

Znalec : Ing. Peter Makóni,

Zadávateľ : U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava

Číslo spisu (objednávky) : Objednávka zo dňa 23.03.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo úkonu 62/2022

Vo veci : Odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností vedených na liste vlastníctva č. 142 ako rodinný dom s.č. 36 na parc. č. 1734 a 1735, s príslušenstvom a pozemky na parc.č. 1734, 1735 k.ú. Bušince, obec Bušince, okres Veľký Krtíš.

Počet strán znaleckého posudku (z toho príloh) : posudku 35 (z toho 7 strán príloh),

Počet odovzdaných vyhotovení znaleckého posudku : pre zadávateľa posudku 5x,

I. ÚVOD**1 Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:**

Odhadnúť všeobecnú hodnotu nehnuteľností vedených na liste vlastníctva č. 142 ako rodinný dom s.č. 36 na parc. č. 1734 a 1735, s príslušenstvom a pozemky na parc.č. 1734, 1735 k.ú. Bušince, obec Bušince, okres Veľký Krtíš.

2 Účel znaleckého posudku :

Odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností pre potreby výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

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

Znalecký posudok je vypracovaný k 20.08.2014 podľa popisu technického stavu znalca Ing. Ľubomíra Rajnohu v znaleckom posudku č. 166/2014 (pre prvky ktoré nebolo možné z dôvodu neumožnenia obhliadky identifikovať).

4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje :

14.04.2022.

5 Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :**a) Dodané zadávateľom :**

- Originál - Objednávka znaleckého posudku zo dňa 23.03.2022.
- Originál - Elektronická verzia vo formáte pdf. znalecký posudok č. 166/2014 vypracovaný znalcom Ing. Ľubomírom Rajnohom zo dňa 20.08.2014.
- Kópia - Čestné prehlásenie o veku stavieb.
- Náčrt stavieb.

b) Obstarané znalcom :

- Originál - Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 142, vydaný GKU Bratislava cez katastrálny portál k.ú. Bušince zo dňa 14.04.2022.
- Originál - Kópia katastrálnej mapy vydaná GKU Bratislava cez katastrálny portál k.ú. Bušince zo dňa 14.04.2022.
- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľností dňa 14.04.2022 v rozsahu dostupnom z uličnej časti bez umožnenia vstupu na pozemok a do objektu.
- Informácie od zastupiteľstva obce pre ohodnotenie o počte obyvateľov, inžinierskych sieťach a ostatných skutočnostiach v obci.
- Spoplatnená databáza Cenová mapa nehnuteľností Slovenska Datalan (CMN).

6 Použité právne predpisy a literatúra :

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 23. augusta 2004 č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
- Zákon Národnej rady Slovenskej republiky z 26. mája 2004 č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydaná ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3) softvér HYPO 20.00.
- Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z.z. a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

- Vyhláška Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.
- Vyhláška ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky 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.
- Zborník prednášok zo seminára k vyhláške MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení vyhlášok MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č. 47/2009 Z.z. a č. 254/2010 Z.z. vydaný Žilinskou univerzitou v Žiline v novembri 2010 ISBN 978-80-554-0285-7.
- STN 734055 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Indexy cien stavebných prác, materiálov a výrobkov spotrebovávaných v stavebníctve v Slovenskej republike, vydávané Štatistickým úradom SR.
- Zborník prezentácií z odborného seminára o stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov vydaný Žilinskou univerzitou v Žiline - marec 2019 ISBN 978-80-554-1547-5.
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky z 22. júna 2010 ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb č. 323/2010 Z.z.

7

Definície posudzovaných veličín a použitých postupov :

Všeobecná hodnota stavieb (VŠH_s) - Všeobecná hodnota je výsledná objektívizovaná 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 pohnutkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty. Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa môžu využívať nasledovné metódy:

- Porovnávací metóda (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 (pri výpočte sa vychádza z výnosovej hodnoty a z technickej hodnoty). 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. Spôsob výpočtu určí znalec. Technická hodnota je východisková hodnota stavby znížená o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- Metóda polohovej diferenciácie (princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu stavby). Technická hodnota je východisková hodnota stavby znížená o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Koeficient polohovej diferenciácie vyjadruje vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase, uplatnia sa hlavne trh s nehnuteľnosťami, kúpna sila obyvateľstva, poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce, súčasný technický stav nehnuteľnosti, prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti, príslušenstvo nehnuteľnosti, typ nehnuteľnosti, pracovné možnosti obyvateľstva, skladba obyvateľstva v mieste stavby, orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám, konfigurácia terénu, pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby, doprava v okolí nehnuteľnosti, občianska vybavenosť, prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby, kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby, možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, možnosti ďalšieho

rozšírenia, dosahovanie výnosu z nehnuteľností, názor znalca, iné faktory

Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania (HO).

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

Opotrebenie stavby (O) - je veličina vyjadrujúca postupnú degradáciu stavby spôsobenú starnutím a používaním. Udáva sa v percentách. Najpoužívannejšie metódy výpočtu opotrebovania sú lineárna a analytická.

Základná životnosť (ZZ): Je doba od začiatku užívania budovy (stavby) do jej predpokladaného zániku (straty schopností plniť požadované funkcie) za primeraných podmienok jej existencie (údržba, prevádzka, bez mimoriadnych okolností). Určuje sa najmä podľa druhu budovy (stavby), jej účelu vo vzťahu k použitému druhu hlavných nosných konštrukcií. Spravidla sa určuje podľa odbornej literatúry.

Životnosť (Z): Je objektivizovaná predpokladaná doba životnosti, resp. objektivizovaná základná životnosť budovy (stavby). Vyjadruje časový úsek od začiatku užívania budovy (stavby) do jej predpokladaného zániku (straty schopností plniť požadované funkcie) so zohľadnením skutočných podmienok užívania budovy (stavby). Určuje sa najmä podľa druhu stavby, druhu hlavných nosných konštrukcií so zohľadnením jej technického stavu, ktorý je ovplyvnený najmä: vykonávanou údržbou, kvalitou vyhotovenia konštrukcií, vplyvom vykonaných rekonštrukcií, spôsobom a intenzitou užívania stavby a pod. Spravidla sa určuje odborným odhadom znalca, prípadne s využitím dostupných matematických modelov jej výpočtu. Najčastejšie sa stanoví ako súčet veku a zostatkovej životnosti budovy (stavby).

Základná zostatková životnosť (TT):

Vyjadruje dobu od času posúdenia do jej predpokladaného zániku (straty schopností plniť požadované funkcie) za primeraných podmienok jej existencie (údržba, prevádzka, bez mimoriadnych okolností). Určuje sa najmä podľa druhu budovy (stavby), jej účelu vo vzťahu k použitému druhu hlavných nosných konštrukcií.

Zostatková životnosť (T): Vyjadruje dobu od času posúdenia do ukončenia životnosti budovy (stavby), ktorá zohľadňuje skutočné podmienky užívania budovy (stavby). Spravidla sa určuje odborným odhadom znalca, prípadne s využitím dostupných matematických modelov jej výpočtu.

Vek budovy (V): Vypočíta sa ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva a roku, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. V prípadoch, keď došlo k užívaniu budovy (stavby) skôr, vypočíta sa vek tak, že od roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, sa odpočíta rok, v ktorom sa preukázateľne budova (stavba) začala užívať. Ak nie je možné vek budovy (stavby) takto zistiť, počíta sa podľa iného dokladu, a ak nie je ani taký doklad, určí sa zdôvodneným odborným odhadom.

Všeobecná hodnota pozemkov (VŠH_p)

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

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),

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

8 Osobitné požiadavky zadávateľa :

Bola vznesená osobitná požiadavka na ohodnotenie rodinného domu s príslušenstvom a pozemkami aj napriek tomu že nebola umožnená obhliadka interiéru domu, s technickým stavom nehnuteľnosti ku dňu 20.08.2014.

9 Všeobecné predpoklady a vymedzenia:

Zhotoviteľ znaleckého posudku neuskutočnil žiadne šetrenie smerujúce k spochybneniu pravosti, správnosti a úplnosti podkladov a informácií jemu poskytnutých zadávateľom znaleckého posudku. Rovnako sa predpokladá, že informácie z iných zdrojov sú vierohodné a neboli vo všetkých prípadoch podrobené overeniu. Predpokladá sa správanie vlastníka v súlade so všetkými v Slovenskej republike platnými právnymi predpismi a prevzatými záväzkami. Predpokladá sa zodpovedné vlastníctvo a správa vlastníckych práv. Zhotoviteľ znaleckého posudku nepreberá zodpovednosť za zmeny v trhovách podmienkach, ku ktorým môže dôjsť po dátume, ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok.

10 Prehlásenie zhotoviteľa:

Prehlasujem, že ku dňu ohodnotenia ani v blízkej budúcnosti nemáme ani nebudeme mať žiadnu účasť alebo prospech z transakcie súvisiacej so znaleckou úlohou tohto znaleckého posudku. Odmena účtovaná objednávateľovi znaleckého posudku nie je závislá na hodnote ani na jednotlivých záveroch.

11 Všeobecné obmedzenia:

Upozorňujem že znalecký posudok môže byť použitý iba na účel uvedený v kapitole 1.2. účel znaleckého posudku. Posudok nemôže byť ani ako celok ani jeho jednotlivé časti kopírovaný alebo rozmnožovaný bez predchádzajúceho písomného súhlasu znalca. Interpretácia a použitie výsledkov ohodnotenia úzko súvisí s účelom jeho spracovania.

II. POSUDOK

1 Všeobecné údaje :

a) Výber použitej metodiky :

Pre odhad všeobecnej hodnoty stavieb je použitá metóda polohovej diferenciácie, ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Kombinovaná metóda nie je počítaná, nakoľko podklady poskytnuté k jej výpočtu nedávajú objektívne výsledky k jej použitiu.

Metóda polohovej diferenciácie 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 diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3) softvérové vybavenie hypo v aktuálnej verzii. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Rozpočtové ukazovatele jednotlivých podlaží domu sú vytvorené na m² zastavanej plochy podľa prílohy uvedenej metodiky.

Pri výpočte východiskovej hodnoty je použitý koeficient vyjadrujúci vývoj cien stavebných prác vydaný pre IV.Q/2021 (dostupnosť podľa zverejnenia štatistickým úradom). Koeficienty zastavanej plochy, vybavenia, konštrukčno-materiálovej charakteristiky jednotlivých konštrukčných prvkov a poškodenosti sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciácie. Ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciácie - VSH_{POZ} sa vypočíta pomocou metódy polohovej diferenciácie, ako súčin výmery pozemku a jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku za použitia koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa skladá z koeficientu všeobecnej situácie, intenzity využitia, dopravných vzťahov, funkčného využitia územia, technickej infraštruktúry pozemku a zvyšujúcich alebo reduktujúcich faktorov na základe vzťahu

$$VSH_{POZ} = M \cdot VSH_{MJ} (\text{€})$$

kde M - výmera pozemku v m^2

VSH_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m^2

jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví podľa vzťahu

$$VSH_{MJ} = VH_{MJ} \cdot K_{pd} (\text{€/m}^2)$$

VH_{MJ} - jednotková východisková hodnota pozemku sa určí podľa veľkosti obce

K_{pd} - je koeficient polohovej diferenciácie

$$K_{pd} = k_s + k_v + k_d + k_f + k_i + k_z + k_R$$

k_s - koeficient všeobecnej situácie

k_v - koeficient intenzity využitia

k_d - koeficient dopravných vzťahov

k_f - koeficient funkčného využitia územia

k_i - koeficient technickej infraštruktúry pozemku

k_z - koeficient zvyšujúcich faktorov

k_R - koeficient reduktujúcich faktorov

Výnosová metóda nie je použitá z dôvodu neschopnosti pozemkov prinášať disponibilný výnos z jeho využitia formou prenájmu a znalec nemal k dispozícii relevantné údaje k jej výpočtu. Porovnávacia metóda nie je použitá z dôvodu že znalec nemal k dispozícii relevantný počet podkladových informácií k jej použitiu. Bol oslovený Okresný úrad katastrálny odbor, ktorý nevedel poskytnúť informácie o prevodoch nehnuteľností v danej lokalite bez presnej špecifikácie záujmovej parcely. Boli oslovené realitné kancelárie, ktoré odmietli poskytnúť údaje o prevádzaných nehnuteľnostiach s odvolaním sa na svojich klientov, ktorí si neželajú zverejnenie pre tretie osoby.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

1

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 142, vydaný GKU Bratislava cez katastrálny portál k.ú. Bušince zo dňa 14.04.2022.

Časť A : Majetková podstata :

Parcely registra C evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m^2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umíst. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
1734	357	zastavaná plocha a nádvorie	15		1	
1735	217	zastavaná plocha a nádvorie	15		1	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby :

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
36	1734	10	rodinný dom		1
36	1735	10	rodinný dom		1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

Časť B: Vlastníci :

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Dunová Mária

1/1

Dátum narodenia :

Poznámka

Dňa 24.6.2014 sa poznamenáva Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 18.6.2014 vyplývajúceho zo záložnej zmluvy č.V 312/12 - (Tatra banka, a.s., Bratislava) - P 472/14 - VZ 137/14

Poznámka

Dňa 23.11.2018 sa poznamenáva Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnostiach č. 45EX 423/18 zo dňa 21.11.2018, P-502/2018 - vz 148/18

Poznámka

Dňa 07.01.2022 sa poznamenáva oznámenie o pokračovaní vo výkone záložného práva vyplývajúceho zo záložnej zmluvy č. V-312/2012 v zmysle listiny č. 64667/19 zo dňa 29.12.2021 - (EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúrska 5, 851 02 Bratislava - postupník záložnej zmluvy po postupcovi Tatra banka, a.s., Bratislava) , P-6/2022 - vz 8/22, P-6/2022 - vz 8/22

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva zo dňa 13.3.2012 a dodatok zo dňa 10.4.2012 - V 313/12 zo dňa 17.5.2012 - 69/2012

Časť C: ĎALŠIE :

Por.č.:

- 1 Záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúrska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35 724 803 zriadené zmluvou o postúpení pohľadávok zo dňa 7.10.2021, Z-3000/2021 - vz 209/21; (parcely reg. CKN č. 1734, 1735, stavba rodinný dom súp.č. 36 na parc. reg. CKN č. 1735, stavba rodinný dom súp.č. 36 na parc. reg. CKN č. 1734) (postupca: Tatra banka, a.s., Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava - V-312/12)
- 1 Dňa 03.01.2019 sa zapisuje Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. 45EX 423/18 zo dňa 02.01.2019 - Z-5/2019 - vz 1/19 (ExÚ Rimavská Sobota, JUDr. Ing. Ján GAsper, PhD., oprávnený: Tatra Banka Bratislava, a.s.)

Poznámky :

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia :

- Miestna obhliadka spojená s miestnym zisťovaním bez umožnenia vstupu do rodinného domu, nebola umožnená dňa 14.04.2022. Preto znalec postupoval pri vypracovaní znaleckého posudku podľa podkladov poskytnutých objednávateľom a v zmysle § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách.
- Zameranie nehnuteľnosti nebolo umožnené, znalec bol verbálne napádaný osobami pred domom (identifikované na fotografiách) a bol plánovaný fyzický útok, ktorému sa znalec vyhol odchodom z miesta obhliadky.
- Fotodokumentácia bola vyhotovená len z uličnej časti exteriéru dňa 14.04.2022 prístrojom Panasonic-TZ70 a je v prílohe znaleckého posudku.

d) Technická dokumentácia, porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutkovým stavom :

K porovnaniu súladu technickej dokumentácie stavieb a pozemkov so skutočným stavom boli k dispozícii list vlastníctva, kópia z katastrálnej mapy a znalecký posudok č. 166/2014 vypracovaný znalcom Ing. Ľubomírom Rajnohom vo formáte pdf. Projektová dokumentácia skutočného vyhotovenia ani iná ďalšia nebola predložená, ani nebola k dispozícii z iných zdrojov. Pôvodný objekt rodinného domu je podľa poskytnutých údajov z roku 1960, prístavba je z roku 1975. Sklad je z roku 1975. Zameranie rodinného domu nebolo vlastníkom umožnené, rozmery a dispozičné riešenie je v nákrese prevzaté z poskytnutého znaleckého posudku. Všetky konštrukcie, znaky a prvky ako aj parametre vonkajších úprav ktoré neboli vizuálne overené znalcom sú prebrané

z predloženého dokladu (znalecký posudok č. 166/2014). Po technickej a právnej stránke neboli zistené iné rozdiely.

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

K porovnaniu súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností boli k dispozícii list vlastníctva, kópia z katastrálnej mapy. Z porovnania skutočného stavu a konfrontácie listu vlastníctva a kópie z katastrálnej mapy je vidno že stavba rodinného domu s.č. 36 je zakreslená v katastrálnej mape na p.č. 1734 a 1735 a je vedená na liste vlastníctva medzi stavbami. Sklad leží na p.č. 1734 nie je zapísaný na liste vlastníctva ale je zakreslený v katastrálnej mape. Pozemky na p.č. 1734 a 1735 sú zakreslené v katastrálnej mape a sú vedené na liste vlastníctva v časti parcely registra „C“. Ďalšie popisné a geodetické informácie sú v súlade so skutočnosťou. Pri porovnaní neboli zistené iné rozdiely.

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

- rodinný dom s.č. 36 na parc.č. 1734, 1735
- príslušenstvo
- pozemky na parc.č. 1734, 1735

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

- nie sú

h) Zistenie charakteru nehnuteľnosti :

V rodinnom dome s.č. 36 na p.č. 1734 a 1735 sa nenachádzajú prevádzkové priestory. Dom má dve nadzemné podlažia a jeden samostatný byt. Podľa § 43b zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov, stavby spĺňajú charakter rodinného domu.

2 Stanovenie technickej hodnoty :

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 rodinný dom s.č. 36 na p.č. 1734, 1735

POPIS STAVBY (prevzaté zo znaleckého posudku č. 166/2014)

Predmetom ocenenia je samostatne stojaci rodinný dom so s.č.36 s vytvoreným prízemím, ako i s poschodím v časti prístavby "L"ka. Krovná konštrukcia stavby je sedlová u pôvodnej stavby a následne v častiach prístavby s plochou strechou sú zvárané živičné pásy.

Stavba domu je postavená na parc.KN č.1734a 1735 v k.ú. Bušince, obec Bušince so stavebnotechnickým stavom v časti prízemí a poschodí uvedenom.

Stavebnotechnický popis: JKSO: 803 611, KS: 111 0

Dispozičné riešenie jednotlivých podlaží je nasledovné.

Pôvodná stavba

prízemie - 1.N.P

Dispozične pozostáva zo samostatného WC, kuchyne, haly, kúpelne a 3-och izieb do ulice.

Prístavba

prízemie - 1.N.P

Dispozične pozostáva z verandy, schodišťa s chodbou, kúpelne, kuchyne, špajze a garáže.

poschodie - 2.N.P

Dispozične pozostáva z chodby, samostatného WC, miestnosti so schodišťom pre vstup do podkrovia nad pôvodnou stavbou, jedálne, kuchyne a 2-och izieb.

Vek stavby domu určujem na základe predloženého čestného prehlásenia zaťa vlastníčky nehnuteľností Mareka Bartoša zúčastneného sa obhliadky nehnuteľností. Doklad o veku jednotlivých častí RD však nevedel

doložiť. V čestnom prehlásení sa vek pôvodnej stavby RD spája s rokom 1960. Je možné že časť stavby zostala pôvodná v jej chrbte pretože zreteľne vidieť kamenné základové konštrukcie ako i nepálený stavebný materiál o čom nasvedčuje i hrúbka muriva 56 cm od ulice v dvoch izbách s pokračovaním do 3 tej izby s hrúbkou 36 cm. V časti prístavby je potom už viditeľne murivo siporexové s nameranou hrúbkou 36 cm.

Vek stavby RD je určujem potom vzhľadom na vyššie uvedené prehlásenie 54 rokov pre pôvodnú stavbu. 2014-1960= 54 rokov. Vek prístavby je potom k roku vypracovania zn. posudku 39 rokov. Vek je určený na základe uvedeného údaje v čestnom prehlásení. 2014-1975= 39 rokov.

V základových konštrukciách a v obvodovom murive nie je vidieť deštruktívne zmeny, ktoré by ohrozili životnosť predmetnej stavby, avšak údržba stavby u prvkov krátkodobej životnosti je viditeľne zanedbaná.

Na základe týchto skutočností pri opotrebení uvažujem s predpokladanou životnosťou 100 rokov.

Východisková hodnota (Vh) rodinného domu sa vypočíta ako súčet ohodnotení jednotlivých podlaží, tak že zast. plocha v m² sa vynásobí vytvoreným rozpočtovým ukazovateľom na 1 m² zastavanej plochy podlažia, podľa prílohy č.1 Metodiky ÚSI v Žiline.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1986, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom k I. kvartálu roka 2014, t.j. 2,242 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) = 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽU v Žiline.

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Základy betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou. Podmúrovka - nepodpivničená - priemeraná výška do 50 cm- omietaná. Murivo - murované z iných materiálov do 30 cm ako prevažujúce. Dellace konštrukcie sú tehlové. Vnútorne omietky sú vápenné hladké. Stropy drevené trámové s podhladom ako prevažujúce. Klampiarske konštrukcie ostatné - parapety nie sú - (budem však uvažovať s parapetnými plechmi pozinkovanými. Fasádne omietky 2 x nad 2/3 iný špicovaný brizolit, 1 x do 1/2 ice špicovaný brizolit a 1 x nad 2/3 iný vápenné hladké omietky. Dvere sú hladké i s presklením. Schody sú s povrchovou úpravou z keramickej dlažby. Okná sú drevené zdvojené. Okenné žaluzie sú kovové. Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) sú plávajúce podlahy. Dlažby a podlahy ostatných miestností - keramické dlažby. Vykurovanie ústredné s plechovými radiátormi. Elektroinštalácia 380 V. Rozvod studenej a teplej vody z pozinkovaného potrubia. Vrata garážové sú kovové s plechovou výplňou. Kanalizácia - 7 x potrubie z PVC. Zdroj teplej vody - osadený elektrický ohrievač. Zdroj vykurovania - kotol ÚK na pevné palivo, lokálne vykurovanie - plynové kachle 1 ks. Vybavenie kuchyne- osadený plynový sporák na PB, kuchynská linka na báze dreva s rozvinutou šírkou 1,80 m. Vnútorne vybavenie - vaňa je oceľová smaltovaná v počte 2 ks a umývadlo v počte 2 ks. Vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou 1 ks, pákové nerezové 1 ks a ostatné 2 ks. Záchod je osadený splachovací bez umývadla. Vnútorne obklady- prevažnej časti kúpeľne min do 1,35 m výšky 2 x a vane 2 x, ako i kuchyne pri sporáku a dreze 1 x. Elektrický rozvádzač je osadený s ističmi.

2. Nadzemné podlažie

Murivo zo siporexového muriva do 30 cm. Dellace konštrukcie sú tehlové resp. siporexové. Vnútorne omietky sú vápenné hladké. Stropy železobetónové resp. keramické. Klampiarske konštrukcie ostatné nie sú- (budem však uvažovať s parapetnými plechmi hliníkovými. Fasádne omietky 3 x nad 2/3 iný striekaný brizolit. Schody sú mäkké drevo s podstupnicami. Dvere sú hladké i s presklením. Okná sú plástové. Okenné žaluzie sú kovové. Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) uvažujem s prevažujúcou podlahou s veľkoplošných parkiet- plávajúce podlahy. Dlažby a podlahy ostatných miestností - sú keramické dlažby. Vykurovanie ústredné s plechovými radiátormi. Elektroinštalácia 380 V. Rozvod studenej a teplej vody z pozinkovaného potrubia. Kanalizácia- 3 x z PVC potrubia Vodovodné batérie 2 ks pákové nerezové. Záchod splachovací s umývadlom. Vnútorne obklady u WC do 1,0 m. Balkón nad 5,0 m²

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	Kzp
1. NP	1960	12,5*9	112,5	
1. NP	1975	1,35*4,87+2,47*3,16+0,3*1,08+6,75*12,36+1,31*2,95-(0,3*12,36/2)	100,14	
Spolu 1. NP			212,64	120/212,64=0,564
2. NP	1960	0	0	
2. NP	1975	6,75*12,36-(0,30*12,36)/2	81,58	

Spolu 2. NP		81,58	120/81,58=1,471
-------------	--	-------	-----------------

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.NP	2.NP
2	Základy		
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	-
3	Podmurovka		
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380	-
4	Murivo		
	4.2.e murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke do 30 cm	520	520
5	Dellace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160
6	Vnútorne omietky		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	400
7	Stropy		
	7.1.a s rovným podhladom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	-	1040
	7.1.b s rovným podhladom drevené trámové	760	-
8	Krovy		
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	-
12	Klampiarske konštrukcie strechy		
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	-
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)		
	13.2 z pozinkovaného plechu	-	20
14	Fasádne omietky		
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	110	165
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	45	-
	14.3.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 1/3 do 1/2	20	-
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice		
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190	-
	16.7 mäkké drevo s podstupnicami	-	190
17	Dvere		
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	135
18	Okná		
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250	-
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením	-	530
19	Okenné žalúzie		
	19.3 kovové	300	300
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	-
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	-	185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.2 keramické dlažby	150	150

24	Ústredné vykurovanie		
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		
	25.1 svetelná, motorická	280	-
	25.2 svetelná	-	155
30	Rozvod vody		
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	55
	Spolu	6190	4485

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové		
	32.5 oceľové (1 ks)	95	-
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septíka		
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (10 ks)	70	30
34	Zdroj teplej vody		
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	-
35	Zdroj vykurovania		
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90	-
	35.2.c lokálne - plynové kachle (1 ks)	60	-
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne		
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50	-
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (1.8 bm)	99	-
37	Vnútorné vybavenie		
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (2 ks)	60	-
	37.5 umývadlo (2 ks)	20	-
38	Vodovodné batérie		
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	-
	38.3 pákové nerezové (3 ks)	20	40
	38.4 ostatné (2 ks)	30	-
39	Záchod		
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	-	35
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	-
40	Vnútorné obklady		
	40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (2 ks)	110	-
	40.4 vane (2 ks)	30	-
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	-	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	-
41	Balkón		
	41.1 výmery nad 5 m ² (1 ks)	-	120
45	Elektrický rozvádzač		
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	-
	Spolu	1114	255

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_{cv} = 2,851$$

$$k_x = 0,95$$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(6190 + 1114 * 0,564) / 30,1260$	226,33
2. NP	$(4485 + 255 * 1,471) / 30,1260$	161,33

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1960	62	38	100	62,00	38,00
1. NP - prístavba	1975	47	38	85	55,29	44,71
2. NP	1960	62	38	100	62,00	38,00
2. NP - prístavba	1975	47	38	85	55,29	44,71

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1960		
Východisková hodnota	$226,33 \text{ €/m}^2 * 112,50 \text{ m}^2 * 2,851 * 0,95$	68 962,89
Technická hodnota	38,00% z 68 962,89	26 205,90
1. NP - prístavba z roku 1975		
Východisková hodnota	$226,33 \text{ €/m}^2 * 100,14 \text{ m}^2 * 2,851 * 0,95$	61 386,17
Technická hodnota	44,71% z 61 386,17	27 445,76
2. NP z roku 1960		
Východisková hodnota	$161,33 \text{ €/m}^2 * 0,00 \text{ m}^2 * 2,851 * 0,95$	0,00
Technická hodnota	38,00% z 0,00	0,00
2. NP - prístavba z roku 1975		
Východisková hodnota	$161,33 \text{ €/m}^2 * 81,58 \text{ m}^2 * 2,851 * 0,95$	35 646,73
Technická hodnota	44,71% z 35 646,73	15 937,65

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	130 349,06	53 651,66
2. nadzemné podlažie	35 646,73	15 937,65
Spolu	165 995,79	69 589,31

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 SKLAD P.Č. 1734

Stavba je skladov je postavená na parc.KN č.1734. Stavba je prízemná s dvomi miestnosťami so stavebno technickým popisom v časti prízemla uvedenom..

Zástupca vlastníčky nehnuteľnosti mi nepredložil doklady o veku stavby, avšak predložil čestné prehlásenie v ktorom spája vek začatia užívania prístavby domu s rokom 1975 a tak sa dá uvažovať, že i predmetná stavba sa stala užívania schopnou spolu so stavbou prístavby. Vek stavby je potom k roku vypracovania zn. posudku je 41 rokov. 2014-1973= 41 rokov.

Deštrukčné zmeny v základových konštrukciách alebo v nosných prvkoch obvodovej konštrukcie, ktoré by znížili životnosť stavby nie je vidieť, avšak opotrebovanosť je viditeľná u prvkov krátkodobej životnosti. Do stavby zateká a došlo k navlhnutiu tepelnej izolácie v strope a následne vytvorených výkvetov u sadrokartónových dosiek. Krytina strechy je úplne zničená v časti, čo má za následok vyššie uvedené zatekanie do interiéru. Krovná konštrukcia stavby je bez tepelnej izolácie, čiže dochádza k značným tepelným prestupom s následnými tepelnými mostami. V texte uvedenom je urobené b časti už spomenuté zateplenie avšak iba zo strany interiéru, ktoré je však vplyvom zatekania úplne zničené. Na základe týchto skutočností pri opotrebení uvažujem so životnosťou stavby na 80 rokov.

Východisková hodnota (Vh) stavby sa vypočíta, ako súčet ohodnotení jednotlivých podlaží, tak že zast. plocha v m2 sa vynásobí vytvoreným rozpočtovým ukazovateľom na 1 m2 zastavanej plochy podlažia podľa prílohy č.3 Metodiky ÚSI v Žiline.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom k I. kvartálu roka 2014 a je 2,242 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Základy betónové bez podmurovky. Zvislé konštrukcie murované zo siporexu s nameranou hrúbkou 36 cm. Stropy sú železobetónové s tepelnou izoláciou v podhľade s krycou vrstvou sadrokartónovými doskami. Krytina plochej strechy je zo zváraných živičných pásov. Klampiarske konštrukcie nie sú - chýbajú žľaby a zvody ako i oplechovanie strešnej konštrukcie. Vonkajšia úprava povrchov vápenné hladké omietky, avšak v chrbte chýbajú a tak u danej položky uvažujem so 70% nou dokončenosťou. Vnútna úprava povrchov - vápenná hladká omietka. Dvere sú plné hladké. Okno drevené zdvojené. Podlaha uvažujem s keramickej dlažby ako prevažujúcu. Kanalizáciu uvažujem z WC. Vnútné vybavenie - chýba splachovacie WC.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	Kzp
1. NP	1975	$3,8 \times 8,66 + 3,8 \times 6,75 - (0,3 \times 3,8) / 2$	57,99	$18 / 57,99 = 0,310$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255
	3.7zateplenie obvodových stien minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 5 cm alebo ekvivalent	310
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocelových nosníkov	565

7	Krytina na plochých strechách	
	7.3 z asfaltových privarovaných pásov	415
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
13	Okná	
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	80
14	Podlahy	
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	4530

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

23	Kanalizácia	
	23.1 zo splachovacieho záchodu (1 ks)	80
25	Vnútorné vybavenie	
	25.6 záchodová misa s nádržkou alebo WC kombi (1 ks)	110
	Spolu	190

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cv} = 2,851$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4530 + 190 * 0,310) / 30,1260$	152,32

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1975	47	33	80	58,75	41,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$152,32 \text{ €/m}^2 * 57,99 \text{ m}^2 * 2,851 * 0,95$	23 923,84
Technická hodnota	41,25% z 23 923,84	9 868,58

2.2.2 OPLOTENIE ULIČNÉ

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	17,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	17,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	20,40m 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 vrátko:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu:

17 m

Pohľadová plocha výplne:

 $17 \times 1,2 = 20,40 \text{ m}^2$

Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{cv} = 2,851$

Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_x = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
oplotenie uličné	1984	38	12	50	76,00	24,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(17,00\text{m} \times 53,98 \text{ €/m} + 20,40\text{m}^2 \times 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} \times 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} \times 129,12 \text{ €/ks}) \times 2,851 \times 0,95$	4 307,72
Technická hodnota	$24,00 \% \text{ z } 4 307,72 \text{ €}$	1 033,85

2.2.3 OPLOTENIE ZÁHRADNÉ

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:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	19,20m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 12 m
 Pohľadová plocha výplne: $12 \times 1,6 = 19,20 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 2,851$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
oplotenie záhradné	1984	38	7	45	84,44	15,56

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(12,00\text{m} \times 5,64 \text{ €/m} + 19,20\text{m}^2 \times 12,61 \text{ €/m}^2) \times 2,851 \times 0,95$	839,06
Technická hodnota	15,56 % z 839,06 €	130,56

2.2.4 STUDŇA**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

Typ: kopaná
 Hĺbka: 4 m
 Priemer: 900 mm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 2,851$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
studňa	1960	62	18	80	77,50	22,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} \times 4\text{m}) \times 2,851 \times 0,95$	882,85
Technická hodnota	22,50 % z 882,85 €	198,64

2.2.5 VODOVODNÁ PRÍPOJKA**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 navíťavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 25 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 2,851$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vodovodná prípojka	1996	26	24	50	52,00	48,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$25 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,851 * 0,95$	2 809,34
Technická hodnota	$48,00 \% \text{ z } 2 809,34 \text{ €}$	1 348,48

2.2.6 VODOMERNÁ ŠACHTA**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
 Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
 Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: 2 m³ OP
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 2,851$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vodomerná šachta	1996	26	24	50	52,00	48,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,851 * 0,95$	1 377,36
Technická hodnota	$48,00 \% \text{ z } 1 377,36 \text{ €}$	661,13

2.2.7 KANALIZAČNÁ PRÍPOJKA**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
kanalizačná prípojka	1975	47	3	50	94,00	6,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,851 * 0,95$	384,33
Technická hodnota	$6,00 \% \text{ z } 384,33 \text{ €}$	23,06

2.2.8 ŽUMPA

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: 10 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	1975	47	3	50	94,00	6,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,851 * 0,95$	2 921,88
Technická hodnota	$6,00 \% \text{ z } 2 921,88 \text{ €}$	175,31

2.2.9 PLYNOVÁ PRÍPOJKA

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: 3 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,851$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
plynová prípojka	1997	25	15	40	62,50	37,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,851 * 0,95$	114,65
Technická hodnota	$37,50 \% \text{ z } 114,65 \text{ €}$	42,99

2.2.10 ELEKTRICKÁ NN PRÍPOJKA

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.b) vodiče - 3-fázová prípojka vzdušná AlFe

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $480/30,1260 = 15,93 \text{ €/bm}$
 Počet káblov: 4
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 9,56 €/bm
 Počet merných jednotiek: 12 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,851$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
-------	-------------------	---------	---------	---------	-------	--------

elektrická NN prípojka	1964	58	2	60	96,67	3,33
---------------------------	------	----	---	----	-------	------

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * (15,93 \text{ €/bm} + 3 * 9,56 \text{ €/bm}) * 2,851 * 0,95$	1 449,89
Technická hodnota	$3,33 \% \text{ z } 1 449,89 \text{ €}$	48,28

2.2.11 VONKAJŠIE SCHODY

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $385/30,1260 = 12,78 \text{ €/bm stupňa}$
Počet merných jednotiek: 4 bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vonkajšie schody	1960	62	8	70	88,57	11,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ bm stupňa} * 12,78 \text{ €/bm stupňa} * 2,851 * 0,95$	138,46
Technická hodnota	$11,43 \% \text{ z } 138,46 \text{ €}$	15,83

2.2.12 PEVNENÉ PLOCHY

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.d) Betónové dlaždice - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $220/30,1260 = 7,30 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: 5 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
pevnené plochy	1984	38	7	45	84,44	15,56

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 7,3 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,851 * 0,95$	98,86
Technická hodnota	$15,56 \% \text{ z } 98,86 \text{ €}$	15,38

2.2.13 SPEVNEÉ PLOCHY

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: $137 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 2,851$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
spevnené plochy	1984	38	7	45	84,44	15,56

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$137 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,851 * 0,95$	3 202,23
Technická hodnota	$15,56 \% \text{ z } 3 202,23 \text{ €}$	498,27

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
rodinný dom s.č. 36 na p.č. 1734, 1735	165 995,79	69 589,31
sklad p.č. 1734	23 923,84	9 868,58
oplotenie uličné	4 307,72	1 033,85
oplotenie záhradné	839,06	130,56
studňa	882,85	198,64

vodovodná prípojka	2 809,34	1 348,48
vodomerná šachta	1 377,36	661,13
kanalizačná prípojka	384,33	23,06
žumpa	2 921,88	175,31
plynová prípojka	114,65	42,99
elektrická NN prípojka	1 449,89	48,28
vonkajšie schody	138,46	15,83
pevnené plochy	98,86	15,38
spevnené plochy	3 202,23	498,27
Celkom:	208 446,26	83 649,67

3 Stanovenie všeobecnej hodnoty :

a) Analýza polohy nehnuteľnosti :

Posudzované nehnuteľnosti sa nachádzajú v obci Bušince, k.ú. Bušince v zastavanom území obce. Ležia na okraji obce v lokalite so zástavbou rodinných domov v jednostrannej uličnej zástavbe. Pozemok je rovinatý s orientáciou na juhovýchodnú stranu. Obec sa nachádza blízko hraníc s Maďarskom. Prístup k nehnuteľnosti je z miestnej verejnej komunikácie. Dopravné spojenie je možné autobusovou dopravou. Obec Bušince má v súčasnosti 1 400 obyvateľov, nezamestnanosť je vzťahnutá ku okresnému mestu Veľký Krtíš a podľa štatistických údajov je na hranici 9%.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti :

Posudzované nehnuteľnosti sú využívané na účel na ktorý boli postavené, ako stavba pre bývanie. S iným spôsobom využitia sú spojené nutné investície na prestavbu.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti :

Nehnuteľnosti nie sú zťažené ekologickými dlhmi ani radónovým rizikom, environmentálne záťaže nie sú známe. Vyznačené je záložné právo, exekučné záložné právo, výkon záložného práva. Znalcovi v predmetnej lokalite nie sú známe ďalšie riziká, ktoré by vplývali na nehnuteľnosť.

METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

STAVBY

Trh s nehnuteľnosťami v uvedenej lokalite v súčasnosti môžeme charakterizovať ako vyrovnaný dopyt k ponuke. Polohu nehnuteľnosti vo vzťahu k centru obce môžeme považovať za vhodnú časť mimo centra obce. Súčasný technický stav nehnuteľností si nevyžaduje opravu. Zástavba v tesnej blízkosti je objektmi pre bývanie. Príslušenstvo nehnuteľností nemá vplyv na hodnotu. Typ nehnuteľnosti je priemerný dom. Pracovné možnosti v uvedenej lokalite sú dostatočné a v súčasnosti je nezamestnanosť na úrovni 10%. Skladba obyvateľstva v posudzovanej oblasti je na priemernej úrovni hustoty. Orientácia k svetovým stranám je čiastočne vhodná. Terén je rovinatý. Inžinierske siete sú v skladbe elektrika, voda, kanalizácia, plyn. Doprava je autobusová. Občianska vybavenosť je v rozsahu strednej obce s obchodom, obecným úradom, pohostinstvom, školou, ambulanciou, telocvičňou, poštou. Prírodná lokalita je vo vzdialenosti do 1000m. Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí je zťažená bežným hlukom a prachom z dopravy. V uvedenej lokalite sa nepredpokladajú zmeny v zástavbe a územnom rozvoji. Rozšírenie priestorov na stávajúcích parcelách KN, ktoré v súčasnosti vlastní majiteľ nehnuteľností v predmetnej lokalite nie je možné. Dosahovanie výnosu z nehnuteľností je obmedzené. Celkove môžeme hodnotiť nehnuteľnosť ako priemernú.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,2
 Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha V _i	Výsledok K _{PDI} · V _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,200	13	2,60
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	0,400	30	12,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti	II.	0,400	8	3,20
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	0,600	7	4,20
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,200	6	1,20
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,200	10	2,00
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	0,400	9	3,60
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,400	6	2,40
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	0,400	5	2,00
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	I.	0,600	6	3,60
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,200	7	1,40
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,110	7	0,77
	železnica, alebo autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	IV.	0,110	10	1,10
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,200	8	1,60
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,400	9	3,60
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				

16	Možnosť zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnúť.	III.	0,200	8	1,60
	bez zmeny				
17	Možnosť ďalšieho rozšírenia	V.	0,020	7	0,14
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,020	4	0,08
	nehnuteľností bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,200	20	4,00
	priemerná nehnuteľnosť				
	Spolu			180	51,09

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 51,09 / 180$	0,284
Všeobecná hodnota	$VSH_s = TH * K_{PD} = 83\,649,67 \text{ €} * 0,284$	23\,756,51 €

POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty boli čerpané údaje z obdobných ponúk predajov pozemkov ako aj verejne prístupných databáz a platených databáz (CMN Datalan) a vlastných štatistik znalca. Zo všeobecnej situácie sa jedná o samostatnú obec do 5 000 obyvateľov. Z hľadiska intenzity využitia ide o objekty rodinných domov (stavby pre bývanie). Z hľadiska dopravných vzťahov ide o dostupnú lokalitu s autobusovou dopravou. Podľa funkčného využitia ide o plochu obytného územia. Podľa technickej infraštruktúry ide o pozemky s veľmi dobre vybavenou lokalitou s miestnymi rozvodmi vody, plynu, kanalizácie a električky v obci.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1734	zastavaná plocha a nádvorie	357,00	1/1	357,00
1735	zastavaná plocha a nádvorie	217,00	1/1	217,00
Spolu výmera				574,00

Obec:

Bušince

Východisková hodnota:

 $VH_{vz} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov,	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,00
k_p 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)	1,30
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

K_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
---	-------------------	------

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	1,5795
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * K_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,5795$	5,24 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 1734	$357,00 \text{ m}^2 * 5,24 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 870,68
parcelsa č. 1735	$217,00 \text{ m}^2 * 5,24 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 137,08
Spolu		3 007,76

4

Odhad nedostatkov viaznucich na predmete posúdenia :

Vyznačené je záložné právo, exekučné záložné právo, výkon záložného práva.

III. ZÁVER:

Znaleckou úlohou bol odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností vedených na liste vlastníctva č. 142 ako rodinný dom s.č. 36 na parc. č. 1734 a 1735, s príslušenstvom a pozemky na parc.č. 1734, 1735 k.ú. Bušince, obec Bušince, okres Veľký Krtíš.

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola odhadnutá podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 25.04.2022, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
rodinný dom s.č. 36 na p.č. 1734, 1735	19 763,37
sklad p.č. 1734	2 802,68
oplotenie uličné	293,61
oplotenie záhradné	37,08
studňa	56,41
vodovodná prípojka	382,97
vodomerná šachta	187,76
kanalizačná prípojka	6,55
žumpa	49,79
plynová prípojka	12,21
elektrická NN prípojka	13,71
vonkajšie schody	4,50
pevnené plochy	4,37
spevnené plochy	141,51
Spolu stavby	23 756,51
Pozemky	
zastavané plochy - parc. č. 1734 (357 m ²)	1 870,68
zastavané plochy - parc. č. 1735 (217 m ²)	1 137,08
Spolu pozemky (574,00 m²)	3 007,76
Všeobecná hodnota celkom	26 764,27
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	26 800,00



V Banskej Bystrici dňa 25.04.2022.

Dipl. Ing. Peter Makóni
znalec z odboru stavebníctvo
Odhodnotenie pozemných stavieb a odhad hodnoty nehnuteľností

IV. PRÍLOHY

- 1 Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 142, vydaný GKU Bratislava cez katastrálny portál k.ú. Bušince zo dňa 14.04.2022.
- 2 Kópia katastrálnej mapy vydaná GKU Bratislava cez katastrálny portál k.ú. Bušince zo dňa 14.04.2022.
- 3 Čestné prehlásenie o veku stavieb.
- 4 Nákreсы stavieb.
- 5 Fotodokumentácia.
- 6 CD nosič s elektronickou verziou znaleckého posudku.

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

Okres: Veľký Krtíš
Obec: BUŠINCE
Katastrálne územie: Bušince

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 14.04.2022
Čas vyhotovenia: 06:43:36

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 142

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
1734	357	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		
1735	217	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
36	1734	10	rodinný dom		1
36	1735	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 Dunová Mária r

1 / 1

Dátum narodenia :

Poznámka

Dňa 24.6.2014 sa poznamenáva Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 18.6.2014 vyplývajúceho zo záložnej zmluvy č.V 312/12 - (Tatra banka, a.s., Bratislava) - P 472/14 - VZ 137/14

Poznámka

Dňa 23.11.2018 sa poznamenáva Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnostiach č. 45EX 423/18 zo dňa 21.11.2018, P-502/2018 - vz 148/18

Poznámka

(Exú R.Sobota, JUDr.Ing. Gasper PhD.)

Dňa 07.01.2022 sa poznamenáva oznámenie o pokračovaní vo výkone záložného práva vyplývajúceho zo záložnej zmluvy č. V-312/2012 v zmysle listiny č. 6466719 zo dňa 29.12.2021 - (EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúrska 5, 851 02 Bratislava - postupník záložnej zmluvy po postupcovi Tatra banka, a.s., Bratislava) , P-6/2022 - vz 8/22, P-6/2022 - vz 8/22

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva zo dňa 13.3.2012 a dodatok zo dňa 10.4.2012 - V 313/12 zo dňa 17.5.2012 - 69/2012

ČASŤ C: ĽARCHY

Por.č.:

- 1 Záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, ICO: 35 724 803 zriadené zmluvou o postúpení pohľadávok zo dňa 7.10.2021, Z-3000/2021 - vz 209/21;
(parcela reg. CKN č. 1734, 1735, stavba rodinný dom súp.č. 36 na parc. reg. CKN č. 1735, stavba rodinný dom súp.č. 36 na parc. reg. CKN č. 1734)
(postupca:Tatra banka, a.s., Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava1 - V-312/12)
- 1 Dňa 03.01.2019 sa zapisuje Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. 45EX 423/18 zo dňa 02.01.2019 - Z-5/2019 - vz 1/19
(ExÚ Rimavská Sobota, JUDr. Ing. Ján GAsper, PhD., oprávnený: Tatra Banka Bratislava, a.s.)

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

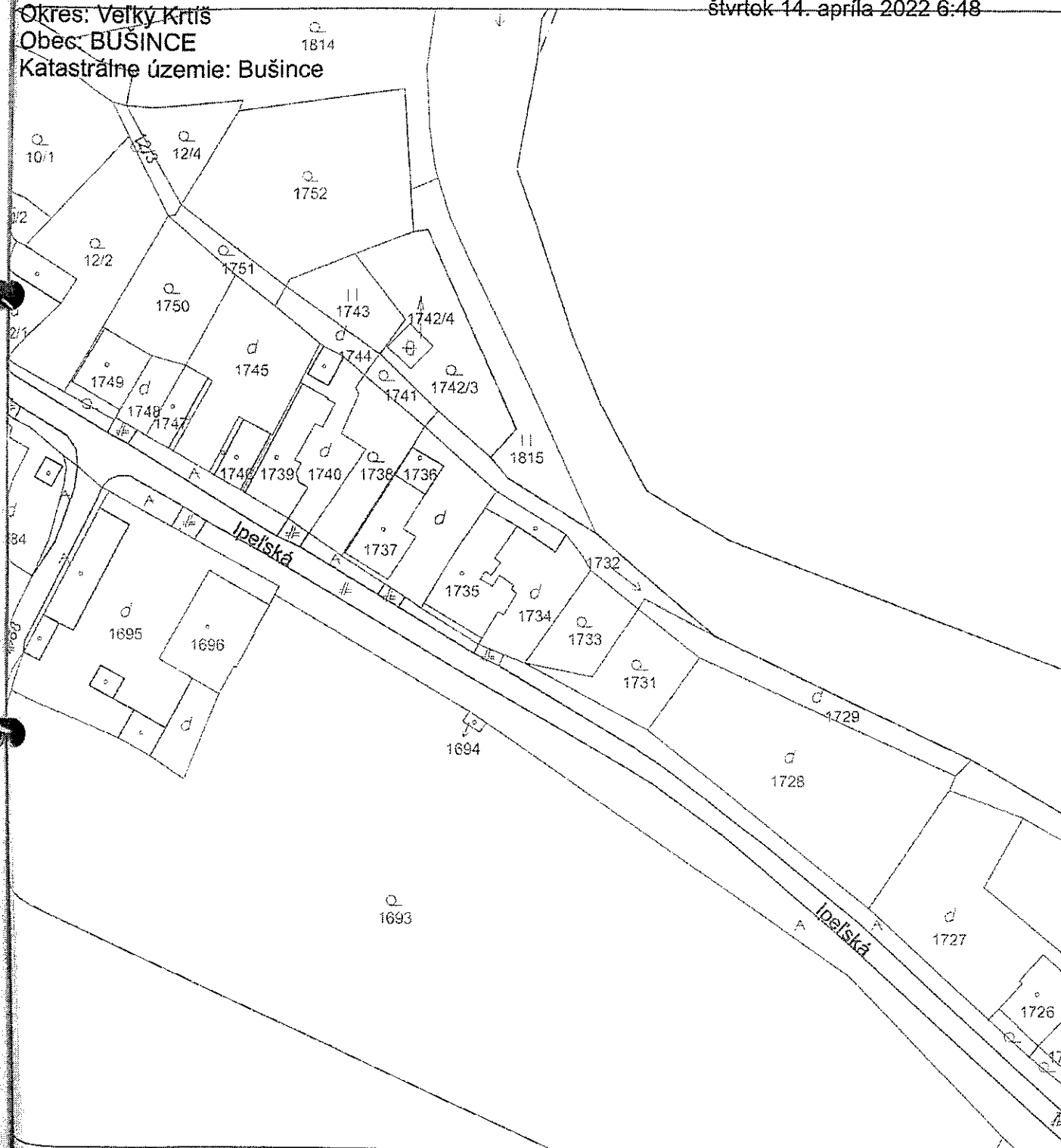
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Veľký Krtíš

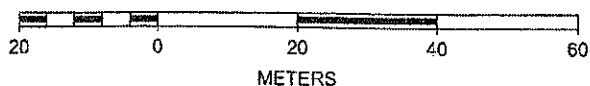
Obec: BUŠINCE

Katastrálne územie: Bušince

štvrtok 14. apríla 2022 6:48



SCALE 1 : 1 000



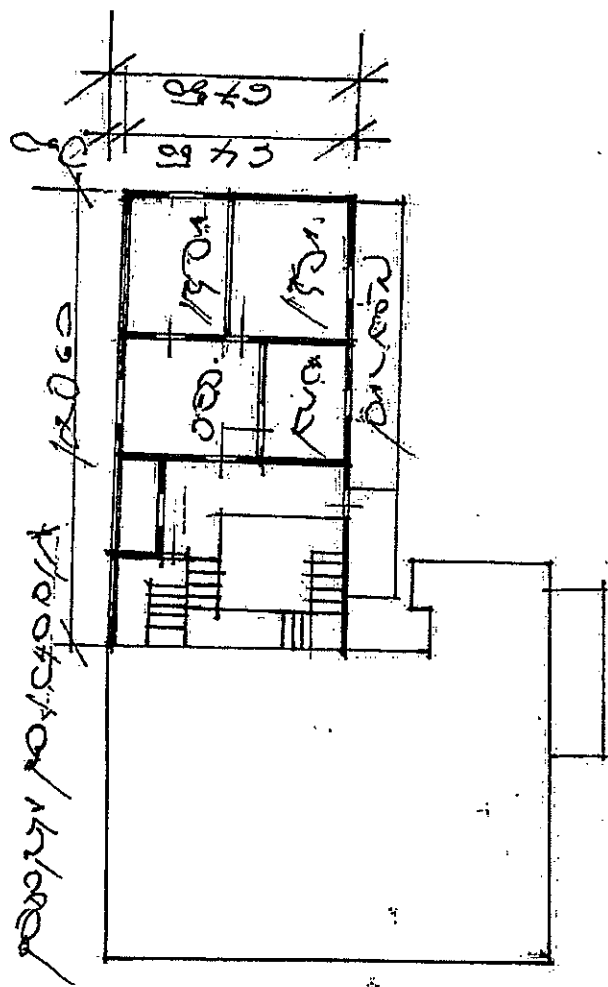
Čestné prehlásenie

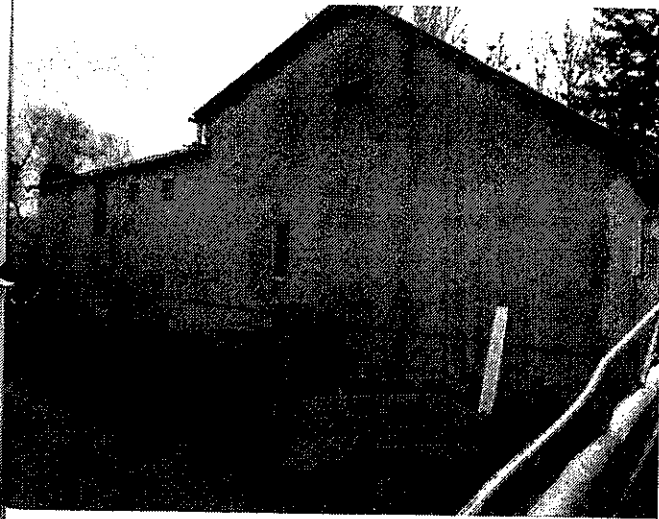
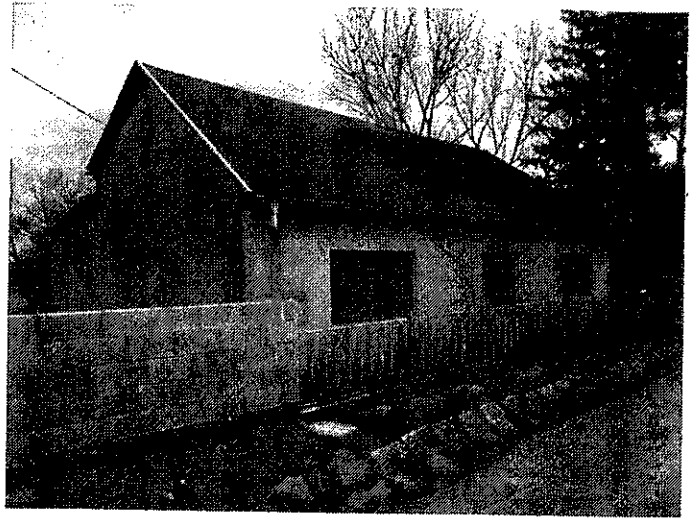
Dolupodpísaný Marek Bartoš, nar.

týmto čestne prehlasujem, že stavba rodinného domu súp. č. 36 v b. s. Buzince
sa stala užívania schopnou v r. 1960 a prístavba v r. 1975.

Bartoš

[illegible]





V. ZNALECKÁ DOLOŽKA:

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore stavebníctvo, odvetviach pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912156. Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 62/2022. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.



podpis znalca

