

Znalec: Ing. Marian Novotný, Venevská 20, 990 01 Veľký Krtíš, tel. 0907 211 666,
E - mail: novotny.marian@post.sk , marian.novotny@azet.sk , Znalec pre odbor:
Stavebníctvo, Odvetvie: Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, Odhad
hodnoty stavebných prác. Evidenčné číslo znalca 912534

Zadávateľ: BestAuctions, s.r.o., Seberíniho 9, 821 03 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 08.08.2017

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo: 79/2017

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty Bytového domu súp. č. 375 s príslušenstvom a pozemkom parc. C KN č. 722 na ul. Februárového víťazstva v obci Bušince, katastrálne územie Bušince, okres Veľký Krtíš, pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh): ()

Počet odovzdaných vyhotovení:

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností vedených na výpise z KN z LV č. 1160 zo dňa 03.09.2017 pre obec a katastrálne územie Bušince, ktorý vyhotovil Okresný úrad Veľký Krtíš, katastrálny odbor, vytvorený cez katastrálny portál.

Jedná sa o Bytový dom súp. č. 375 na parc. č. 722 s príslušenstvom a pozemkom parc. C KN č. 722 na ul. Februárového víťazstva v obci Bušince, katastrálne územie Bušince, okres Veľký Krtíš.

2. Dátum vyžiadania posudku: Objednávka zo dňa 08.08.2017

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): Ku dňu obhliadky k 5.9.2017

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: k 10.9.2017

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

Výpis z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 1160, pre obec a k.ú. Bušince zo dňa 3.9.2017, vydal Okresný úrad Veľký Krtíš, katastrálny odbor - vytvorený cez katastrálny portál

Kópia katastrálnej mapy na parc. 722, pre obec a k.ú. Bušince zo dňa 10.09.2017, vydal Okresný úrad Veľký Krtíš, katastrálny odbor - vytvorená cez katastrálny portál

Potvrdenie Obce Bušince č. 2009/00201 zo dňa 18.03.2009 o veku bytových domov súp. č. 375 a 379 - fotokópia

5.2 Získané znalcom :

zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľností

obhliadka nehnuteľnosti

fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností

indexy vývoja cien v stavebníctve v súvislosti s vyhláškou MS SR č. 492/2004

Z.z.

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č. 626/2007 Z.z., vyhlášky MS SR č. 605/2008 Z.z., vyhlášky MS SR č. 475/2010 Z.z. a vyhlášky MS SR č. 213/2017 Z.z.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 93/2006 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z.

ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky č. 500/2005 Z.z., vyhlášky č. 534/2008 Z.z., vyhlášky č. 33/2009 Z.z., vyhlášky 107/2016 Z.z. a vyhlášky 256/2016 Z.z.

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení

neskorších predpisov.

Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická Klasifikácia stavieb.

Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ II.Q 2017 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie 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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Objednávateľ požaduje ohodnotiť bytový dom ako celok, nie po jednotlivých bytových jednotkách.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z., vyhlášky č. 605/2008 Z.z. a vyhlášky č. 47/2009 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti je použitá metóda polohovej diferenciacie. Kombinovanú metódu stanovenia všeobecnej hodnoty nie je možné použiť, nakoľko nie je dostatok relevantných podkladov o prenájme nehnuteľností daného typu v tejto lokalite. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti na porovnanie minimálne troch nehnuteľností podobného typu a rozsahu.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydané ÚSI v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ bytového domu je vytvorený v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie a vybavenia. Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený na m³ obštvávaného priestoru bytového domu. Koeficient vyjadrujúci vývoj cien v stavebníctve je stanovený podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre II.Q 2017.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Podľa výpisu z KN z LV č. 1160 zo dňa 3.9.2017 je vlastníkom nehnuteľnosti, ktorá sa nachádza v obci Bušince, katastrálne územie Bušince, okres Veľký Krtíš.

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra " C "

Parcela číslo 722

Zastavané plochy a nádvorcia

výmera 348m²

Stavby

Bytový dom súpisné číslo 375 na parcele číslo 722

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

BYT

Vchod: 1 Poschodie: 1-3 Byt č: 1-8

Podiel priestoru n a spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku: podľa LV

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Bozó Juraj r. Bozó, Hrnčiarska 6, Rožňava, PSČ 048 01, SR

Dátum narodenia 09.11.1956

Spoluvlastnícky podiel 1/2

2 Kiss Ondrej r. Kiss, Košická 1046/24, Rožňava, PSČ 048 01, SR

Dátum narodenia 07.09.1960

Spoluvlastnícky podiel 1/2

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

Zákonné záložné právo v zmysle § 15 zákona č. 182/1993 v platnom znení v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome s.č. 375 - Z 2285/10 - 151/10

Záložné právo v prospech: Debt Collector, s.r.o., Mostná 72, 949 01 Nitra, IČO: 36 748 919 zriadené zmluvou o postúpení pohľadávky zo dňa 24.7.2017 - V 347/11 zo dňa 09.06.2011 - vz 99/11; Z 1716/2017 - vz 106/17

Dňa 12.5.2017 zapisuje sa Exekučný príkaz - opravný na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 20/2017 v zmysle listiny zo dňa 28.4.2017 - Z 861/2017 - 62/2017 /JUDr.Lucia Adamcová, Bratislava /

Dňa 24.7.2017 sa zapisuje Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. EX 740/2017-9 zo dňa 3.7.2017 - Z 1616/2017 - vz 97/17 (ExÚ Trnava, JUDr., Peter Juhás, oprávnený: AB 2 B. V., Amsterdam)

Záložné právo v prospech: Debt Collector, s.r.o., Mostná 72, 949 01 Nitra, IČO: 36 748 919 zriadené zmluvou o postúpení pohľadávky zo dňa 24.7.2017 - V 347/11 zo dňa 09.06.2011 - vz 99/11; Z 1716/2017 - vz 106/17

Dňa 12.12.2012 sa zapisuje Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 190/2012 v zmysle listiny zo dňa 6.12.2012 - Z 2894/12 - 161/2012 / JUDr. Marko Rus, Revúca /

Dňa 01.03.2013 sa zapisuje Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti č. EX 26/2013 zo dňa 25.02.2013 - Z 534/13 - vz 29/13 (Exú Rožňava, JUDr. Róbert Tutko)

Dňa 01.03.2013 sa zapisuje Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 26/2013 zo dňa 25.02.2013 - Z 538/13 - vz 30/13 (Exú Rožňava, JUDr. Róbert Tutko)

Záložné právo v prospech Miloslav Kaiser, r. Kaiser, nar. 12.6.1962, bytom Komenského 26, 148 01 Rožňava, zriadené zmluvou zo dňa 9.8.2012 - V 1345/2012 zo dňa 20.3.2013 - 45/13

Dňa 19.6.2015 sa zapisuje Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 1540/2015-17 zo dňa 08.06.2015 - Z 1382/15 - vz 1363/15 (Exú Košice, JUDr. Ladislav Kováč, PhD.)

Záložné právo v prospech: Debt Collector, s.r.o., Mostná 72, 949 01 Nitra, IČO: 36 748 919 zriadené zmluvou o postúpení pohľadávky zo dňa 24.7.2017 - V 347/11 zo dňa 09.06.2011 - vz 99/11; Z 1716/2017 - vz 106/17

Dňa 12.5.2017 zapisuje sa Exekučný príkaz - opravný na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 20/2017 v zmysle listiny zo dňa 28.4.2017 - Z 861/2017 - 62/2017 /JUDr. Lucia Adamcová, Bratislava /

Dňa 24.7.2017 sa zapisuje Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. EX 40/2017-9 zo dňa 3.7.2017 - Z 1616/2017 - vz 97/17 (ExÚ Trnava, JUDr., Peter Juhás, oprávnený: AB 2 B. V., Amsterdam)

Záložné právo v prospech: Debt Collector, s.r.o., Mostná 72, 949 01 Nitra, IČO: 36 748 919 zriadené zmluvou o postúpení pohľadávky zo dňa 24.7.2017 - V 347/11 zo dňa 09.06.2011 - vz 99/11; Z 1716/2017 - vz 106/17

Dňa 12.12.2012 sa zapisuje Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 190/2012 v zmysle listiny zo dňa 6.12.2012 - Z 2894/12 - 161/2012 / JUDr. Marko Rus, Revúca /

Dňa 01.03.2013 sa zapisuje Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti č. EX 26/2013 zo dňa 25.02.2013 - Z 534/13 - vz 29/13 (Exú Rožňava, JUDr. Róbert Tutko)

Dňa 01.03.2013 sa zapisuje Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 26/2013 zo dňa 25.02.2013 - Z 538/13 - vz 30/13 (Exú Rožňava, JUDr. Róbert Tutko)

Záložné právo v prospech Miloslav Kaiser, r. Kaiser, nar. 12.6.1962, bytom Komenského 26, 148 01 Rožňava, zriadené zmluvou zo dňa 9.8.2012 - V 1345/2012 zo dňa 20.3.2013 - 45/13

Dňa 19.6.2015 sa zapisuje Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 1540/2015-17 zo dňa 08.06.2015 - Z 1382/15 - vz 1363/15 (Exú Košice, JUDr. Ladislav Kováč, PhD.)

Záložné právo v prospech: Debt Collector, s.r.o., Mostná 72, 949 01 Nitra, IČO: 36 748 919 zriadené zmluvou o postúpení pohľadávky zo dňa 24.7.2017 - V 347/11 zo dňa 09.06.2011 - vz 99/11; Z 1716/2017 - vz 106/17

Dňa 12.5.2017 zapisuje sa Exekučný príkaz - opravný na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 20/2017 v zmysle listiny zo dňa 28.4.2017 - Z 861/2017 - 62/2017 /JUDr. Lucia Adamcová, Bratislava /

Dňa 24.7.2017 sa zapisuje Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. EX 740/2017-9 zo dňa 3.7.2017 - Z 1616/2017 - vz 97/17 (ExÚ Trnava, JUDr., Peter Juhás, oprávnený: AB 2 B. V., Amsterdam)

Záložné právo v prospech: Debt Collector, s.r.o., Mostná 72, 949 01 Nitra, IČO: 36 748 919 zriadené zmluvou o postúpení pohľadávky zo dňa 24.7.2017 - V 347/11 zo dňa 09.06.2011 - vz 99/11; Z 1716/2017 - vz 106/17

Dňa 12.12.2012 sa zapisuje Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 190/2012 v zmysle listiny zo dňa 6.12.2012 - Z 2894/12 - 161/2012 / JUDr. Marko Rus, Revúca /

Dňa 01.03.2013 sa zapisuje Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti č. EX 26/2013 zo dňa 25.02.2013 - Z 534/13 - vz 29/13 (Exú Rožňava, JUDr. Róbert Tutko)

Dňa 01.03.2013 sa zapisuje Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 26/2013 zo dňa 25.02.2013 - Z 538/13 - vz 30/13 (Exú Rožňava, JUDr. Róbert Tutko)

Záložné právo v prospech Miloslav Kaiser, r. Kaiser, nar. 12.6.1962, bytom Komenského 26, 148 01 Rožňava, zriadené zmluvou zo dňa 9.8.2012 - V 1345/2012 zo dňa 20.3.2013 - 45/13

Dňa 19.6.2015 sa zapisuje Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 1540/2015-17 zo dňa 08.06.2015 - Z 1382/15 - vz 1363/15 (Exú Košice, JUDr. Ladislav Kováč, PhD.)

Záložné právo v prospech: Debt Collector, s.r.o., Mostná 72, 949 01 Nitra, IČO: 36 748 919 zriadené zmluvou o postúpení pohľadávky zo dňa 24.7.2017 - V 347/11 zo dňa 09.06.2011 - vz 99/11; Z 1716/2017 - vz 106/17

Dňa 12.5.2017 zapisuje sa Exekučný príkaz - opravný na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 20/2017 v zmysle listiny zo dňa 28.4.2017 - Z 861/2017 - 62/2017 /JUDr.Lucia Adamcová, Bratislava /

Dňa 24.7.2017 sa zapisuje Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. EX 740/2017-9 zo dňa 3.7.2017 - Z 1616/2017 - vz 97/17 (ExÚ Trnava, JUDr., Peter Juhás, oprávnený: AB 2 B. V., Amsterdam)

Dňa 11.08.2017 sa zapisuje Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. EX 4857/17 zo dňa 19.07.2017- Z 1732/2017 - vz 107/17 (ExÚ Bratislava, JUDr. Rudolf Krutý, PhD., oprávnený: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Bratislava)

Záložné právo v prospech: Debt Collector, s.r.o., Mostná 72, 949 01 Nitra, IČO: 36 748 919 zriadené zmluvou o postúpení pohľadávky zo dňa 24.7.2017 - V 347/11 zo dňa 09.06.2011 - vz 99/11; Z 1716/2017 - vz 106/17

Dňa 12.12.2012 sa zapisuje Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 190/2012 v zmysle listiny zo dňa 6.12.2012 - Z 2894/12 - 161/2012 / JUDr. Marko Rus, Revúca /

Dňa 01.03.2013 sa zapisuje Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti č. EX 26/2013 zo dňa 25.02.2013 - Z 534/13 - vz 29/13 (Exú Rožňava, JUDr. Róbert Tutko)

Dňa 01.03.2013 sa zapisuje Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 26/2013 zo dňa 25.02.2013 - Z 538/13 - vz 30/13 (Exú Rožňava, JUDr. Róbert Tutko)

Záložné právo v prospech Miloslav Kaiser, r. Kaiser, nar. 12.6.1962, bytom Komenského 26, 148 01 Rožňava, zriadené zmluvou zo dňa 9.8.2012 - V 1345/2012 zo dňa 20.3.2013 - 45/13

Dňa 19.6.2015 sa zapisuje Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 1540/2015-17 zo dňa 08.06.2015 - Z 1382/15 - vz 1363/15 (Exú Košice, JUDr. Ladislav Kováč, PhD.)

Záložné právo v prospech: Debt Collector, s.r.o., Mostná 72, 949 01 Nitra, IČO: 36 748 919 zriadené zmluvou o postúpení pohľadávky zo dňa 24.7.2017 - V 347/11 zo dňa 09.06.2011 - vz 99/11; Z 1716/2017 - vz 106/17

Dňa 12.5.2017 zapisuje sa Exekučný príkaz - opravný na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 20/2017 v zmysle listiny zo dňa 28.4.2017 - Z 861/2017 - 62/2017 /JUDr.Lucia Adamcová, Bratislava /

Dňa 24.7.2017 sa zapisuje Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. EX740/2017-9 zo dňa 3.7.2017 - Z 1616/2017 - vz 97/17 (ExÚ Trnava, JUDr., Peter Juhás, oprávnený: AB 2 B. V., Amsterdam)

Záložné právo v prospech: Debt Collector, s.r.o., Mostná 72, 949 01 Nitra, IČO: 36 748 919 zriadené zmluvou o postúpení pohľadávky zo dňa 24.7.2017 - V 347/11 zo dňa 09.06.2011 - vz 99/11; Z 1716/2017 - vz 106/17

Dňa 12.12.2012 sa zapisuje Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 190/2012 v zmysle listiny zo dňa 6.12.2012 - Z 2894/12 - 161/2012 / JUDr. Marko Rus, Revúca /

Dňa 01.03.2013 sa zapisuje Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti č. EX 26/2013 zo dňa 25.02.2013 - Z 534/13 - vz 29/13 (Exú Rožňava, JUDr. Róbert Tutko)

Dňa 01.03.2013 sa zapisuje Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 26/2013 zo dňa 25.02.2013 - Z 538/13 - vz 30/13 (Exú Rožňava, JUDr. Róbert Tutko)

Záložné právo v prospech Miloslav Kaiser, r. Kaiser, nar. 12.6.1962, bytom Komenského 26, 148 01 Rožňava, zriadené zmluvou zo dňa 9.8.2012 - V 1345/2012 zo dňa 20.3.2013 - 45/13

Dňa 19.6.2015 sa zapisuje Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 1540/2015-17 zo dňa 08.06.2015 - Z 1382/15 - vz 1363/15

(Exú Košice, JUDr. Ladislav Kováč, PhD.) Záložné právo v prospech: Debt Collector, s.r.o., Mostná 72, 949 01 Nitra, IČO: 36 748 919 zriadené zmluvou o postúpení pohľadávky zo dňa 24.7.2017 - V 347/11 zo dňa 09.06.2011 - vz 99/11; Z 1716/2017 - vz 106/17

Dňa 12.5.2017 zapisuje sa Exekučný príkaz - opravný na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 20/2017 v zmysle listiny zo dňa 28.4.2017 - Z 861/2017 - 62/2017 /JUDr. Lucia Adamcová, Bratislava /

Dňa 24.7.2017 sa zapisuje Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. EX 740/2017-9 zo dňa 3.7.2017 - Z 1616/2017 - vz 97/17 (ExÚ Trnava, JUDr., Peter Juhás, oprávnený: AB 2 B. V., Amsterdam)

Záložné právo v prospech: Debt Collector, s.r.o., Mostná 72, 949 01 Nitra, IČO: 36 748 919 zriadené zmluvou o postúpení pohľadávky zo dňa 24.7.2017 - V 347/11 zo dňa 09.06.2011 - vz 99/11; Z 1716/2017 - vz 106/17

Dňa 12.12.2012 sa zapisuje Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 190/2012 v zmysle listiny zo dňa 6.12.2012 - Z 2894/12 - 161/2012 / JUDr. Marko Rus, Revúca /

Dňa 01.03.2013 sa zapisuje Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti č. EX 26/2013 zo dňa 25.02.2013 - Z 534/13 - vz 29/13 (Exú Rožňava, JUDr. Róbert Tutko)

Dňa 01.03.2013 sa zapisuje Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 26/2013 zo dňa 25.02.2013 - Z 538/13 - vz 30/13 (Exú Rožňava, JUDr. Róbert Tutko)

Záložné právo v prospech Miloslav Kaiser, r. Kaiser, nar. 12.6.1962, bytom Komenského 26, 148 01 Rožňava, zriadené zmluvou zo dňa 9.8.2012 - V 1345/2012 zo dňa 20.3.2013 - 45/13

Dňa 19.6.2015 sa zapisuje Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 1540/2015-17 zo dňa 08.06.2015 - Z 1382/15 - vz 1363/15 (Exú Košice, JUDr. Ladislav Kováč, PhD.)

Záložné právo v prospech: Debt Collector, s.r.o., Mostná 72, 949 01 Nitra, IČO: 36 748 919 zriadené zmluvou o postúpení pohľadávky zo dňa 24.7.2017 - V 347/11 zo dňa 09.06.2011 - vz 99/11; Z 1716/2017 - vz 106/17

Dňa 12.5.2017 zapisuje sa Exekučný príkaz - opravný na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 20/2017 v zmysle listiny zo dňa 28.4.2017 - Z 861/2017 - 62/2017 /JUDr. Lucia Adamcová, Bratislava /

Dňa 24.7.2017 sa zapisuje Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. EX 740/2017-9 zo dňa 3.7.2017 - Z 1616/2017 - vz 97/17 (ExÚ Trnava, JUDr., Peter Juhás, oprávnený: AB 2 B. V., Amsterdam)

Záložné právo v prospech: Debt Collector, s.r.o., Mostná 72, 949 01 Nitra, IČO: 36 748 919 zriadené zmluvou o postúpení pohľadávky zo dňa 24.7.2017 - V 347/11 zo dňa 09.06.2011 - vz 99/11; Z 1716/2017 - vz 106/17

Dňa 12.12.2012 sa zapisuje Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 190/2012 v zmysle listiny zo dňa 6.12.2012 - Z 2894/12 - 161/2012 / JUDr. Marko Rus, Revúca /

Dňa 01.03.2013 sa zapisuje Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti č. EX 26/2013 zo dňa 25.02.2013 - Z 534/13 - vz 29/13 (Exú Rožňava, JUDr. Róbert Tutko)

Dňa 01.03.2013 sa zapisuje Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 26/2013 zo dňa 25.02.2013 - Z 538/13 - vz 30/13 (Exú Rožňava, JUDr. Róbert Tutko)

Záložné právo v prospech Miloslav Kaiser, r. Kaiser, nar. 12.6.1962, bytom Komenského 26, 148 01 Rožňava, zriadené zmluvou zo dňa 9.8.2012 - V 1345/2012 zo dňa 20.3.2013 - 45/13

Dňa 19.6.2015 sa zapisuje Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 1540/2015-17 zo dňa 08.06.2015 - Z 1382/15 - vz 1363/15 (Exú Košice, JUDr. Ladislav Kováč, PhD.)

Záložné právo v prospech: Debt Collector, s.r.o., Mostná 72, 949 01 Nitra, IČO: 36 748 919 zriadené zmluvou o postúpení pohľadávky zo dňa 24.7.2017 - V 347/11 zo dňa 09.06.2011 - vz 99/11; Z 1716/2017 - vz 106/17

Dňa 12.5.2017 zapisuje sa Exekučný príkaz - opravný na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 20/2017 v zmysle listiny zo dňa 28.4.2017 - Z 861/2017 - 62/2017 /JUDr. Lucia Adamcová, Bratislava /

Dňa 24.7.2017 sa zapisuje Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. EX 740/2017-9 zo dňa 3.7.2017 - Z 1616/2017 - vz 97/17 (ExÚ Trnava, JUDr., Peter Juhás, oprávnený: AB 2 B. V., Amsterdam)

Záložné právo v prospech: Debt Collector, s.r.o., Mostná 72, 949 01 Nitra, IČO: 36 748 919 zriadené zmluvou o postúpení pohľadávky zo dňa 24.7.2017 - V 347/11 zo dňa 09.06.2011 - vz 99/11; Z 1716/2017 - vz 106/17

Dňa 12.12.2012 sa zapisuje Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 190/2012 v zmysle listiny zo dňa 6.12.2012 - Z 2894/12 - 161/2012 / JUDr. Marko Rus, Revúca /

Dňa 01.03.2013 sa zapisuje Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti č. EX 26/2013 zo dňa 25.02.2013 - Z 534/13 - vz 29/13 (Exú Rožňava, JUDr. Róbert Tutko)

Dňa 01.03.2013 sa zapisuje Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 26/2013 zo dňa 25.02.2013 - Z 538/13 - vz 30/13 (Exú Rožňava, JUDr. Róbert Tutko)

Záložné právo v prospech Miloslav Kaiser, r. Kaiser, nar. 12.6.1962, bytom Komenského 26, 148 01 Rožňava, zriadené zmluvou zo dňa 9.8.2012 - V 1345/2012 zo dňa 20.3.2013 - 45/13

Dňa 21.8.2014 sa zapisuje Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 221/2014-14 zo dňa 14.08.2014 - Z 1957/14 - vz 179/14 (ExÚ Spišská Nová Ves, JUDr. Boris Gerbery)

Dňa 19.6.2015 sa zapisuje Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 1540/2015-17 zo dňa 08.06.2015 - Z 1382/15 - vz 1363/15 (Exú Košice, JUDr. Ladislav Kováč, PhD.)

Dňa 6.8.2015 sa zapisuje Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. Ex 4066/2013 v zmysle listiny zo dňa 8.7.2015 - Z 1758/15 - 1399/15

Iné údaje:

Žiadosť o zápis bytov na LV

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 05.09.2017 za účasti znalca.

Zameranie skutkového stavu nehnuteľnosti vykonané znalcom pri obhliadke dňa 05.09.2017.

Znalcovi bola umožnená len obhliadka exteriéru bytového domu a spoločných priestorov so schodiskom, bytové jednotky a ostatné priestory neboli znalcovi sprístupnené.

Ak osoba povinná umožniť vykonanie ohodnotenie v zmysle § 12 ods. 2 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona SNR č. 323/1992 Zb., odmietne sprístupniť predmet dražby, napriek písomnej výzve, ktorou bola táto osoba riadne vyzvaná v zmysle § 10 ods. 1 ZDD, bude nehnuteľnosť ohodnotená podľa ustanovenia § 12 ods. 3 ZDD.

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti zhotovená znalcom pri obhliadke dňa 05.09.2017

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

Od nehnuteľnosti, ktorá je predmetom znaleckého posudku nebola predložená projektová dokumentácia ani žiadna iná dokumentácia. Skutkový stav bytového domu súp. č. 375 na ul. Februárového víťazstva 5 v obci Bušince bol zistený meraním a je zakreslený v prílohe znaleckého posudku na základe zamerania znalcom v deň obhliadky.

Doklady o veku nehnuteľností sa nezachovali. Podľa potvrdenia Obce Bušince č. 2009/00201 zo dňa 18.03.2009 bol bytový dom súp. č. 375 na ul. Februárového víťazstva 5 postavený a daný do užívania v roku 1981. jednotlivé bytové jednotky v bytovom dome sa využívajú na bývanie.

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

Bytový dom súp. č. 375 je vedený na výpise z KN z LV č. 1160, ktorý vyhotovil Okresný úrad Veľký Krtíš, katastrálny odbor dňa 03.9.2017.

Bytový dom súp. č. 375 na parc. č. 722 je zakreslený na aktuálnej kópii katastrálnej mapy pre obec a k.ú. Bušince.

Súbor popisných aj geodetických údajov katastra nehnuteľností je v súlade so skutkovým stavom nehnuteľnosti zisteným pri obhliadke.

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

1. Bytový dom súp. č. 375
2. Vonkajšie úpravy
 - 3.1 Vodovodná prípojka
 - 3.2 Vodomerná šachta
 - 3.3 Kanalizačná prípojka
 - 3.4 Elektrická prípojka
4. Pozemok parc. č. 722

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

Nie sú žiadne.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Bytový dom súp. č. 375

POPIS STAVBY

Zatriedenie podľa JKSO s prevodníkom na klasifikáciu stavieb KS:

JKSO 803 - Budovy pre bývanie

KS 1122 - Trojbytové a viacbytové budovy

Predpokladaná základná životnosť montovaných stavieb je 80 -100 rokov. Vzhľadom na technický stav bytového domu zistený pri obhliadke predpokladám životnosť 90 rokov.

Popis bytového domu:

Bytový dom súp. číslo 375 situovaný na parcele č. 722 na ul. Februárového víťazstva 5 v širšom centre obce Bušince. Bytový dom pozostáva z ôsmich bytových jednotiek. Jedná sa o 3. podlažný bytový dom s tromi nadzemnými podlažiami, 1. nadzemné podlažie je technické a obytné, 2. a 3. nadzemné podlažie je obytné, súčasťou bytového domu je v súčasnej dobe už nefunkčná kotolňa so sklodom paliva. Je to montovaný typový bytový dom postavený v roku 1981 s jedným vchodom. Dom je založený na betónových základových pásoch s izoláciou proti zemnej vlhkosti. Zvislé a vodorovné nosné konštrukcie tvoria plošné železobetónové panely. Strecha plochá pokrytá živičnou krytinou, vybavená kompletnými klampiarskymi konštrukciami z pozinkovaného plechu. Na strešnej konštrukcii namontovaný bleskozvod. Stropy rovné, schodisko oceľové montované, nášlapná vrstva z PVC. Vnútorne úpravy povrchov hladké omietky, podlahy v spoločných priestoroch keramická dlažba a cementový poter. Fasáda bytového domu je upravená omietkou na báze plastov. Dom je napojený na všetky inžinierske siete, okrem plynovej prípojky.

Bytový dom bol skolaudovaný v roku 1981. Vek bytového domu 2017 - 1981 = 36 rokov.

Dispozičné riešenie bytového domu:

I. nadzemné podlažie - 1 x 1 izbový byt, pivničné priestory, 1 x 3 izbový byt, schodisko, kotolňa a uholňa

II. nadzemné podlažie - 1 x 2 izbový byt, 1 x 1 izbový byt, 1 x 4 izbový byt a schodisko

III. nadzemné podlažie - 1 x 2 izbový byt, 1 x 1 izbový byt, 1 x 3 izbový byt a schodisko

Popis bytov:

Všetky byty v bytovom dome sú štandardne vybavené bez realizovaných rekonštrukčných prác väčšieho rozsahu. Vnútorne omietky hladké vápenné. Nášlapná vrstva podláh z PVC. Okná drevené dvojité v niektorých bytoch vybavené PVC žalúziami alebo roletami. Dvere hladké plné alebo zasklené. Rozvod vody z oceľového potrubia studenej aj teplej, zdroj teplej vody elektrický bojler alebo elektrické prietokové ohrievače. Kúrenie lokálne elektrické, elektrickými ohrievačmi alebo konvertormi, niektoré byty sú vybavené krbovými kachľami na pevné palivo. Bytové jadro prefabrikované zhotovené z materiálu na báze umakartu. Kúpelne vybavené oceľovou smaltovanou vaňou, otočným oceľovým umývadlom a dvoma batériami. WC vybavená záchodovou misou s horným splachovačom. Kuchyňa vybavená kuchynskou linkou dĺžky 160 cm so smaltovaným drezom s batériou a elektrickým sporákom. Elektroinštalácia svetelná na poistkové automaty. Kanalizácia z liatinového potrubia napojená do centrálnej žumpy. K bytom patria pivničné priestory, každý byt má jednu pivnicu zhotovenú z dreveného latovania.

Spoločné zariadenia domu sú: - inštalačné a vetracie šachty, sklady, spoločná miestnosť, bleskozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické a telefónne prípojky a to i v prípade ak sú umiestnené mimo domu.

Spoločnými časťami domu sú: - základy domu, zvislé a vodorovné nosné konštrukcie, strešná konštrukcia, izolácie, priečelia, vchody a schodišťa, ktoré sú nevyhnutné vcelku na jeho podstatu a bezpečnosť.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 11 domy obytné typové 1-4 podlažné, bez občianskeho vybavenia

KS: 1122 Trojbytové a viacbytové budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Obstavaný priestor stavby celkom

2 697,08 m³

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 1\,525 / 30,1260 = 50,62 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$k_k = 1,037$ (montovaná z dielcov betónových plošných)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Re pr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	323,16	323,16		2,9	2,9
Nadzemné	2	244,2	244,2	Re pr.	2,9	2,9
Nadzemné	3	244,2	244,2	Re pr.	2,9	2,9

Priemerná zastavaná plocha:

$$(244,2 + 244,2) / 2 = 244,20 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(323,16 * 2,9 + 244,2 * 2,9 + 244,2 * 2,9) / (323,16 + 244,2 + 244,2) = 2,90 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

1,0183

$$k_{zP} = 0,92 + (24 / 244,2) =$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

1,0241

$$k_{vP} = 0,30 + (2,10 / 2,9) =$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Čís	Názov	Cenový	Koef. štand.	Úprava	Cenový
-----	-------	--------	--------------	--------	--------

lo		podiel RU [%] cp _i	ks _i	podielu cp _i * ks _i	podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,18
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,58
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,28
4	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,18
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,07
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,04
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	6,21
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,11
9	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,80	0,80	0,83
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,11
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,11
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,18
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,11
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	5,18
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,18
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,04
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,11
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,11
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,07
22	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,07
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	4,14
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,80	4,80	4,97
26	Prefabrikované jadrá	4,00	1,00	4,00	4,14
	Spolu	100,00		96,60	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 96,60 / 100 = 0,9660$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 2,382$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zP} * k_{vP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$1,0241 * 1,037 * 0,95$$

$$VH = 50,62 \text{ €/m}^3 * 2,382 * 0,9660 * 1,0183 *$$

$$VH = 119,6634 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

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

	užívania					
Bytový dom súp. č. 375	1981	36	54	90	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$119,6634 \text{ €/m}^3 * 2697,08 \text{ m}^3$	322 741,76
Technická hodnota	60,00 % z 322 741,76 €	193 645,06

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka zhotovená v roku 1981 z ocelového potrubia potrubia DN 40 mm, napojená na verejný vodovod navrtávacím pásom na ul. Februárového víťazstva. Celková dĺžka prípojky k obyvdom bytovým domom je 32,4 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocelové potrubie
Položka: 1.2.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1800/30,1260 = 59,75 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 32,4 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,382$
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	1981	36	24	60	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$32,4 \text{ bm} * 59,75 \text{ €/bm} * 2,382 * 0,95$	4 380,75
Technická hodnota	$40,00 \% \text{ z } 4 380,75 \text{ €}$	1 752,30

2.2.2 Vodomerná šachta

Vodomerná šachta k bytovému domu zhotovená z monolitického betónu v roku 1981 na parc. č. 721. Na vstupe do šachty je osadený ocelový poklop. Obostavaný priestor šachty je 1,5 m³.

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, ocelový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: 1,5 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,382$
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	1981	36	24	60	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,5 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,382 * 0,95$	863,08
Technická hodnota	$40,00 \% \text{ z } 863,08 \text{ €}$	345,23

2.2.3 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka k bytovému domu zhotovená z kameninového potrubia DN 150 mm v roku 1981 na parc. č. 721, prípojka je napojená na centrálnu žumpu na parc. č. 723. Celková dĺžka prípojok je 44,65 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1060/30,1260 = 35,19 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 44,65 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,382$
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	1981	36	34	70	51,43	48,57

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$44,65 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 2,382 * 0,95$	3 555,54
Technická hodnota	$48,57 \% \text{ z } 3 555,54 \text{ €}$	1 726,93

2.2.4 Elektrická prípojka

Elektrická prípojka k bytovému domu vedená zemou od stožiaru verejných rozvodov elektrického prúdu, zhotovené v roku 1981 na parc. č. 721. Celková dĺžka prípojky je 16,0 m.

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.w) káblková prípojka zemná Cu 4*25 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 550/30,1260 = 18,26 €/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 10,95 €/bm
Počet merných jednotiek: 16 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,382$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka	1981	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16 \text{ bm} * (18,26 \text{ €/bm} + 0 * 10,95 \text{ €/bm}) * 2,382 * 0,95$	661,13
Technická hodnota	$28,00 \% \text{ z } 661,13 \text{ €}$	185,12

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Bytový dom súp. č. 375	322 741,76	193 645,06
Vodovodná prípojka	4 380,75	1 752,30
Vodomerná šachta	863,08	345,23
Kanalizačná prípojka	3 555,54	1 726,93
Elektrická prípojka	661,13	185,12
Celkom:	332 202,26	197 654,64

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosti sa nachádzajú v obci Bušince, katastrálne územie Bušince, okres Veľký Krtíš na juhu Banskobystrického samosprávneho kraja. Obec Bušince je situovaná 17 km smerom na juho východ od okresného mesta Veľký Krtíš a 28 km smerom juho západne od okresného mesta Lučenec, pri štátnej komunikácii II. triedy Veľký Krtíš - Lučenec. Spojenie s obcou je autobusovou dopravou, do okresného mesta do 25 minút. Obec Bušince možno považovať za strediskovú obec v rámci regiónu s prislúchajúcim občianskym vybavením. V obci sa nachádza obecný úrad s matrikou, pošta, základná škola, materská škola, zdravotné stredisko,

obchody s potravinami, pohostinstvá a športový areál. Nehnuteľnosť je situovaná v širšom centre obce na mierne svahovitom teréne s prístupom po spevnenej obecnej komunikácii, okolie tvorí zástavba rodinných a bytových domov. V mieste je možnosť napojenia na verejný rozvod elektrického prúdu, plynu a verejný vodovod. Orientácia obytných miestností bytového domu je prevažne smerom na juho západ a severo východ.

Prístup k nehnuteľnosti je z obecnej komunikácie ulica Februárového víťazstva cez parc. C KN č. 721, na ktorej je zriadené vecné bremeno spočívajúce v práve prístupu, prechodu a prejazdu motorovým vozidlom alebo iným dopravným prostriedkom, ako prístupová komunikácia k založeným nehnuteľnostiam.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Bytový dom sa v súčasnej dobe využíva na trvalé bývanie, poskytuje štandardné bývanie na danú lokalitu. Jedná sa o bytový dom v ktorom je 8 bytových jednotiek.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Riziká zmeny vo využití územia

- nie sú známe - zmena sa nepripravuje

Stavebno - konštrukčné riziká

- pokles základov - nie sú

- deformácie nosných konštrukcií - nezistené

- zosuvné územia - nezistené

- poddolované územia - nedotýkajú sa

Riziká z hľadiska hygienických, požiarnych a iných osobitných predpisov

- hygienické ochranné pásma - nie sú

- bezpečnostné pásma chránené osobitnými predpismi - nie sú

- radónové riziko - nie je podrobný prieskum

Riziká vyplývajúce z právnych vzťahov

- stavby nezapísané v KN - nie sú

- pozemky nezapísané v KN - nie sú

- užívanie pozemkov a stavby - totožné

- vecné bremeno - nie je žiadne

- ťarchy

Zákonné záložné právo v zmysle § 15 zákona č. 182/1993 v platnom znení v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome s.č. 375 - Z 2285/10 - 151/10

Záložné právo v prospech: Debt Collector, s.r.o., Mostná 72, 949 01 Nitra, IČO: 36 748 919 zriadené zmluvou o postúpení pohľadávky zo dňa 24.7.2017 - V 347/11 zo dňa 09.06.2011 - vz 99/11; Z 1716/2017 - vz 106/17

Dňa 12.5.2017 zapisuje sa Exekučný príkaz - opravný na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 20/2017 v zmysle listiny zo dňa 28.4.2017 - Z 861/2017 - 62/2017 /JUDr.Lucia Adamcová, Bratislava /

Dňa 24.7.2017 sa zapisuje Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. EX 740/2017-9 zo dňa 3.7.2017 - Z 1616/2017 - vz 97/17 (ExÚ Trnava, JUDr., Peter Juhás, oprávnený: AB 2 B. V., Amsterdam)

Záložné právo v prospech: Debt Collector, s.r.o., Mostná 72, 949 01 Nitra, IČO: 36 748 919 zriadené zmluvou o postúpení pohľadávky zo dňa 24.7.2017 - V 347/11 zo dňa 09.06.2011 - vz 99/11; Z 1716/2017 - vz 106/17

Dňa 12.12.2012 sa zapisuje Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 190/2012 v zmysle listiny zo dňa 6.12.2012 - Z 2894/12 - 161/2012 / JUDr. Marko Rus, Revúca /

Dňa 01.03.2013 sa zapisuje Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti č. EX 26/2013 zo dňa 25.02.2013 - Z 534/13 - vz 29/13 (ExÚ Rožňava, JUDr. Róbert Tutko)

Dňa 01.03.2013 sa zapisuje Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 26/2013 zo dňa 25.02.2013 - Z 538/13 - vz 30/13 (Exú Rožňava, JUDr. Róbert Tutko)

Záložné právo v prospech Miloslav Kaiser, r. Kaiser, nar. 12.6.1962, bytom Komenského 26, 148 01 Rožňava, zriadené zmluvou zo dňa 9.8.2012 - V 1345/2012 zo dňa 20.3.2013 - 45/13

Dňa 19.6.2015 sa zapisuje Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 1540/2015-17 zo dňa 08.06.2015 - Z 1382/15 - vz 1363/15 (Exú Košice, JUDr. Ladislav Kováč, PhD.)

Záložné právo v prospech: Debt Collector, s.r.o., Mostná 72, 949 01 Nitra, IČO: 36 748 919 zriadené zmluvou o postúpení pohľadávky zo dňa 24.7.2017 - V 347/11 zo dňa 09.06.2011 - vz 99/11; Z 1716/2017 - vz 106/17

Dňa 12.5.2017 zapisuje sa Exekučný príkaz - opravný na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 20/2017 v zmysle listiny zo dňa 28.4.2017 - Z 861/2017 - 62/2017 /JUDr. Lucia Adamcová, Bratislava /

Dňa 24.7.2017 sa zapisuje Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. EX 40/2017-9 zo dňa 3.7.2017 - Z 1616/2017 - vz 97/17 (ExÚ Trnava, JUDr., Peter Juhás, oprávnený: AB 2 B. V., Amsterdam)

Záložné právo v prospech: Debt Collector, s.r.o., Mostná 72, 949 01 Nitra, IČO: 36 748 919 zriadené zmluvou o postúpení pohľadávky zo dňa 24.7.2017 - V 347/11 zo dňa 09.06.2011 - vz 99/11; Z 1716/2017 - vz 106/17

Dňa 12.12.2012 sa zapisuje Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 190/2012 v zmysle listiny zo dňa 6.12.2012 - Z 2894/12 - 161/2012 / JUDr. Marko Rus, Revúca /

Dňa 01.03.2013 sa zapisuje Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti č. EX 26/2013 zo dňa 25.02.2013 - Z 534/13 - vz 29/13 (Exú Rožňava, JUDr. Róbert Tutko)

Dňa 01.03.2013 sa zapisuje Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 26/2013 zo dňa 25.02.2013 - Z 538/13 - vz 30/13 (Exú Rožňava, JUDr. Róbert Tutko)

Záložné právo v prospech Miloslav Kaiser, r. Kaiser, nar. 12.6.1962, bytom Komenského 26, 148 01 Rožňava, zriadené zmluvou zo dňa 9.8.2012 - V 1345/2012 zo dňa 20.3.2013 - 45/13

Dňa 19.6.2015 sa zapisuje Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 1540/2015-17 zo dňa 08.06.2015 - Z 1382/15 - vz 1363/15 (Exú Košice, JUDr. Ladislav Kováč, PhD.)

Záložné právo v prospech: Debt Collector, s.r.o., Mostná 72, 949 01 Nitra, IČO: 36 748 919 zriadené zmluvou o postúpení pohľadávky zo dňa 24.7.2017 - V 347/11 zo dňa 09.06.2011 - vz 99/11; Z 1716/2017 - vz 106/17

Dňa 12.5.2017 zapisuje sa Exekučný príkaz - opravný na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 20/2017 v zmysle listiny zo dňa 28.4.2017 - Z 861/2017 - 62/2017 /JUDr. Lucia Adamcová, Bratislava /

Dňa 24.7.2017 sa zapisuje Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. EX 740/2017-9 zo dňa 3.7.2017 - Z 1616/2017 - vz 97/17 (ExÚ Trnava, JUDr., Peter Juhás, oprávnený: AB 2 B. V., Amsterdam)

Záložné právo v prospech: Debt Collector, s.r.o., Mostná 72, 949 01 Nitra, IČO: 36 748 919 zriadené zmluvou o postúpení pohľadávky zo dňa 24.7.2017 - V 347/11 zo dňa 09.06.2011 - vz 99/11; Z 1716/2017 - vz 106/17

Dňa 12.12.2012 sa zapisuje Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 190/2012 v zmysle listiny zo dňa 6.12.2012 - Z 2894/12 - 161/2012 / JUDr. Marko Rus, Revúca /

Dňa 01.03.2013 sa zapisuje Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti č. EX 26/2013 zo dňa 25.02.2013 - Z 534/13 - vz 29/13 (Exú Rožňava, JUDr. Róbert Tutko)

Dňa 01.03.2013 sa zapisuje Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 26/2013 zo dňa 25.02.2013 - Z 538/13 - vz 30/13 (Exú Rožňava, JUDr. Róbert Tutko)

Záložné právo v prospech Miloslav Kaiser, r. Kaiser, nar. 12.6.1962, bytom Komenského 26, 148 01 Rožňava, zriadené zmluvou zo dňa 9.8.2012 - V 1345/2012 zo dňa 20.3.2013 - 45/13

Dňa 19.6.2015 sa zapisuje Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 1540/2015-17 zo dňa 08.06.2015 - Z 1382/15 - vz 1363/15 (Exú Košice, JUDr. Ladislav Kováč, PhD.)

Záložné právo v prospech: Debt Collector, s.r.o., Mostná 72, 949 01 Nitra, IČO: 36 748 919 zriadené zmluvou o postúpení pohľadávky zo dňa 24.7.2017 - V 347/11 zo dňa 09.06.2011 - vz 99/11; Z 1716/2017 - vz 106/17

Dňa 12.5.2017 zapisuje sa Exekučný príkaz - opravný na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 20/2017 v zmysle listiny zo dňa 28.4.2017 - Z 861/2017 - 62/2017 /JUDr.Lucia Adamcová, Bratislava /

Dňa 24.7.2017 sa zapisuje Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. EX 740/2017-9 zo dňa 3.7.2017 - Z 1616/2017 - vz 97/17 (ExÚ Trnava, JUDr., Peter Juhás, oprávnený: AB 2 B. V., Amsterdam)

Dňa 11.08.2017 sa zapisuje Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. EX 4857/17 zo dňa 19.07.2017- Z 1732/2017 - vz 107/17 (ExÚ Bratislava, JUDr. Rudolf Krutý, PhD., oprávnený: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Bratislava)

Záložné právo v prospech: Debt Collector, s.r.o., Mostná 72, 949 01 Nitra, IČO: 36 748 919 zriadené zmluvou o postúpení pohľadávky zo dňa 24.7.2017 - V 347/11 zo dňa 09.06.2011 - vz 99/11; Z 1716/2017 - vz 106/17

Dňa 12.12.2012 sa zapisuje Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 190/2012 v zmysle listiny zo dňa 6.12.2012 - Z 2894/12 - 161/2012 / JUDr. Marko Rus, Revúca /

Dňa 01.03.2013 sa zapisuje Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti č. EX 26/2013 zo dňa 25.02.2013 - Z 534/13 - vz 29/13 (Exú Rožňava, JUDr. Róbert Tutko)

Dňa 01.03.2013 sa zapisuje Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 26/2013 zo dňa 25.02.2013 - Z 538/13 - vz 30/13 (Exú Rožňava, JUDr. Róbert Tutko)

Záložné právo v prospech Miloslav Kaiser, r. Kaiser, nar. 12.6.1962, bytom Komenského 26, 148 01 Rožňava, zriadené zmluvou zo dňa 9.8.2012 - V 1345/2012 zo dňa 20.3.2013 - 45/13

Dňa 19.6.2015 sa zapisuje Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 1540/2015-17 zo dňa 08.06.2015 - Z 1382/15 - vz 1363/15 (Exú Košice, JUDr. Ladislav Kováč, PhD.)

Záložné právo v prospech: Debt Collector, s.r.o., Mostná 72, 949 01 Nitra, IČO: 36 748 919 zriadené zmluvou o postúpení pohľadávky zo dňa 24.7.2017 - V 347/11 zo dňa 09.06.2011 - vz 99/11; Z 1716/2017 - vz 106/17

Dňa 12.5.2017 zapisuje sa Exekučný príkaz - opravný na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 20/2017 v zmysle listiny zo dňa 28.4.2017 - Z 861/2017 - 62/2017 /JUDr.Lucia Adamcová, Bratislava /

Dňa 24.7.2017 sa zapisuje Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. EX740/2017-9 zo dňa 3.7.2017 - Z 1616/2017 - vz 97/17 (ExÚ Trnava, JUDr., Peter Juhás, oprávnený: AB 2 B. V., Amsterdam)

Záložné právo v prospech: Debt Collector, s.r.o., Mostná 72, 949 01 Nitra, IČO: 36 748 919 zriadené zmluvou o postúpení pohľadávky zo dňa 24.7.2017 - V 347/11 zo dňa 09.06.2011 - vz 99/11; Z 1716/2017 - vz 106/17

Dňa 12.12.2012 sa zapisuje Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 190/2012 v zmysle listiny zo dňa 6.12.2012 - Z 2894/12 - 161/2012 / JUDr. Marko Rus, Revúca /

Dňa 01.03.2013 sa zapisuje Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti č. EX 26/2013 zo dňa 25.02.2013 - Z 534/13 - vz 29/13 (Exú Rožňava, JUDr. Róbert Tutko)

Dňa 01.03.2013 sa zapisuje Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 26/2013 zo dňa 25.02.2013 - Z 538/13 - vz 30/13 (Exú Rožňava, JUDr. Róbert Tutko)

Záložné právo v prospech Miloslav Kaiser, r. Kaiser, nar. 12.6.1962, bytom Komenského 26, 148 01 Rožňava, zriadené zmluvou zo dňa 9.8.2012 - V 1345/2012 zo dňa 20.3.2013 - 45/13

Dňa 19.6.2015 sa zapisuje Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 1540/2015-17 zo dňa 08.06.2015 - Z 1382/15 - vz 1363/15

(Exú Košice, JUDr. Ladislav Kováč, PhD.) Záložné právo v prospech: Debt Collector, s.r.o., Mostná 72, 949 01 Nitra, IČO: 36 748 919 zriadené zmluvou o postúpení pohľadávky zo dňa 24.7.2017 - V 347/11 zo dňa 09.06.2011 - vz 99/11; Z 1716/2017 - vz 106/17

Dňa 12.5.2017 zapisuje sa Exekučný príkaz - opravný na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 20/2017 v zmysle listiny zo dňa 28.4.2017 - Z 861/2017 - 62/2017 /JUDr. Lucia Adamcová, Bratislava /

Dňa 24.7.2017 sa zapisuje Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. EX 740/2017-9 zo dňa 3.7.2017 - Z 1616/2017 - vz 97/17 (ExÚ Trnava, JUDr., Peter Juhás, oprávnený: AB 2 B. V., Amsterdam)

Záložné právo v prospech: Debt Collector, s.r.o., Mostná 72, 949 01 Nitra, IČO: 36 748 919 zriadené zmluvou o postúpení pohľadávky zo dňa 24.7.2017 - V 347/11 zo dňa 09.06.2011 - vz 99/11; Z 1716/2017 - vz 106/17

Dňa 12.12.2012 sa zapisuje Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 190/2012 v zmysle listiny zo dňa 6.12.2012 - Z 2894/12 - 161/2012 / JUDr. Marko Rus, Revúca /

Dňa 01.03.2013 sa zapisuje Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti č. EX 26/2013 zo dňa 25.02.2013 - Z 534/13 - vz 29/13 (Exú Rožňava, JUDr. Róbert Tutko)

Dňa 01.03.2013 sa zapisuje Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 26/2013 zo dňa 25.02.2013 - Z 538/13 - vz 30/13 (Exú Rožňava, JUDr. Róbert Tutko)

Záložné právo v prospech Miloslav Kaiser, r. Kaiser, nar. 12.6.1962, bytom Komenského 26, 148 01 Rožňava, zriadené zmluvou zo dňa 9.8.2012 - V 1345/2012 zo dňa 20.3.2013 - 45/13

Dňa 19.6.2015 sa zapisuje Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 1540/2015-17 zo dňa 08.06.2015 - Z 1382/15 - vz 1363/15 (Exú Košice, JUDr. Ladislav Kováč, PhD.)

Záložné právo v prospech: Debt Collector, s.r.o., Mostná 72, 949 01 Nitra, IČO: 36 748 919 zriadené zmluvou o postúpení pohľadávky zo dňa 24.7.2017 - V 347/11 zo dňa 09.06.2011 - vz 99/11; Z 1716/2017 - vz 106/17

Dňa 12.5.2017 zapisuje sa Exekučný príkaz - opravný na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 20/2017 v zmysle listiny zo dňa 28.4.2017 - Z 861/2017 - 62/2017 /JUDr. Lucia Adamcová, Bratislava /

Dňa 24.7.2017 sa zapisuje Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. EX 740/2017-9 zo dňa 3.7.2017 - Z 1616/2017 - vz 97/17 (ExÚ Trnava, JUDr., Peter Juhás, oprávnený: AB 2 B. V., Amsterdam)

Záložné právo v prospech: Debt Collector, s.r.o., Mostná 72, 949 01 Nitra, IČO: 36 748 919 zriadené zmluvou o postúpení pohľadávky zo dňa 24.7.2017 - V 347/11 zo dňa 09.06.2011 - vz 99/11; Z 1716/2017 - vz 106/17

Dňa 12.12.2012 sa zapisuje Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 190/2012 v zmysle listiny zo dňa 6.12.2012 - Z 2894/12 - 161/2012 / JUDr. Marko Rus, Revúca /

Dňa 01.03.2013 sa zapisuje Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti č. EX 26/2013 zo dňa 25.02.2013 - Z 534/13 - vz 29/13 (Exú Rožňava, JUDr. Róbert Tutko)

Dňa 01.03.2013 sa zapisuje Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 26/2013 zo dňa 25.02.2013 - Z 538/13 - vz 30/13 (Exú Rožňava, JUDr. Róbert Tutko)

Záložné právo v prospech Miloslav Kaiser, r. Kaiser, nar. 12.6.1962, bytom Komenského 26, 148 01 Rožňava, zriadené zmluvou zo dňa 9.8.2012 - V 1345/2012 zo dňa 20.3.2013 - 45/13

Dňa 19.6.2015 sa zapisuje Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 1540/2015-17 zo dňa 08.06.2015 - Z 1382/15 - vz 1363/15 (Exú Košice, JUDr. Ladislav Kováč, PhD.)

Záložné právo v prospech: Debt Collector, s.r.o., Mostná 72, 949 01 Nitra, IČO: 36 748 919 zriadené zmluvou o postúpení pohľadávky zo dňa 24.7.2017 - V 347/11 zo dňa 09.06.2011 - vz 99/11; Z 1716/2017 - vz 106/17

Dňa 12.5.2017 zapisuje sa Exekučný príkaz - opravný na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 20/2017 v zmysle listiny zo dňa 28.4.2017 - Z 861/2017 - 62/2017 /JUDr.Lucia Adamcová, Bratislava /

Dňa 24.7.2017 sa zapisuje Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. EX 740/2017-9 zo dňa 3.7.2017 - Z 1616/2017 - vz 97/17 (ExÚ Trnava, JUDr., Peter Juhás, oprávnený: AB 2 B. V., Amsterdam)

Záložné právo v prospech: Debt Collector, s.r.o., Mostná 72, 949 01 Nitra, IČO: 36 748 919 zriadené zmluvou o postúpení pohľadávky zo dňa 24.7.2017 - V 347/11 zo dňa 09.06.2011 - vz 99/11; Z 1716/2017 - vz 106/17

Dňa 12.12.2012 sa zapisuje Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 190/2012 v zmysle listiny zo dňa 6.12.2012 - Z 2894/12 - 161/2012 / JUDr. Marko Rus, Revúca /

Dňa 01.03.2013 sa zapisuje Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti č. EX 26/2013 zo dňa 25.02.2013 - Z 534/13 - vz 29/13 (Exú Rožňava, JUDr. Róbert Tutko)

Dňa 01.03.2013 sa zapisuje Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 26/2013 zo dňa 25.02.2013 - Z 538/13 - vz 30/13 (Exú Rožňava, JUDr. Róbert Tutko)

Záložné právo v prospech Miloslav Kaiser, r. Kaiser, nar. 12.6.1962, bytom Komenského 26, 148 01 Rožňava, zriadené zmluvou zo dňa 9.8.2012 - V 1345/2012 zo dňa 20.3.2013 - 45/13

Dňa 21.8.2014 sa zapisuje Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 221/2014-14 zo dňa 14.08.2014 - Z 1957/14 - vz 179/14 (ExÚ Spišská Nová Ves, JUDr. Boris Gerbery)

Dňa 19.6.2015 sa zapisuje Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 1540/2015-17 zo dňa 08.06.2015 - Z 1382/15 - vz 1363/15 (Exú Košice, JUDr. Ladislav Kováč, PhD.)

Dňa 6.8.2015 sa zapisuje Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č.Ex 4066/2013 v zmysle listiny zo dňa 8.7.2015 - Z 1758/15 - 1399/15

Žiadne iné prípadné riziká, okrem vyššie uvedených, spojené s využívaním nehnuteľnosti neboli zistené.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Orientačný priemerný koeficient predajnosti bytových budov pre obce sa pohybuje v rozmedzí 0,2 až 0,3. Vzhľadom na lokalitu v ktorej sa obec a nehnuteľnosť nachádza, stanovujem priemerný koeficient predajnosti na hodnotu 0,27, ktorý zodpovedá priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty obdobných nehnuteľností v danom čase v tejto lokalite.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,27

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,270 + 0,540)	0,810
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,540
III. trieda	Priemerný koeficient	0,270
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,149
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,270 - 0,243)	0,027

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,270	13	3,51
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,540	30	16,20
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,270	8	2,16
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,810	7	5,67
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,270	6	1,62
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,270	10	2,70
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,270	9	2,43
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,540	6	3,24
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,540	5	2,70
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,810	6	4,86

11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,270	7	1,89
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,149	7	1,04
13	Obč. vybav. (úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,270	10	2,70
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,270	8	2,16
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	0,810	9	7,29
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,270	8	2,16
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,027	7	0,19
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,270	4	1,08
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,270	20	5,40
	Spolu			180	69,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 69 / 180$	0,383
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{PD} = 197\,654,64 \text{ €} * 0,383$	75 701,73 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Pozemok v ZÚO

POPIS

Pozemok parc. č. 722 je vedený na výpise z KN z LV č. 1160 ako zastavané plochy a nádvoria v zastavanom území obce Bušince. Zastavaný je bytovým domom s. č. 375. Pozemok je situovaný v širšom centre obce Bušince na mierne svahovitom teréne s prístupom z obecnej spevnenej komunikácie z ul. Februárového víťazstva. Obec Bušince je zaradená medzi ostatné obce s počtom obyvateľov do 5000. Okolie pozemkov tvorí zástavba byrových a rodinných domov. V danom mieste je možnosť napojenia na verejný rozvod vody, NN rozvody a verejný rozvod plynu, kanalizácia do žumpy.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
722	zastavané plochy a nádvoria	348	348,00	1/1	348,00

Obec:

Bušince

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	0,95
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,95 * 1,00 * 0,85 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,3647
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,3647$	4,53 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 348,00 \text{ m}^2 * 4,53 \text{ €/m}^2$	1 576,44 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:**Stavby:**

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 75 701,73 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 1 576,44 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Bytový dom súp. č. 375	74 166,06
Vodovodná prípojka	671,13
Vodomerná šachta	132,22
Kanalizačná prípojka	661,41
Elektrická prípojka	70,90
Spolu stavby	75 701,73
Pozemky	
Pozemok v ZÚO - parc. č. 722 (348 m ²)	1 576,44
Spolu VŠH	77 278,17
Zaokrúhlená VŠH spolu	77 300,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 77 300,00 €

Slovom: Sedemdesiatsedemtisícristo Eur

Vo Veľkom Krtíši, dňa 10.09.2017

Ing. Novotný Marian
znalec

IV. PRÍLOHY

-