

Znalec:

Ing. Štefan Pastierovič, Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica

Č.tel.: 0908 773 888, 0903 340 292

E-mail: pastierovicreality@gmail.com

Zadávateľ:

LICITOR group, a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina, IČO 36421561

Číslo spisu /objednávky/:

Objednávka zo dňa 02.09.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 148/2019

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp. 67 na parc.č. 384 v k.ú. Závada, obec Závada, okres Veľký Krtíš, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 384, 385 a 386.

Počet strán /z toho príloh/: 38 /z toho 16 strán príloh/

Počet vyhotovení: 5

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp. 67 na parc.č. 384 v k.ú. Závada, obec Závada, okres Veľký Krtíš, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 384, 385 a 386.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok /rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu/:

24.09.2019

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 30.09.2019

1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a/ Dodané zadávateľom :

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 02.09.2019.

b/ Obstarané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 391, k.ú. Závada - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 23.09.2019.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 14, k.ú. Závada - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 23.09.2019.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Závada - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 23.09.2019.
- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľností.
- Fotodokumentácia nehnuteľností.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 17.50 od firmy Kros s.r.o. Žilina.
- Znalecký posudok č.119/2018 znalca Ing.Štefana Pastieroviča zo dňa 16.07.2018 - originál.

1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Zákon NR SR č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 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 neskorších predpisov.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.
- STN 7340 55 - Výpočet obstarávaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Cenové správy pre stavebníctvo vydávané spoločnosťou ODIS s.r.o. Žilina.

1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota (TH)

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

Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Základné postupy ohodnocovania:

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

porovnávací metóda,

kombinovaná metóda (použije sa u stavieb, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),

výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)

metóda polohovej diferenciacie

Tento znalecký posudok je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike ÚSI Žilina, r. 2001 a prepočítaných na menu EURO. Technická hodnota je upravená o vplyvy, pôsobiace na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a/ Výber použitej metódy:

Vybranou metódou je metóda polohovej diferenciácie, ktorá je v danom prípade najobjektívnejšia. Použitie kombinovanej metódy nebolo možné vzhľadom k tomu, že ide o nehnuteľnosť bez schopnosti dosahovať primeraný výnos formou prenájmu. Pre použitie porovnávacej metódy nebol v danej lokalite dostatok vstupných údajov o porovnateľných prevodoch.

b/ Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č. 391, k.ú. Závada

A. Majetková podstata:

Stavby

rodinný dom súp.č. 67 na parc.č. 384

B. Vlastníci:

- Anna Dandulová rod. Moravčíková, 991 21 Závada, č.67, SR, dát.nar. 01.08.1959, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

Sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

List vlastníctva č. 14, k.ú. Závada

A. Majetková podstata:

Pozemky registra C

parc.č. 384, zastavané plochy a nádvoria o výmere 158 m²

parc.č. 385, zastavané plochy a nádvoria o výmere 649 m²

parc.č. 386, trvalé trávne porasty o výmere 272 m²

B. Vlastníci:

- Anna Dandulová rod. Moravčíková, 991 21 Závada, č.67, SR, dát.nar. 01.08.1959, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

Sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a fotodokumentácia domu boli vykonané dňa 26.09.2019, znalcovi nebola nehnuteľnosť sprístupnená, preto je tento posudok vypracovaný v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách z dostupných podkladov, ktorými sú objednávka znaleckého posudku, list vlastníctva, kópia z katastrálnej mapy, situácia širších vzťahov a Znalecký posudok č. 119/2018 znalca Ing. Štefana Pastieroviča.

d/ Technická dokumentácia :

Znalcovi nebola predložená technická dokumentácia stavby, ani doklad o jej veku, doplňujúce údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené pri miestnom šetrení a z dostupných podkladov.

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia /list vlastníctva, kópia z katastrálnej mapy/ bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotený rodinný dom a pozemky sú evidované v katastri nehnuteľností tak popísane na listoch vlastníctva č. 391 a 14 vedených Katastrálnym odborom Okresného úradu Veľký Krtíš pre k.ú. Závada, ako aj geometricky v katastrálnej mape.

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

Pozemky registra C

- parc.č. 384, zastavané plochy a nádvoria o výmere 158 m²
- parc.č. 385, zastavané plochy a nádvoria o výmere 649 m²

- parc.č. 386, trvalé trávne porasty o výmere 272 m²

Stavby

- rodinný dom súp.č. 67 na parc.č. 384
- plot uličný na parc.č. 385
- studňa kopaná na parc.č. 383
- prípojka vody na parc.č. 385, 383
- kanalizačná prípojka na parc.č. 385
- prípojka plynu na parc.č. 385
- domová vodáreň na parc.č. 384
- vonkajšie schody zadné na parc.č. 383

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

Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom č.súp. 67 na p.č. 384

POPIS STAVBY

Hodnotená nehnuteľnosť je dvojbytový murovaný rodinný dom /JKSO 803.7/, ktorý má jedno podzemné a dve nadzemné podlažia, podkrovie sa na obytné účely nevyužíva. Podľa zistení pri miestnom šetrení bol rodinný dom daný do užívania v roku 1974 /písomný doklad o veku stavby znalcovi nebol predložený/.

Znalcovi nebola nehnuteľnosť prístupná, preto je tento posudok vypracovaný v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách z dostupných podkladov, ktorými sú objednávka znaleckého posudku, list vlastníctva, kópia z katastrálnej mapy, situácia širších vzťahov a Znalecký posudok č. 119/2018 znalca Ing. Štefana Pastieroviča zo dňa 16.07.2018. Z uvedeného posudku boli do terajšieho ohodnotenia prevzaté zameranie stavby aj fotodokumentácia interiérov domu, v terajšom ohodnotení sa vychádza z predpokladu, že od 16.07.2018 v dome nedošlo vzhľadom na úmrtie vlastníčky k stavebnotechnickým zmenám.

Konštrukčne ide o murovaný dom, podzemné podlažia je osadené v priemernej hĺbke 1-2 m pravdepodobne bez zvislej izolácie, základy domu sú betónové pásové s vodorovnou izoláciou, obvodové konštrukcie sú murované tehlové v priemernej hrúbke 45 cm, deliace konštrukcie sú murované. Stropy sú železobetónové monolitické, nad druhým poschodím drevené trámové s rovnými podhl'admi, strecha stanová, krytina z eternitových šablón, klampiarске konštrukcie z pozinkovaného plechu. Fasádne povrchové úpravy sú brizolitové škrabané, vnútorné omietky vápenné štukové hladké, okná drevené dvojité, dvere drevené plné hladké alebo zasklené. Podlahy v obytných miestnostiach sú parketové, z bukových vlysov, v ostatných miestnostiach prevažujú PVC povrchy, v kúpeľniach sú podlahy z keramickej dlažby, v suteréne s cementovým poterom, schodiská s PVC povrchmi. Dom má ústredné vykurovanie, zdrojom je kotol na tuhé palivo /záložný plynový kotol bol v čase obhliadky nefunkčný/ a ocelové článkové radiátory, na ohrev TUV slúži elektrický zásobníkový ohrievač. Dom je napojený na elektroinštaláciu, kanalizáciu aj prípojku plynu z verejných sietí, vodovodná prípojka je vedená z vlastnej studne. Dispozične sa suteréne nachádzajú, pivničné priestory, kotolňa, práčovňa s domovou vodárňou a pristavaná garáž, v práčovni je ocelová smaltovaná vaňa s obyčajnou batériou a vodáreň DARLING, v kotolni sú kotol na tuhé palivo, poškodený plynový kotol a elektrický bojler. V každom nadzemnom podlaží /sú dispozične rovnaké/ sú schodisko, chodba, tri izby, kuchyňa, kúpeľňa s WC, špajza a loggia. V kuchyni prízemna je linka na báze dreva dĺžky 1,80 m so smaltovaným drezom, obyčajnou batériou, plynovým sporákom, na stenách za linkou a sporákom sú keramické obklady, v kúpeľni sú smaltovaná vaňa s keramickým obkladom, umývadlo a WC, batérie sú obyčajné, steny sú s keramickými obkladmi. V kuchyni na poschodí je linka na báze dreva dĺžky 3,00 m s nerezovým drezom, obyčajnou batériou, elektrickým sporákom, na časti steny za linkou sú keramické obklady, v kúpeľni sú smaltovaná vaňa s keramickým obkladom, umývadlo a WC, batérie sú obyčajné, steny sú s keramickými obkladmi.

Pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujem vek stavby od roku 1974 a životnosť na 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY**JKSO:** 803 7 Domy rodinné dvojbytové**KS:** 112 1 Dvojbytové budovy**MERNÉ JEDNOTKY**

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1974	12,00*10,98+4,00*6,00	155,76	120/155,76=0,770
1. NP	1974	12,00*10,98	131,76	120/131,76=0,911
2. NP	1974	12,00*10,98	131,76	120/131,76=0,911

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.6 cementový poter	180
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietyplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	4335

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové	
	32.3 rámové s výplňou (1 ks)	75

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	50
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
38	Vodovodné batérie	
	38.4 ostatné (1 ks)	15
	Spolu	325

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deľiace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.4.b azbestocementové šablóny na latách, vlnité dosky	465
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.4 PVC, guma	180
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.3 vlasy bukové	345
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.4 liate terazzo, lepené povlakové podlahy	95
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480

25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietyplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	6655

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	50
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50
	36.8 drezové umývadlo ocelové smaltované (1 ks)	15
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (1.8 bm)	99
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa ocelová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.4 ostatné (3 ks)	45
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	674

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.4 PVC, guma	180

17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostentím s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.3 vlasy bukové	345
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.4 liate terazzo, lepené povlakové podlahy	95
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
	Spolu	4675

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	50
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (1 ks)	15
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3 bm)	165
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.4 ostatné (3 ks)	45
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
	Spolu	510

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU} = 2,554$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(4335 + 325 * 0,770)/30,1260$	152,20
1. NP	$(6655 + 674 * 0,911)/30,1260$	241,29
2. NP	$(4675 + 510 * 0,911)/30,1260$	170,60

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1974	45	55	100	45,00	55,00
1. NP	1974	45	55	100	45,00	55,00
2. NP	1974	45	55	100	45,00	55,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1974		
Východisková hodnota	152,20 €/m ² *155,76 m ² *2,554*0,95	57 519,50
Technická hodnota	55,00% z 57 519,50	31 635,73
1. NP z roku 1974		
Východisková hodnota	241,29 €/m ² *131,76 m ² *2,554*0,95	77 137,83
Technická hodnota	55,00% z 77 137,83	42 425,81
2. NP z roku 1974		
Východisková hodnota	170,60 €/m ² *131,76 m ² *2,554*0,95	54 538,99
Technická hodnota	55,00% z 54 538,99	29 996,44

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	57 519,50	31 635,73
1. nadzemné podlažie	77 137,83	42 425,81
2. nadzemné podlažie	54 538,99	29 996,44
Spolu	189 196,32	104 057,98

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Plot uličný na p.č. 385**

Z uličnej strany domu je vyhotovený nízky plot z oceľových prvkov na betónovej podmurovke, priemerná výška výplne plota bez podmurovky je 0,90 m, v plote sú z uličnej strany umiestnené vráta a vrátka z rovnakého materiálu.

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	33,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka: betónová monolitická alebo prefabrikovaná	33,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m

3.	Výplň plotu: z rámového pletiva, alebo z oceleovej tyčoviny v ráme	29,70m 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: 33,00 m
Pohľadová plocha výplne: 33,00*0,90 = 29,70 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot uličný na p.č. 385	1974	45	5	50	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(33,00\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 29,70\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,554 * 0,95$	6 280,35
Technická hodnota	10,00 % z 6 280,35 €	628,04

2.2.2 Studňa na p.č. 383

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 7 m
Priemer: 1000 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m
 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa na p.č. 383	1974	45	35	80	56,25	43,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 2\text{m}) * 2,554 * 0,95$	1 712,65
Technická hodnota	43,75 % z 1 712,65 €	749,28

2.2.3 Vodovodná prípojka zo studne na p.č. 383, 385

Vodovodná prípojka je vedená do domu z vlastnej studne umiestnenej na parc.č. 383, dĺžka domovej prípojky je 19,00 bm.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 19,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
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 zo studne na p.č. 383, 385	1974	45	5	50	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$19 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,554 * 0,95$	2 724,03
Technická hodnota	$10,00 \% \text{ z } 2 724,03 \text{ €}$	272,40

2.2.4 Kanalizačná prípojka na p.č. 385

Kanalizácie je zaústená do verejnej kanalizácie umiestnenej v cestnej komunikácii pred domom, dĺžka prípojky je 12,00 bm.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1060/30,1260 = 35,19 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 12,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
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 na p.č. 385	1974	45	5	50	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	12 bm * 35,19 €/bm * 2,554 * 0,95	1 024,58
Technická hodnota	10,00 % z 1 024,58 €	102,46

2.2.5 Prípojka plynu na p.č. 385**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: 10,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu na p.č. 385	1974	45	5	50	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	10 bm * 14,11 €/bm * 2,554 * 0,95	342,35
Technická hodnota	10,00 % z 342,35 €	34,24

2.2.6 Domová vodáreň na p.č. 384**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.7. Domáce vodárne (JKSO 814 2)
Položka: 1.7.a) Darling - podľa výkonu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $6650/30,1260 = 220,74 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
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 [%]
Domová vodáreň na p.č. 384	1974	45	5	50	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 220,74 \text{ €/Ks} * 2,554 * 0,95$	535,58
Technická hodnota	10,00 % z 535,58 €	53,56

2.2.7 Vonkajšie schody na p.č. 383**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: 10.7. Na železobetónovej doske alebo nosníkoch s povrchom z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $545/30,1260 = 18,09 \text{ €/bm stupňa}$
Počet merných jednotiek: $7 * 1,10 = 7,7 \text{ bm stupňa}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
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 na p.č. 383	1974	45	35	80	56,25	43,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7,7 \text{ bm stupňa} * 18,09 \text{ €/bm stupňa} * 2,554 * 0,95$	337,97
Technická hodnota	43,75 % z 337,97 €	147,86

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.súp. 67 na p.č. 384	189 196,32	104 057,98
Plot uličný na p.č. 385	6 280,35	628,04
Studňa na p.č. 383	1 712,65	749,28
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka zo studne na p.č. 383, 385	2 724,03	272,40
Kanalizačná prípojka na p.č. 385	1 024,58	102,46
Prípojka plynu na p.č. 385	342,35	34,24
Domová vodáreň na p.č. 384	535,58	53,56
Vonkajšie schody na p.č. 383	337,97	147,86
Celkom za Vonkajšie úpravy	4 964,51	610,52
Celkom:	202 153,83	106 045,82

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľnosti:

Hodnotená nehnuteľnosť sa nachádza v obci Závada, okres Veľký Krtíš, konkrétne vedľa hlavnej cestnej komunikácie prechádzajúcej obcou od Veľkého Krtíša smerom na Lučenec. V danom mieste je prevažne individuálna bytová výstavba, ale aj základná občianska vybavenosť charakteru obchodov a služieb. Z inžinierskych sietí je dom napojený na elektroinštaláciu, kanalizáciu a prípojku plynu z verejných rozvodov, voda je vedená z vlastnej kopanej studne. V okolí stavby je životné prostredie bez zjavného poškodenia, so zvýšenou hlučnosťou a prašnosťou od susediacej cestnej premávky. Na trhu s obdobnými nehnuteľnosťami v danom mieste je dopyt nižší ako ponuka, najmä s prihliadnutím na polohu domu, jeho stavebnotechnický stav a reálnu kúpnu silu obyvateľstva. Možnosti zamestnanosti sú primerané resp. zodpovedajúce polohe, t.j. v súčasnom období s nezamestnanosťou nad 10%. Poloha rodinného domu je pre individuálne bývanie vhodná a bez nadmerných rizík spojených s užívaním nehnuteľnosti. Vzhľadom na pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovaný pri predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 0,25.

b/ Analýza využitia nehnuteľnosti:

Rodinný dom č.súp. 67 v k.ú. Závada je stavba určená na individuálne bývanie, v súčasnom období sa na trvalé bývanie nevyužíva.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Pri miestnom šetrení som nezistil žiadne prípadné zjavné riziká spojené s ďalším užívaním nehnuteľnosti, záložné práva sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,25

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej 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 výrazne nižší	V.	0,025	13	0,33
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,250	30	7,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,250	8	2,00
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,750	7	5,25
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,250	6	1,50
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,500	10	5,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,250	9	2,25
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,500	6	3,00
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,250	5	1,25
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,750	6	4,50
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy	IV.	0,138	7	0,97
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,138	7	0,97
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,138	10	1,38
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,025	8	0,20
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,250	9	2,25
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,250	8	2,00
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,138	7	0,97
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,025	4	0,10
19	Názor znalca problematická nehnuteľnosť	IV.	0,138	20	2,76
	Spolu			180	44,16

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 44,16 / 180$	0,245
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 106\,045,82 \text{ €} * 0,245$	25 981,23 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
384	zastavané plochy a nádvoría	158,00	1/1	158,00
385	zastavané plochy a nádvoría	649,00	1/1	649,00
386	trvalý tráv. porast	272,00	1/1	272,00
Spolu výmera				1 079,00

Obec:

Závada

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,85
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	1,05
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)	1,20
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	$k_{PD} = 0,85 * 1,05 * 0,85 * 1,30 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	1,1835
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,1835$	3,93 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 384	158,00 m ² * 3,93 €/m ² * 1/1	620,94
parcels č. 385	649,00 m ² * 3,93 €/m ² * 1/1	2 550,57
parcels č. 386	272,00 m ² * 3,93 €/m ² * 1/1	1 068,96
Spolu		4 240,47

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp. 67 na parc.č. 384 v k.ú. Závada, obec Závada, okres Veľký Krtíš, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 384, 385 a 386.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom č.súp. 67 na p.č. 384	803 7	131,76	3

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	384	158,00
Pozemky	385	649,00
Pozemky	386	272,00

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Tento znalecký posudok je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie.

Znalcovi nebola nehnuteľnosť sprístupnená, preto je tento posudok vypracovaný v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách z dostupných podkladov, ktorými sú objednávka znaleckého posudku, list vlastníctva, kópia z katastrálnej mapy, situácia širších vzťahov a Znalecký posudok č. 119/2018 znalca Ing. Štefana Pastieroviča zo dňa 16.07.2018. Z uvedeného posudku boli do terajšieho ohodnotenia prevzaté zameranie stavby aj fotodokumentácia interiérov domu, v terajšom ohodnotení sa vychádza z predpokladu, že od 16.07.2018 v dome nedošlo vzhľadom na úmrtie vlastníčky k stavebnotechnickým zmenám.

a/ Rekapitulácia všeobecných hodnôt :

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom č.súp. 67 na p.č. 384	25 494,21
Plot uličný na p.č. 385	153,87
Studňa na p.č. 383	183,57
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka zo studne na p.č. 383, 385	66,74
Kanalizačná prípojka na p.č. 385	25,10
Prípojka plynu na p.č. 385	8,39
Domová vodáreň na p.č. 384	13,12
Vonkajšie schody na p.č. 383	36,23
Spolu za Vonkajšie úpravy	149,58
Spolu stavby	25 981,23
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 384 (158 m ²)	620,94

Pozemky - parc. č. 385 (649 m ²)	2 550,57
Pozemky - parc. č. 386 (272 m ²)	1 068,96
Spolu pozemky (1 079,00 m ²)	4 240,47
Všeobecná hodnota celkom	30 221,70
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	30 200,00

Slovom: Tridsaťtisícdeväťsto Eur

V Banskej Bystrici dňa 30.09.2019



A handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop at the beginning followed by several smaller loops and a final horizontal stroke.

Ing. Štefan Pastierovič

IV. PRÍLOHY

- 4.1 Objednávka znaleckého posudku
- 4.2 List vlastníctva - 2x
- 4.3 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.4 Situácia širších vzťahov
- 4.5 Technická dokumentácia
- 4.6 Fotodokumentácia

Objednávka

na vypracovanie aktualizácie znaleckého posudku
(D 500518)

Zadávatel: LICITOR group, a.s. (dražobník)
Sládkovičova 6
010 01 Žilina
IČO: 36 421 561
DIČ: 202 1857 310
IČ DPH: SK 2021857310
Zapísaný v OR OS Žilina vložka 10476/L

Kontakt: Tel: 041/763 22 34
Fax: 041/700 31 27

Spracovateľ: Ing. Štefan Pastierovič, ID: 912 652
Znalec pre odhad hodnoty nehnuteľností
mobil: 0908/773 888, 0903/340 292
e-mail: pastierovicreality@gmail.com

Predmet ocenenia:

Predmetom ocenenia sú nehnuteľnosti nachádzajúce sa:

Číslo LV	Katastrálne územie	Vedené Okresným úradom, katastrálny odbor			
391	Závada	Veľký Krtíš			
Stavby:					
Súp. číslo stavby	Postavená na parc. č.	Výmera pozemku v m ²	Popis stavby	Druh pozemku	Poznámka
67	384	158	10 – rodinný dom	Zastavaná plocha a nádvorie	
<i>Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 67 je evidovaný na LV č. 14.</i>					
Výška spoluvlastníckeho podielu:		1/1			

Číslo LV	Katastrálne územie	Vedené Okresným úradom, katastrálny odbor			
14	Závada	Veľký Krtíš			
Pozemky parcely registra „C“:					
Parc. č.	Druh pozemku	Výmera v m ²	Spôsob využitia pozemku		

384	Zastavaná plocha a nádvorie	158	15
<i>Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 384 je evidovaný na LV č. 391.</i>			
385	Zastavaná plocha a nádvorie	649	18
386	Trvalý trávny porast	272	7
Výška spoluvlastníckeho podielu:		1/1	

Účel: stanovenie VŠH nehnuteľností pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: InDevel, s.r.o. so sídlom Jesenského 1089/11, 010 01 Žilina, IČO: 36 418 234.

Požadovaný počet vyhotovení: odovzdať 4 vyhotovenia poštou na adresu:
LICITOR group, a.s.
Sládkovičova 6
010 01 Žilina

Fotografie a znalecký posudok žiadame doručiť aj v elektronickej podobe na CD nosiči. Zároveň žiadame aby súčasťou elektronickej verzie posudku bola aj fotografia nehnuteľnosti v celku, odfotená v minimálnom rozlíšení 1600x1200 pixelov (min. 10 x foto reprezentatívnej povahy). Podmienkou úhrady faktúry je dodanie znaleckého posudku s prílohami v potrebnom počte vyhotovení vrátane jedného vyhotovenia v elektronickej podobe a v prípade, že nebude tak vykonané dražobník bezodkladne upovedomí o tom znalca s tým, že k úhrade faktúry dôjde až po splnení podmienky dodania potrebného počtu vyhotovení znaleckého posudku.

PRÍLOHY k posudku tj. (pôdorys – formát JPG, fotodokumentácia – formát JPG, list vlastníctva – formát PDF), žiadame doručiť v elektronickej podobe na CD nosiči spolu so znaleckým posudkom, tzn. osobitne napáliť súbor pre prílohy a osobitne pre znalecký posudok.

Požadovaný termín vyhotovenia do: 30.09.2019

V Žiline, dňa 02.09.2019


LICITOR
 AUKCIE & REALITY
 LICITOR group, a. s. Sládkovičova 6, 010 01 Žilina
 IČO: 36421561 DIČ: 2021857310
Bc. Žaneta Repiská
 senior správca dražieb
 LICITOR group, a.s.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEL'NOSTÍ

Okres: **Veľký Krtíš**
Obec: **ZÁVADA**
Katastrálne územie: **Závada**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **23.09.2019**
Čas vyhotovenia: **09:10:57**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 391

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
67	384	10	Rodinný dom		1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 67 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 14.

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 Spoluvlastnícky podiel miesta trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Dandulová Anna r. Moravčíková, 99121, Závada, č. 67, SR

1 / 2

Dátum narodenia : 01.08.1959

Poznámka

Dňa 22.05.2018 sa poznamenáva Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zn. D 500518 zo dňa 16.05.2018 formou dobrovoľnej dražby - P 258/2018 - 28/2018 /dražobník :

Titul nadobudnutia

LICITOR group, a.s., IČO: 36 421 561, Sládkovičova 6, 010 01 Žilina / Osvedčenie o dedičstve č. 8D 327/2011 zo dňa 9.11.2011 - Z 3168/11 - VZ 14/12

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

2 Dandulová Anna r. Moravčíková, 99121, Závada, č. 67, SR

1 / 2

Dátum narodenia : 01.08.1959

Poznámka

Dňa 22.05.2018 sa poznamenáva Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zn. D 500518 zo dňa 16.05.2018 formou dobrovoľnej dražby - P 258/2018 - 28/2018 /dražobník :

Titul nadobudnutia

Rozhodnutie ŠN č. D 218/85-13 zo dňa 11.6.1985 - Z 1388/02 - VZ 47/02

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 1 Záložné právo v prospech InDevel, s.r.o. , Jesenské 1089/1, Žilina IČO: 36 418 234 v zmysle zmluvy zo dňa 18.6.2014 - V 1243/14 zo dňa 9.9.2014 - VZ 64/14
- 1 Dňa 27.06.2017 sa zapisuje Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 122/08 zo dňa 24.09.2015 - oprávnený - ČSOB - Z 2195/15 - vz 61/17 (Exú Bratislava, JUDr. Jaroslav Mráz)
- 1 Dňa 19.9.2017 zapisuje sa Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 121/08 v zmysle listiny zo dňa 29.9.2015 - Z 2201/2015 - 79/2017 /JUDr.Jaroslav Mráz, Bratislava /
- 2 Záložné právo v prospech InDevel, s.r.o. , Jesenské 1089/1, Žilina IČO: 36 418 234 v zmysle zmluvy zo dňa 18.6.2014 - V 1243/14 zo dňa 9.9.2014 - VZ 64/14
- 2 Dňa 14.8.2017 sa zapisuje Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č.EX 165/2017 v zmysle listiny zo dňa 9.8.2017 - Z 1743/2017 (JUDr.Kubát, súd.exek., Bratislava) - 73/17

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

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

Okres: **Veľký Krtíš**
Obec: **ZÁVADA**
Katastrálne územie: **Závada**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **23.09.2019**
Čas vyhotovenia: **09:13:09**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 14

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
384	158	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 384 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 391.						
385	649	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
386	272	trvalý trávny porast	7	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

7 - Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**
1 Dandulová Anna r. Moravčíková, 99121, Závada, č. 67, SR **1 / 1**
Dátum narodenia : **01.08.1959**

Poznámka **Dňa 22.05.2018 sa poznamenáva Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zn. D 500518 zo dňa 16.05.2018 formou dobrovoľnej dražby - P 258/2018 - 28/2018 /dražobník : LICITOR group, a.s., IČO: 36 421 561, Sládkovičova 6, 010 01 Žilina /**
Titul nadobudnutia **Osvedčenie o dedičstve č. 8D 327/2011 zo dňa 9.11.2011 - Z 3168/11 - VZ 14/12**

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 1 Záložné právo v prospech InDevel, s.r.o. , Jesenské 1089/1, Žilina IČO: 36 418 234 v zmysle zmluvy zo dňa 18.6.2014 , V 1243/14 zo dňa 9.9.2014 - 64/14
- 1 Dňa 14.8.2017 sa zapisuje Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č.EX 121/08 v zmysle listiny zo dňa 21.10.2015 - Z 2445/2015 (JUDr.Mráz,súd.exek., Bratislava) - 71/17
- 1 Dňa 14.8.2017 zapisuje sa Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 122/08 v zmysle listiny zo dňa 19.11.2015 - Z 2670/15 - 72/2017 /JUDr.Jaroslav Mráz, Bratislava /
- 1 Dňa 14.8.2017 sa zapisuje Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č.EX 165/2017 v zmysle listiny zo dňa 9.8.2017 - Z 1743/2017 (JUDr.Kubát, súd.exek., Bratislava) - 73/17

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Veľký Krtíš

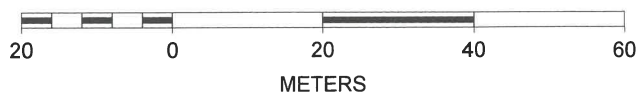
Obec: ZÁVADA

Katastrálne územie: Závada

28. septembra 2019 9:18



SCALE 1 : 1 000



Export

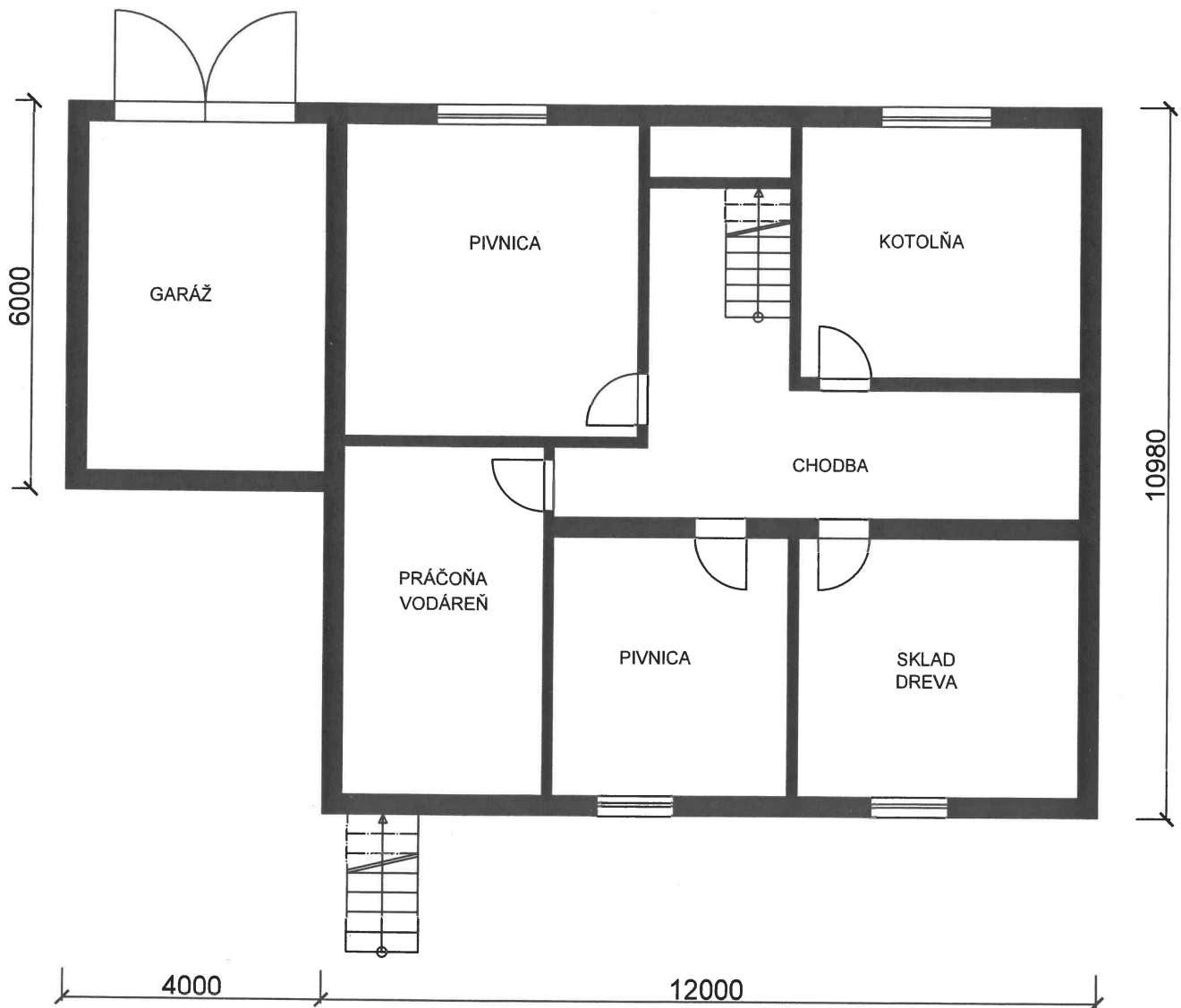
Banskobystrický kraj > Veľký Krtíš > Závada > k.ú. Závada



RODINNÝ DOM Č. SÚP. 67, K.Ú. ZÁVADA

SCHÉMA PRE VÝPOČET ZASTAVANEJ PLOCHY

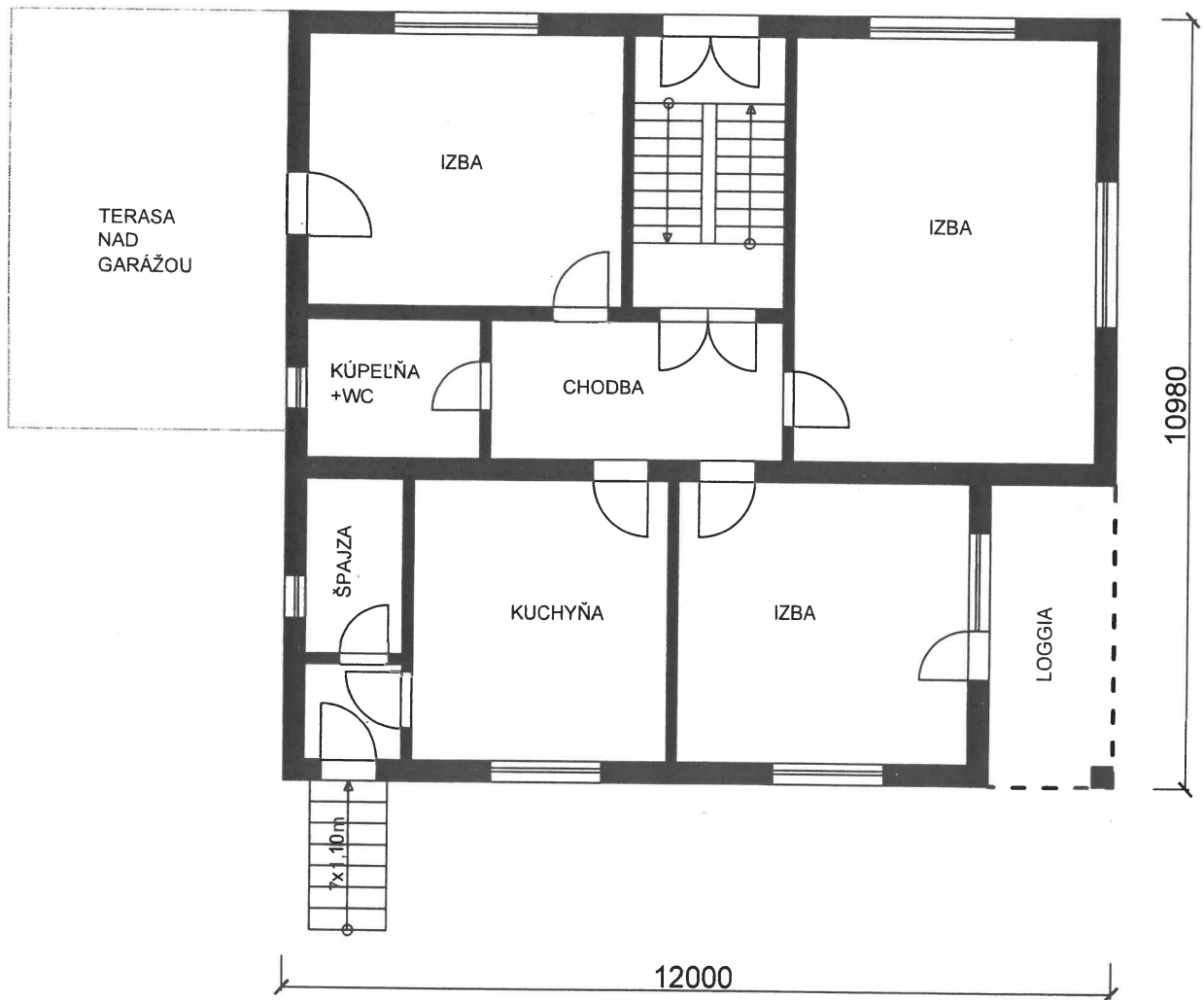
PÔDORYS 1.PP



RODINNÝ DOM Č. SÚP. 67, K.Ú. ZÁVADA

SCHÉMA PRE VÝPOČET ZASTAVANEJ PLOCHY

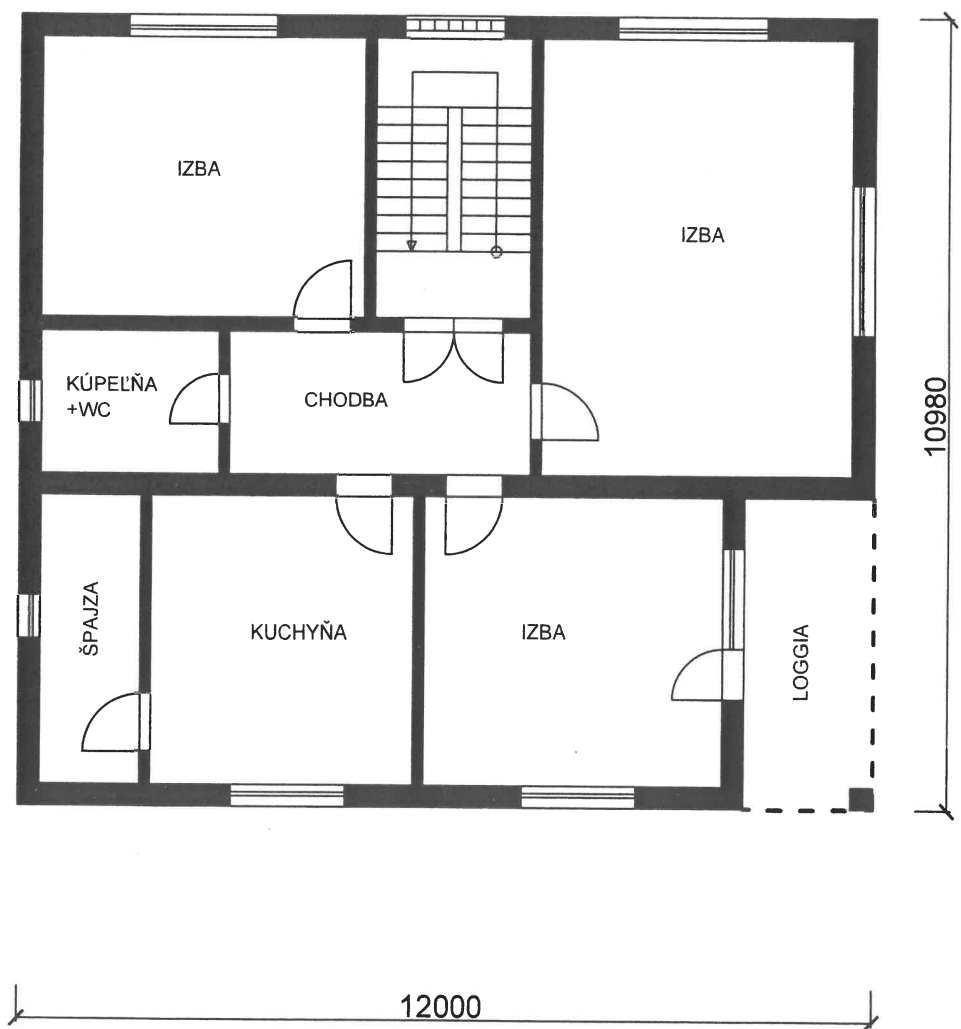
PÓDORYS 1.NP



RODINNÝ DOM Č. SÚP. 67, K.Ú. ZÁVADA

SCHÉMA PRE VÝPOČET ZASTAVANEJ PLOCHY

PÔDORYS 2.NP



Rodinný dom č.súp. 67, k.ú. Závada - pohľady



Rodinný dom č.súp. 67, k.ú. Závada – interiéry suterénu



Rodinný dom č.súp. 67, k.ú. Závada – interiéry suterénu



Rodinný dom č.súp. 67, k.ú. Závada – interiéry 1.NP



Rodinný dom č.súp. 67, k.ú. Závada – interiéry 1.NP



Rodinný dom č.súp. 67, k.ú. Závada – interiéry 2.NP



Rodinný dom č.súp. 67, k.ú. Závada – interiéry 2.NP



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 a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912652.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod poradovým číslom 148/2019.

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



Ing. Štefan Pastierovič
Ing. Štefan Pastierovič
Znalec pre odbor: Stavebníctvo
Odvetvie: Pozemné stavby
Odhad hodnoty nehnuteľností
Majerská cesta 65, Ban. Bystrica