo dňa 15.06.2021 rodinný dom s príslušenstvom s.č.154, na CKN p.č.772 a CKN p.č.774 a pozemky CKN p.č. 772, 774, 775, 777/4, 778 v Čakanovciach č. 154, PSČ 98558, okr. Lučenec, podľa - Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z., o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, zo dňa 23.8.2004 v platnom znení, vedené

v liste vlastníctva č.1037 zo dňa 22.06.2021, informatívny výpis z verejne prístupného katastrálneho portálu, aktualizovaný 21.06.2021

2. Účel posudku: organizovanie dobrovoľnej dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný /stavebnotechnický stav/: 08.07.2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 13.09.2021

5. Podklady na vypracovanie posudku :

a) podklady dodané zadávateľom

- Objednávka na znalecký posudok zo dňa 15.06.2021
- Znalecký posudok č.193/2014 zo dňa 30.12.2014, vyhotovený Ing.Andreou Bothovou ey.č.910312, fotokópia

b) podklady získané znalcom

- Výpis z listu vlastníctva č.1037 zo dňa 22.06.2021, informatívny výpis z verejne prístupného katastrálneho portálu, aktualizovaný 21.06.2021
- Informatívna kópia z mapy zo dňa 22.06.2021, vytvorené cez katastrálny portál, GKÚ Bratislava
- náčrt zamerania a dispozičného riešenia
- fotodokumentácia vyhotovená dňa 08.07.2021

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382 Z.z o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene o doplnení niektorých zákonov, v platnom znení
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 Z.z v platnom znení
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- STN 7343 01 - Budovy na bývanie
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Vyhláška č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon).
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy.
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

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 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 (TH)

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

a2) Stanovenie všeobecnej hodnoty:

Všeobecná hodnota stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda (len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- Metóda polohovej diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_s = TH * k_{pd} \quad [€],$$

kde: TH - technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{pd} - koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$VŠH_s = \frac{aHV + bTH}{a+b} \quad [€]$$

kde

- HV - výnosová hodnota stavieb [€],
- TH - technická hodnota stavieb [€],
- a - váha výnosovej hodnoty [-],
- b - váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je

vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí: $a > b$.

Metóda porovnávania

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

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

kde

M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

$V\dot{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávania:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

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

Všeobecná hodnota pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos)
- Metóda polohovej diferenciácie

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania

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

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

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

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

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

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),

3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

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

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

$$V_{H_{roz}} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

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

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

a3) Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb:

Použité sú 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 2021.

Východisková hodnota (VH) stavieb sa stanoví podľa základného vzťahu:

$$VH = M \cdot (RU \cdot k_{CU} \cdot k_V \cdot k_{ZP} \cdot k_{VP} \cdot k_K \cdot k_M) \quad [€],$$

kde: VH - východisková hodnota,

M - počet merných jednotiek,

RU - rozpočtový ukazovateľ podľa použitej metodiky v cenovej úrovni 4. štvrtroka 1996,

k_{CU} - koeficient vyjadrujúci nárast cien stavebných prác a materiálov medzi obdobím 4. štvrtroka 1996 a 2. štvrtroka 2021,

k_V - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu,

k_{ZP} - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby,

k_{VP} - koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby,

k_K - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky,

k_M - koeficient vyjadrujúci územný vplyv.

Pri stanovení východiskovej hodnoty sa poškodenie alebo nedokončenie stavby zohľadňuje percentuálnym odhadom dokončenia jednotlivých konštrukcií a vybavení stavby.

Technická hodnota (TH) stavieb sa stanoví podľa základného vzťahu:

$$TH = VH - HO \quad \text{alebo:} \quad TH = VH(TS/100) \quad [€]$$

kde: TH - technická hodnota stavby [€],

VH - východisková hodnota stavby [€],

HO - hodnota zodpovedajúca výške opotrebenia stavby [€],

TS - technický stav stavby [%].

Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby:

$$TS = 100 - O$$

kde O - opotrebenie stavby [%]

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: -

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) výber použitej metódy: V tomto znaleckom posudku sa jedná o určenie všeobecnej hodnoty majetku - nehnuteľnosti, rodinný dom s príslušenstvom s.č.154, na CKN p.č.772 a CKN p.č.774 a pozemky CKN p.č. 772, 774, 775, 777/4, 778 v Čakanovciach č. 154, PSČ 98558, okr. Lučenec, podľa Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z., o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, zo dňa 23.8.2004, v platnom znení. Preskúmateľné údaje na porovnanie už s realizovanými prevodmi a prechodmi nehnuteľnosti v danom mieste a čase nie sú k dispozícii, preto určenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou nie je možné. Uvedené nehnuteľnosti nie sú prenajaté a nie sú známe ani priemerné možné nájomné pri uvedených nehnuteľnostiach. Na použitie kombinovanej metódy nie sú k dispozícii hodnoverné podklady. Z uvedených dôvodov použijem metódu polohovej diferenciácie. Východiskovú hodnotu určím pomocou "Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb - vydala Žilinská univerzita 2001" s prepočtom na CÚ II.Q 2021. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie stanovujem pre skupinu stavieb pomocou "Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb - vydala Žilinská univerzita 2001" str. č.33, tab.č.7.

b) vlastnícke a evidenčné údaje predmetu posudku:

výpis z listu vlastníctva č.1037 zo dňa 22.06.2021
aktualizácia katastrálneho portálu 21.06.2021

Okres - Lučenec
Obec - Čakanovce
Katastrálne územie - Čakanovce

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parc. číslo	výmera v m ²	druh pozemku	spôsob využitia	umiestnenie pozemku	právy vzťah
772	118	zastavaná plocha a nádvorie	15	1	4
774	89	zastavaná plocha a nádvorie	15	1	4
775	162	zastavaná plocha a nádvorie	17	1	
777/4	199	zastavaná plocha a nádvorie	18	1	
778	465	záhrada	4	1	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označené súpisným číslom

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Umiestnenie pozemku

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právy vzťah:

4 - Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavennej na tomto pozemku

STAVBY:

Súpisné číslo	na parc. číslo	druh stavby	popis stavby	umiestnenie stavby
154,	772,	10,	Rodinný dom	1
154,	774,	10,	Rodinný dom	1

Legenda:

Druh stavby:

10 - rodinný dom

Kód umiestnenia stavby

1 - Stavby postavené na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI a iné oprávnené osoby

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Putnokiová Žaneta r.

Dátum narodenia:

SR

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Poznámka

Výkon záložného práva v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35 724 803, na pozemky registra CKN parc.č.772,774,775,777/4,778 a stavby s.č.154 na pozemkoch registra CKN parc.č. 772,774, zapísané 12.6.2014, P709/14-101/14,393/20

Poznámka

Oznámenie zo dňa 29.04.2021 o začatí výkonu záložného práva veriteľom:EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35 724 803, na pozemky registra CKN parc.č.772,774,775,777/4,778 a stavby s.č.154 na pozemkoch registra CKN parc.č. 772,774, zapísané 11.05.2021, P-483/2021-59/21

Titul nadobudnutia

Zmluva o vyporiadaní podielového spoluvlastníctva č. V 4394/08 z 14.1.2009-3/09
Rozhodnutie o určení súpisného čísla č. 4/2008 z 16.12.2008-Z 4633/08-3/09

ČASŤ C: TÁRCHY

Záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35 724 803, č.V293/09 z 4.3.2009 na parc.č. CKN parc.č.772,774,775,777/4,778 a stavbu s.č.154 na parc.č. 772,774-18/09,393/20

Iné údaje : Bez zápisu

Poznámka: Bez zápisu

c) údaje o ohliadke a zameraní predmetu posúdenia: Ohliadka, zameranie a vyhotovenie fotodokumentácie boli vykonané 08.07.2021 za účasti Adriany Oláhovej a Tibora Oláha, ktorí sprístupnili nehnuteľnosť a p.Dávida Fábryho za objednávateľa, ktorý vymedzil predmet ohodnotenia.

d) technická dokumentácia, porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Boli predložené podklady:

- Znalecký posudok č.193/2014 zo dňa 30.12.2014, vyhotovený Ing.Andreou Bothovou ev.č.910312, fotokópia. V uvedenom znaleckom posudku je uvedený rok začatia užívania 1960, bez dokladu. Nakoľko objednávateľom nebol predložený iný doklad v ohodnotení uvažujem uvedený rok ako dátum začatia užívania - uvedený údaj nie je v rozpore so zisteniami na ohliadke, zodpovedá konštrukčnému, materiállovému aj dispozičnému riešeniu rodinného domu.
Iná dokumentácia stavebnotechnická ani právna neboli predložené, nie je možné urobiť porovnanie.

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

Na predloženom LV č.1037 sú vedené predmetné pozemky CKN parc.č.772, 774, 775, 777/4, 778 a stavba - rodinný dom s.č.154 na parc.č. 772, 774. Pozemky CKN parc.č.772, 774, 775, 777/4, 778 a stavba rodinný dom s.č.154 na parc.č. 772, 774 sú zakreslené na mape KN. Sú evidované v geodetických a popisných údajoch katastra.

Hodnotenie zabezpečenia prístupu:

Prístup k nehnuteľnosti je z verejnej spevnenej komunikácie na CKN p.č.737/1, pozemok CKN p.č.737/1 je vedený na LV 402 - vlastník Obec Čakanovce.

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

Stavby
Rodinný dom, s.č.154, p.č.772,774
Studňa, p.č.777/4
Vonkajšie úpravy
Vonkajšie schody, p.č.777/4
Prípojka vody, p.č. 777/4
Pozemky
Pozemky v ZÚO - parc. č. 772 (118 m ²)
Pozemky v ZÚO - parc. č. 774 (89 m ²)
Pozemky v ZÚO - parc. č. 775 (162 m ²)
Pozemky v ZÚO - parc. č. 777/4 (199 m ²)
Pozemky v ZÚO - parc. č. 778 (465 m ²)

g) vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom hodnotenia: -

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom, s.č.154, p.č.772,774

Rodinný dom súp.č.154 je vnútorná a zadná časť stavieb (v pôvodnom spoločnom dvore, v súčasnosti reálne rozdelenom) murovanej konštrukcie s jedným nadzemným podlažím s čiastočným podpiwničením a bez upraveného podkrovia na bývanie, postavená na CKN parcele č.774 a 772. Bola postavená za účelom bývania, v súčasnosti pozostáva z miestností tvoriacich jednu bytovú jednotku (vhodné aj na dve b.j.). Iné využitie domu nie je. V zmysle účelu užívania, dispozičnej skladby a charakteristiky podľa STN 734301 sa jedná o rodinný dom.

Dispozičné riešenie:

I. nadzemné podlažie - predizba, kuchyňa, izba, kúpeľňa s WC, izba, kuchyňa, izba

Stavba rodinného domu s.č.154 bola postavená podľa zistených údajov z predložených podkladov -Znalecký posudok č.193/2014 zo dňa 30.12.2014, vyhotovený Ing. Andreou Bothovou ev.č.910312, fotokópia, v roku 1960.

Rodinný dom v poslednom období je bez údržby, zanedbaný, ale bez zjavnej poruchy prvkov dlhodobej životnosti. Jedná sa o murovanú stavbu, odhadujem celkovú životnosť 100 rokov. Opotrebenie určím lineárnou metódou.

Technické riešenie:**1. Podzemné podlažie**

- Zvislé nosné konštrukcie - kamenné murivo v hrúbke nad 60 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - klenbové
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové,
- Výplne otvorov - dvere - zvlakové

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt s podzemným podlažím bez izolácie
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm; deliace konštrukcie - tehlové
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové
- Strecha - krovy - hambáľkové a väznicové sústavy bez stĺpikov; krytiny strechy na krove - vlnovky ONDULINE, ohodnocujem porovnateľnou položkou - vlnité dosky
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit 1 x, k; - vápenné 1 x
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky 1 ks; - vane 1 ks
- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou, čiastočne chýbajú, uvažujem s dokončenosťou 40 %; okná - dvojité drevené dvojité, čiastočne chýbajú, uvažujem s dokončenosťou 70 %
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - palubovky, dosky, a čiastočne cementový poter; dlažby a podlahy ost. miestností - cementový poter a čiastočne dlažby
- Vybavenie kúpeľní - vaňa oceľová smaltovaná 1 ks; - umývadlo - 1 ks chýba, uvažujem s dokončenosťou 0 %; vodovodné batérie - ostatné 2 ks, 1 ks chýba, uvažujem s dokončenosťou 50 %; záchod - splachovací bez umývadla
- Vykurovanie - zdroj vykurovania - lokálne - na tuhé palivá obyčajné 1 ks
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná; elektrický rozvádzač - s poistkami, cýba meranie a vybavenie, uvažujem s dokončenosťou 10 %.

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	1,2*(4,74*4,60)	26,16	120/26,16=4,587
1. NP	1960	6,13*26,03	159,56	120/159,56=0,752

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
1	Osadenie do terénu			
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560	100	560,0
4	Murivo			
	4.8.b kamenné murivo v hrúbke nad 60 cm	870	100	870,0
6	Vnútorné omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.3 klenbové	650	100	650,0

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
17	Dvere			
	17.8 zvlakové	110	0	0,0
	Spolu	2590		2480,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	0		0,0
--	-------	---	--	-----

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
2	Základy			
	2.2.b betónové - objekt s podzemným podlažím bez izolácie	425	100	425,0
3	Podmurovka			
	3.4.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	165	100	165,0
4	Murivo			
	4.1.c murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	100	1290,0
5	Deľiace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové; stierkové plstou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	100	760,0
8	Krovy			
	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez stípiťkov	445	100	445,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.4.b azbestocementové šablóny na latách, vlnité dosky	465	100	465,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	65	100	65
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	45	100	45
17	Dvere			
	17.4 rámové s výplňou	515	40	206,0
18	Okná			
	18.3 dvojité drevené s doskovým osteníťm s dvoj. s trojvrstv. zaskleníťm	340	70	238,0
22	Podlahy obyťných miestností (okrem obyťných kuchýťň)			
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185	100	185,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	100	50,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	100	155,0

ed.

0
0,0

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	100	55,0
	Spolu	5520		5109,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

0

ed.

,0

,0

,0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	20	100	20,0
37	Vnútorňé vybavenie			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30	100	30,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	0,0
38	Vodovodné batérie			
	38.4 ostatné (2 ks)	30	50	15,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	100	25,0
40	Vnútorňé obklady			
	40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	55	100	55,0
	40.4 vane (1 ks)	15	100	15,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.2 s poistkami (1 ks)	145	10	14,5
	Spolu	340		184,5

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,707$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. PP	$(2590 + 0 * 4,587) / 30,1260$	$(2480 + 0 * 4,587) / 30,1260$	85,97	82,32
1. NP	$(5520 + 340 * 0,752) / 30,1260$	$(5109 + 184,5 * 0,752) / 30,1260$	191,72	174,19

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1960	61	39	100	61,00	39,00
1. NP	1960	61	39	100	61,00	39,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1960		
Východisková hodnota	$85,97 \text{ €/m}^2 \cdot 26,16 \text{ m}^2 \cdot 2,707 \cdot 0,95$	5 783,58
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$82,32 \text{ €/m}^2 \cdot 26,16 \text{ m}^2 \cdot 2,707 \cdot 0,95$	5 538,03
Technická hodnota	39,00% z 5 538,03	2 159,83
1. NP z roku 1960		
Východisková hodnota	$191,72 \text{ €/m}^2 \cdot 159,56 \text{ m}^2 \cdot 2,707 \cdot 0,95$	78 668,94
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$174,19 \text{ €/m}^2 \cdot 159,56 \text{ m}^2 \cdot 2,707 \cdot 0,95$	71 475,81
Technická hodnota	39,00% z 71 475,81	27 875,57

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	5 783,58	5 538,03	2 159,83
1. nadzemné podlažie	78 668,94	71 475,81	27 875,57
Spolu	84 452,52	77 013,84	30 035,40

Dokončenosť stavby: $(77\,013,84\text{€} / 84\,452,52\text{€}) \cdot 100\% = 91,19\%$

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Studňa, p.č.777/4

Jedná sa o studňu kopanú vyloženú kameňmi o priemere 1000 mm. Hĺbka studne je 8,00 m. Bola vyhotovená v roku 1960.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody

KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
 Hĺbka: 8 m
 Priemer: 1000 mm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,707$
 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, p.č.777/4	1960	61	39	100	61,00	39,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 3\text{m}) * 2,707 * 0,95$	2 198,97
Technická hodnota	$39,00 \% \text{ z } 2\,198,97 \text{ €}$	857,60

2.2.2 Vonkajšie schody, p.č.777/4

Sú vyhotovené z betónu na terén a tvoria vstup do I.PP rodinného domu. Boli vyhotovené v roku 1960.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody

Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14 \text{ €/bm stupňa}$

Počet merných jednotiek: $1,20 * 6 = 7,2 \text{ bm stupňa}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,707$

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 [%]
Vonkajšie schody, p.č.777/4	1960	61	19	80	76,25	23,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7,2 \text{ bm stupňa} * 7,14 \text{ €/bm stupňa} * 2,707 * 0,95$	132,20
Technická hodnota	$23,75 \% \text{ z } 132,20 \text{ €}$	31,40

2.2.3 Prípojka vody, p.č. 777/4

Je vyhotovená z PVC potrubia. Prípojka je vedená od studní k I.PP rodinného domu v dĺž. 8,50 m. Bola vyhotovená v roku 2008 - podľa Znalecké posudku č.193/2014 zo dňa 30.12.2014, vyhotovený Ing.Andreou Bothovou ev.č.910312, fotokópia.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod

Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)

Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC

Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navštavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 8,50 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,707$
 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 [%]
Prípojka vody, p.č. 777/4	2008	13	27	40	32,50	67,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8,5 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,707 * 0,95$	906,93
Technická hodnota	$67,50 \% \text{ z } 906,93 \text{ €}$	612,18

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom, s.č.154, p.č.772,774	77 013,84	30 035,40
Studňa, p.č.777/4	2 198,97	857,60
Vonkajšie úpravy		
Vonkajšie schody, p.č.777/4	132,20	31,40
Prípojka vody, p.č. 777/4	906,93	612,18
Celkom:	80 251,94	31 536,58

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom území obce Čakanovce, obec s počtom obyvateľov do 5000 (- cca 1111 obyv.), v obytnej časti mimo centra obce s vhodným prístupom k centru. Obec Čakanovce je vzdialená od okresného mesta Lučenec 22 km a od najbližšieho mesta Filakovo 7-8 km. Dopyt v porovnaní s ponukou je nižší. Prístup je z miestnej verejnej komunikácii. Nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu - údržba bola v poslednom období úplne zanedbaná. V okolí prevláda zástavba rodinných domov - objekty na bývanie. Príslušenstvo je bez vplyvu na hodnotu. Jedná sa o priemernú nehnuteľnosť - dom v pôvodnom spoločnom dvore s dvorom a záhradou s priemerným dispozičným riešením. Je priemerná hustota obyvateľstva. Orientácia obytných miestností v prevažnej miere na JZ. V obci je možnosť napojenia na inžinierske siete: elektroinštalácia, verejný vodovod, plyn, ale rodinný dom nie je napojený na sieť. Je autobusová doprava. V obci Čakanovce je - obecný úrad, kostol, základná škola, materská škôlka, predajne. Nie sú žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí. V mieste je bežný hluk a prach od dopravy. Nezamestnanosť v okrese Lučenec je do 15%. Pozemky majú rovinný charakter. Celková rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu je viac ako trojnásobok súčasnej zástavby. Nehnuteľnosť je bez výnosu. Jedná sa o priemernú nehnuteľnosť.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť bola postavená za účelom bývania a tak sa aj využíva.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na základe predložených dokladov (List vlastníctva č.1037) boli zistené ťarchy a zápisy:

"Poznámka

Výkon záložného práva v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35 724 803, na pozemky registra CKN parc.č.772,774,775,777/4,778 a stavby s.č.154 na pozemkoch registra CKN parc.č. 772,774, zapísané 12.6.2014, P709/14-101/14,393/20

Poznámka

Oznámenie zo dňa 29.04.2021 o začatí výkonu záložného práva veriteľom: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35 724 803, na pozemky registra CKN parc.č.772,774,775,777/4,778 a stavby s.č.154 na pozemkoch registra CKN parc.č. 772,774, zapísané 11.05.2021, P-483/2021-59/21

Titul nadobudnutia

Zmluva o vyporiadaní podielového spoluvlastníctva č. V 4394/08 z 14.1.2009-3/09
Rozhodnutie o určení súpisného čísla č. 4/2008 z 16.12.2008-Z 4633/08-3/09

ČASŤ C: ŤARCHY

Záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35 724 803, č.V293/09 z 4.3.2009 na parc.č. CKN parc.č.772,774,775,777/4,778 a stavbu s.č.154 na parc.č. 772,774-18/09,393/20

Iné údaje : Bez zápisu

Poznámka: Bez zápisu."

Iné riziká spojené s užívaním nehnuteľností neboli zistené.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Technická hodnota sa upraví koeficientom polohovej diferenciácie " k_{pd} ", v závislosti od koeficientu predajnosti. Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v obci Čakanovce. Pre uvedenú lokalitu - obec, na základe analýzy polohy a účelu využitia stanovujem priemerný koeficient predajnosti na 0,25 - bytové budovy, podľa tabuľky č.7 str. 33 Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb -ÚSI Žilina. Koeficient predajnosti som zvolila v stredovej časti rozhrania podľa metodiky.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,25

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,250 + 0,500)	0,750
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,500
III. trieda	Priemerný koeficient	0,250
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,138
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,250 - 0,225)	0,025

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,025	13	0,33
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,250	30	7,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,138	8	1,10
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,750	7	5,25
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,250	6	1,50
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,250	10	2,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,250	9	2,25
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,500	6	3,00
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,500	5	2,50
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,750	6	4,50
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,250	7	1,75
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,138	7	0,97
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,138	10	1,38
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,025	8	0,20
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,500	9	4,50
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,250	8	2,00

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{pdi}	Váha v_i	Výsledok $k_{pdi} \cdot v_i$
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,138	7	0,97
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,025	4	0,10
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,250	20	5,00
	Spolu			180	47,29

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{pd} = 47,29 / 180$	0,263
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH \cdot k_{pd} = 31\,536,58 \text{ €} \cdot 0,263$	8 294,12 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

3.2.1.1.1 Pozemky v ZÚO

Všeobecnú hodnotu pozemkov zisťujem metódou polohovej diferenciácie - pomocou jednotkových hodnôt za m² určených podľa platnej vyhlášky, ktoré sa preskúmateľne upravujú koeficientmi zohľadňujúcimi polohovú diferenciáciu pozemku. Podklady k porovnávacej metóde ani k výnosovej metóde nie sú dostupné. Jednotková východisková hodnota pozemkov v zastavanom území obce je pre obec Čakanovce 3,32 EUR /m².

Nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom území obce Čakanovce obec s počtom obyvateľov do 5000 (cca - 1111 obyv.). Obytná poloha. V obci je verejný vodovod, elektroinštalácia, plyn - rodinný dom nie je napojený na uvedené siete. Vzdialenosť do okresného mesta Lučenec 22 km a od najbližšieho mesta Filakovo 7-8 km (autom 10 min.). K rodinnému domu patria pozemky ktoré vznikli delbou spoločného dvora a vznikli nepravidelné tvary, z uvedeného dôvodu, uvažujem s redukujúcim faktorom s koeficientom 0,80.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
772	zastavané plochy a nádvoria	118	118,00	1/1	118,00
774	zastavané plochy a nádvoria	89	89,00	1/1	89,00
775	zastavané plochy a nádvoria	162	162,00	1/1	162,00
777/4	zastavané plochy a nádvoria	199	199,00	1/1	199,00
778	záhrada	465	465,00	1/1	465,00
Spolu výmera					1 033,00

Obec:

Čakanovce

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov,	0,80
k_v koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	0,95
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná poloha)	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (tvar pozemku, výmera pozemku, druh novej zástavby)	0,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 0,95 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 1,00 * 0,80$	0,6566
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,6566$	2,18 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{POZ.} = M * VSH_{MJ} = 1\,033,00 \text{ m}^2 * 2,18 \text{ €/m}^2$	2 251,94 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 772	257,24
parcelsa č. 774	194,02
parcelsa č. 775	353,16
parcelsa č. 777/4	433,82
parcelsa č. 778	1 013,70
Spolu	2 251,94

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:**Stavby:**

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 8 294,12 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 2 251,94 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom, s.č.154, p.č.772,774	7 899,31
Studňa, p.č.777/4	225,55
Vonkajšie úpravy	
Vonkajšie schody, p.č.777/4	8,26
Prípojka vody, p.č. 777/4	161,00
Spolu stavby	8 294,12
Pozemky	
Pozemky v ZÚO - parc. č. 772 (118 m ²)	257,24
Pozemky v ZÚO - parc. č. 774 (89 m ²)	194,02
Pozemky v ZÚO - parc. č. 775 (162 m ²)	353,16
Pozemky v ZÚO - parc. č. 777/4 (199 m ²)	433,82
Pozemky v ZÚO - parc. č. 778 (465 m ²)	1 013,70
Spolu pozemky (1 033,00 m²)	2 251,94
Spolu VŠH	10 546,06
Zaokrúhlená VŠH spolu	10 500,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 10 500,00 €

Slovom: Desat'tisícpäťsto Eur

V Rimavskej Sobote dňa 13.9.2021



Ing. Pavlíková Priška

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na znalecký posudok zo dňa 15.06.2021
- Výpis z listu vlastníctva č.1037 zo dňa 22.06.2021, informatívny výpis z verejne prístupného katastrálneho portálu, aktualizovaný 21.06.2021
- Informatívna kópia z mapy zo dňa 22.06.2021, vytvorené cez katastrálny portál, GKÚ Bratislava
- Znalecký posudok č.193/2014 zo dňa 30.12.2014, vyhotovený Ing.Andreou Bothovo ev.č.910312, fotokópia str.1,4,26
- nákres zamerania a dispozičného riešenia
- fotodokumentácia vyhotovená dňa 08.07.2021



U9, a.s.
Zelinského 6
821 08 Bratislava

Tel: 02/5949 0111
E-mail: zaujem@u9.sk
Web: www.u9.sk

výpis

Ing. Priška Pavlíková

hovou

V Bratislave, dňa 15.06.2021

Vec: Objednávka znaleckého posudku.

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa.

Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) sú nižšie uvedené nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosť:

LV č.	Okresný úrad – kat. odbor	Katastrálne územie	Obec
1037	Lučenec	Čakanovce	Čakanovce

Pozemky:

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m ² /	charakteristika
772	Zastavaná plocha a nádvorie	118	
774	Zastavaná plocha a nádvorie	89	
775	Zastavaná plocha a nádvorie	162	
777/4	Zastavaná plocha a nádvorie	199	
778	Záhraď	465	

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.:	Popis stavby/byt č.
154	772	Rod. dom
154	774	Rod. dom

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Zaneta Putnokiová
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 08.07.2021 o 10:00 hod.

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, neumožní vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“, t.j. s použitím starého znaleckého posudku (fotokópiu zasielame v prílohe). V takomto prípade Vás žiadame o určenie všeobecnej trhovej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, ku dňu vypracovania Vášho znaleckého posudku a vypracovanie a zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

22

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií na adresy zp@u9.sk a david.harmaniak@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách. Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom

	U9, a.s., Zelinárska 6 821 08 Bratislava
	OS Bratislava I., odd. Sa vl. 3070/B IČO:35849703 DIČ:2021706280 IČ DPH:SK2021706280

U9, a.s.
z. Mgr. David Harmaniak

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky



23

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Lučenec

Obec: ČAKANOVCE

Katastrálne územie: Čakanovce

Dátum vyhotovenia 22.06.2021

Čas vyhotovenia: 13:11:55

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1037

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.
772	118	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		
774	89	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		4
775	162	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		4
777/1 4	199	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
778	465	záhrada	4	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nížka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

4 - Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavennej na tomto pozemku

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
154	772	10	Rodinný dom		
154	774	10	Rodinný dom		1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluovlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Putnokiová Žaneta r.

Dátum narodenia :

1 / 1

Poznámka

Výkon záložného práva v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35 724 803, na pozemky registra C KN parc.č.772,774,775,777/4,778 a stavby s.č.154 na pozemkoch registra C KN parc.č.772,774, zapísané 12.6.2014, P 709/14 - 101/14, 393/20

Poznámka

Oznámenie zo dňa 29.04.2021 o začatí výkonu záložného práva veriteľom: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35 724 803, na pozemky registra C KN parc.č.772, 774, 775, 777/4, 778 a stavby s.č.154 na pozemkoch registra C KN parc.č.772, 774, zapísané 11.05.2021, P-483/2021 - 59/21
 Zmluva o vypořádání podílového spoluvlastnictví č.V 4394/08 z 14.1.2009-3/09
 Rozhodnutie o určení súpisného čísla č.4/2008 z 16.12.2008-Z 4633/08-3/09

Titul nadobudnutia

Titul nadobudnutia

Informatívny výpis

1/2

Údaje platné k: 21.06.2021 18:00

ČASŤ C: ĽARCHY

Por.č.:

- 1 Záložné právo v prospech EOS KSJ Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35 724 803, č. V 293/09 z 4.3.2009 na parc.č.772,774,775,777/4,778 a stavbu s.č.154 na parc.č.772,774 - 18/09, 393/20

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

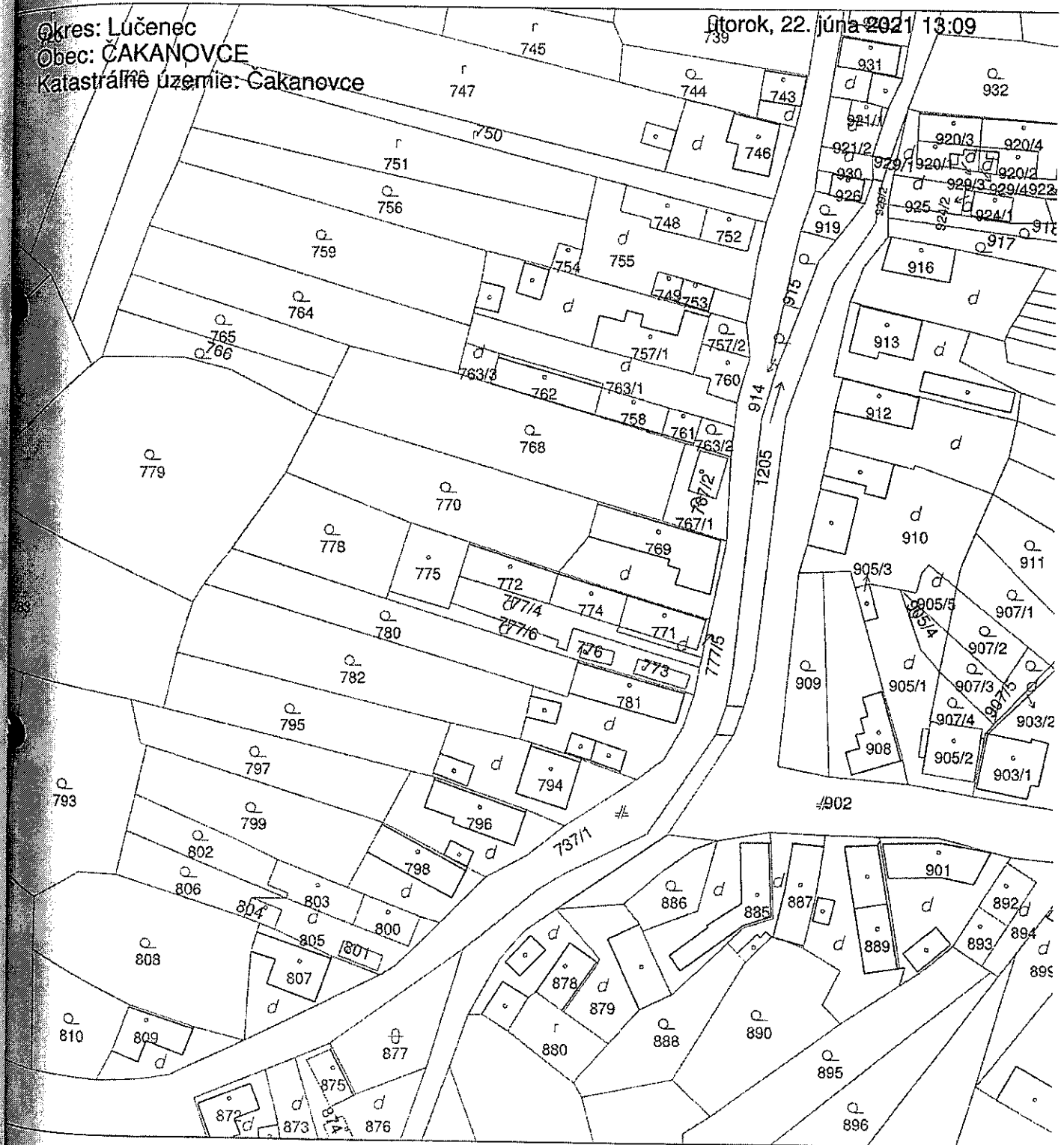
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

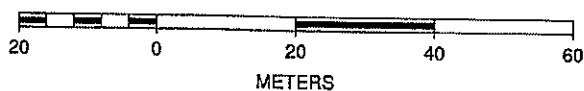
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Lučenec
Obec: ČAKANOVCE
Katastrálne územie: Čakanovce

Utorok, 22. júna 2021 13:09



SCALE 1 : 1 000



26

6. 11. 2014

Znalec :

Ing. Andrea Bothová

e-mail andreabothova711@gmail.com
Evidenčné číslo 910 312

Zadávateľ :

Dražobná spoločnosť
Gonduličova 3
811 05 Bratislava

Číslo spisu (objednávky) : Objednávka zo dňa 20.11.2014

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 193/2014

Vo veci : stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp. č. 154 na parc. č. 772,774 s príslušenstvom a pozemkami p. č. 772, 774, 775, 777/4, 778 v k. ú. Čakanovce vedených na LV č. 1037. za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa.

Počet listov posudku (z toho príloh) : 26 /9 /

Počet odovzdaných vyhotovení : 5

Znalec: Ing. Andrej Bothová

27

číslo posudku: 193/2014

Účastník právneho vzťahu : Vlastník

1 Putnokiová Žaneta r. Putnokiová
Dátum narodenia
Spoluvlastnícky podiel 1/1

Poznámka:

Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 17966/12 z 9.1. 2013 Ex.
úrad Prešov - Mgr. Róbert Segľa

Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti č. 505/2013 - Ex. úrad Bratislava - JUDR. Mária
Zervanová

Výkon záložného práva v prospech PSS a.s. Bajkalská 30, Bratislava.

Časť C. ĎARCHY :

Por. č. 1

Záložné právo v prospech PSS a.s. Bratislava

Por. č. 1

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 1766/12 z 13..2013 Ex. úrad Prešov -
Mgr. Róbert Segľa

Por. č. 1

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 505/2013 z 2.6.2014 Ex. úrad Bratislava -
JUDR. Mária Zervanová

c, Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 10.12.2014.
- Zameranie nehnuteľností vykonané dňa 10.12.2014
- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti vyhotovená znalcom dňa 10.2.2014.

d, Technická dokumentácia

Projektová dokumentácia bola pri miestnom šetrení poskytnutá a bola porovnaná so skutkovým stavom.
Skutkový stav je zakreslený v prílohe znaleckého posudku. Vek stavby sa opiera o ZP č. 2/2009, kde je
uvažované s rokom začatia užívania 1960.

e, Údaje katastra nehnuteľností

Vlastníctvo k rodinnému domu je predložené listom vlastníctva, situovanie rodinného domu na pozemku je v
súlade s katastrálnou mapou.

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

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

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie : Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 910312.

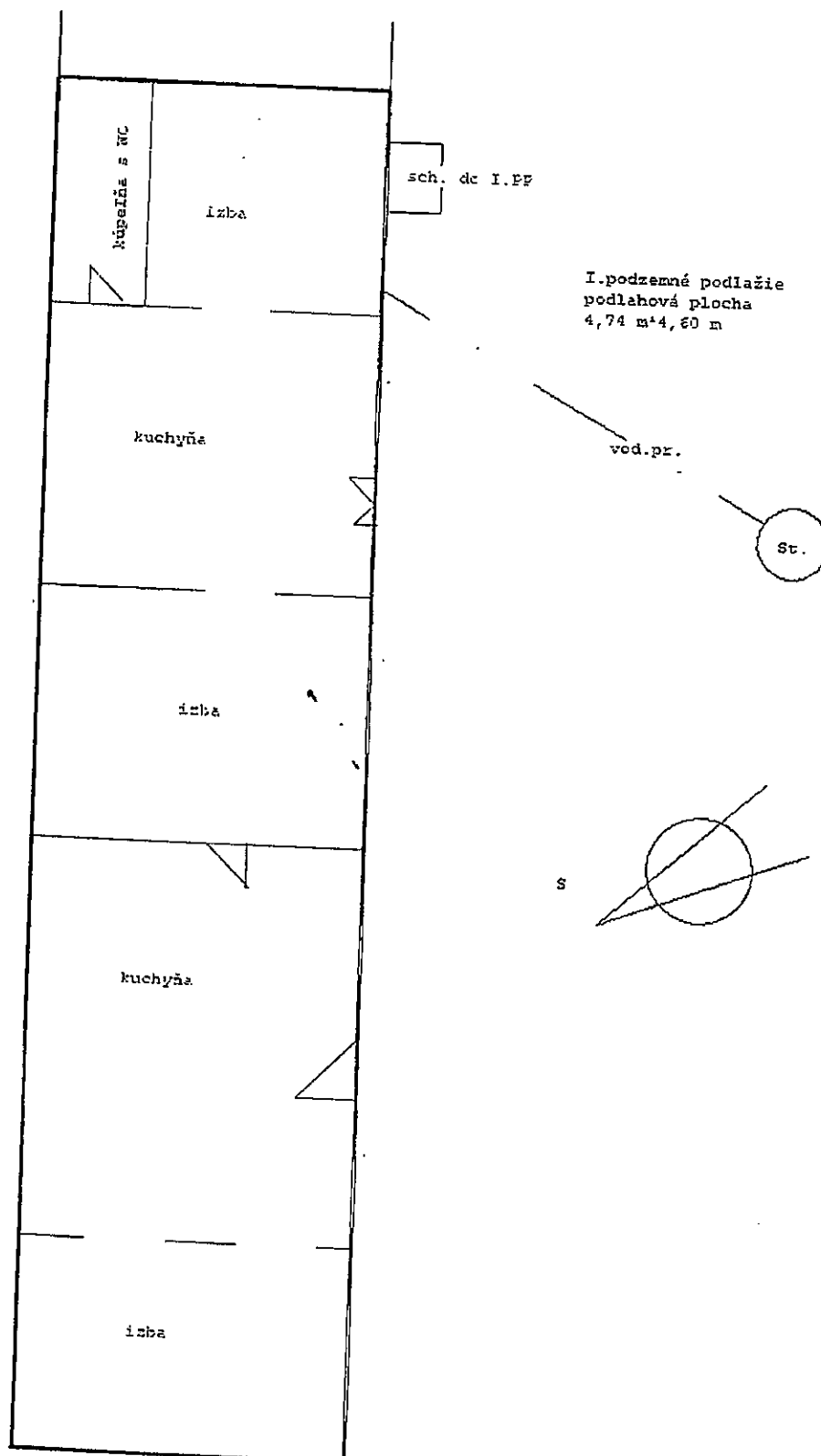
Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 193/2014 znaleckého denníka č. 11 vedeného v elektronickej forme.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 193/2014

.....
Ing. Andrea Bothová

29

Nákres zamerania a dispozičného riešenia
Rodinný dom s.č.154, p.č.772,774
Čakancve č. 154





Rodinný dom s.č.154, p.č.772,774, Čakanovce č.154
- pohľad JV



Rodinný dom s.č.154, p.č.772,774, Čakanovce č.154
- pohľad Z



Rodinný dom s.č.154, p.č.772,774, Čakanovce č.154
- I.NP, predsieň



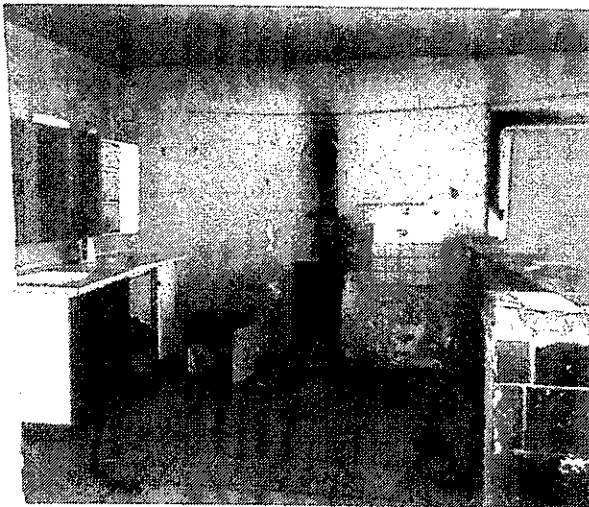
Rodinný dom s.č.154, p.č.772,774, Čakanovce č.154
- I.NP, kuchyňa



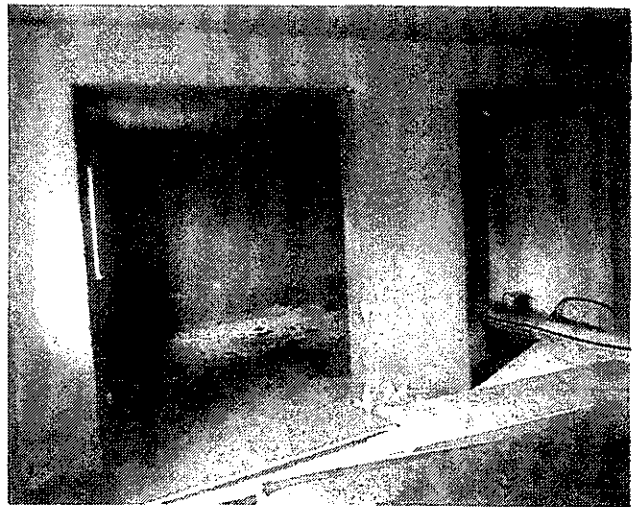
Rodinný dom s.č.154, p.č.772,774, Čakanovce č.154
- I.NP, izba



Rodinný dom s.č.154, p.č.772,774, Čakanovce č.154
- I.NP, kúpeľňa s WC



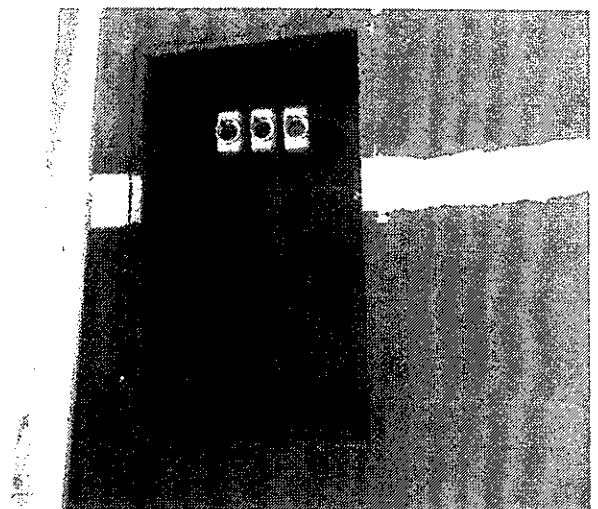
Rodinný dom s.č.154, p.č.772,774, Čakanovce č.154
- I.NP, kuchyňa



Rodinný dom s.č.154, p.č.772,774, Čakanovce č.154
- I.NP, izba



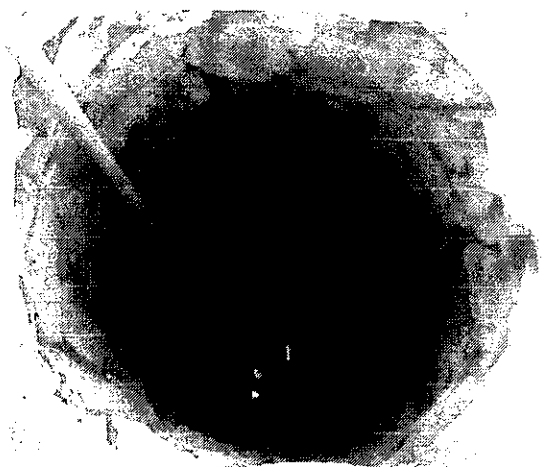
Rodinný dom s.č.154, p.č.772,774, Čakanovce č.154
- I.PP, pivnica



Rodinný dom s.č.154, p.č.772,774, Čakanovce č.154
- I.NP, rozvádzač



Rodinný dom s.č.154, p.č.772,774, Čakanovce č.154
- studňa



studňa

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetviach Odhad hodnoty stavebných prác a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912681.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 82/2021.

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

Ing. Priška Pavlíková

