

Znalec: Ing. Marek Taška, Na Malý Diel 32, 010 01 Žilina,
evidenčné číslo 915034, tel: 0910 939 341

Zadávateľ: LICITOR group, a.s. (dražobník),
Sládkovičova 6
010 01 Žilina

Číslo spisu (objednávky): Písomná objednávka zo dňa 09.03.2016

ZNALECKÝ POSUDOK

Číslo úkonu: 30/2016

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na LV č.2227 - rozostavaná stavba bez súpisného čísla, postavená na pozemku parc.KN-C č.40/4 a na LV č.1735 - dom súp. č. 100, postavený na pozemku parc.KN-C č.38 a pozemky parc.KN-C č.38, 39/1, 39/2, 39/3, 39/4, 40/1, 40/2, 40/3, 40/4, 40/5, 40/6, 40/7, 41/2 v k.ú.Beckov, obec Beckov, okres Nové Mesto nad Váhom, pre účely dražby.



Počet listov (z toho príloh) : 50 (26)
Počet odovzdaných vyhotovení : 5
V Žiline dňa: 29.04.2016

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností zapísaných na LV č.2227 - rozostavaná stavba bez súpisného čísla, postavená na pozemku parc.KN-C č.40/4 a na LV č.1735 - dom súp. č. 100, postavený na pozemku parc.KN-C č.38 a pozemky parc.KN-C č.38, 39/1, 39/2, 39/3, 39/4, 40/1, 40/2, 40/3, 40/4, 40/5, 40/6, 40/7, 41/2 v k.ú.Beckov, obec Beckov, okres Nové Mesto nad Váhom.

2. Dátum vyžiadania znaleckého posudku: 09.03.2016

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 21.04.2016

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 29.04.2016

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané klientom:

- Písomná objednávka zo dňa 09.03.2016,
- Znalecký posudok č.162/2004, spracovaný znalcom Ing. Ištók Igor, evidenčné číslo 30346 zo dňa 25.10.2004,
- Stavebné povolenie na stavbu "Rodinný dom bungalow 85 + prípojky" vydané Obecným úradom Beckov pod zn. SUS – 78/2003/s/Ká právoplatné dňa 14.05.2003.

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z listu vlastníctva č.2227 k.ú. Beckov, obec Beckov, okres Nové Mesto nad Váhom, vytvorený cez katastrálny portál dňa 21.04.2016,
- Výpis z listu vlastníctva č.1735 k.ú. Beckov, obec Beckov, okres Nové Mesto nad Váhom, vytvorený cez katastrálny portál dňa 21.04.2016,
- Výpis z listu vlastníctva č.487 k.ú. Beckov, obec Beckov, okres Nové Mesto nad Váhom, vytvorený cez katastrálny portál dňa 21.04.2016,
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy , k.ú. Beckov, obec Beckov, okres Nové Mesto nad Váhom, vytvorená cez katastrálny portál dňa 20.04.2016,
- Potvrdenie o roku odovzdania domu súp. č. 100 na parc.KN-C č.38 do užívania, vydané obcou Beckov pod zn. 351/2016 zo dňa 21.04.2016,
- Prieskum trhu s porovnateľnými nehnuteľnosťami (ponuky predajov rodinných domov z realitných portálov),
- Fotodokumentácia.

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.

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 neskorších predpisov
- 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 neskorších predpisov
- 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 č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon).Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy.
- 323/2010 Z. z. - Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky, ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

8. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli vznesené.

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

Pre účely - Dražba podľa zákona č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

II. POSUDOK

1.VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metodiky :

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl. MS SR č.626/2007, 605/2008 Z.z., 47/2009 Z.z. a 254/2010 Z.z. v platnom znení.

Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH) – definícia podľa ods. g § 2, vyhl. č. 492/2004 Z.z.

Definícia všeobecnej hodnoty podľa ods. g, § 2, vyhl. č. 492/ 2004 Z. z.:

„Všeobecná hodnota majetku je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.“

Poznámka: Uvedeným podmienkam predaja nemusia zodpovedať napr. predaj v tiesni, predaj medzi rodinnými príslušníkmi, predaj na základe výkonu rozhodnutia – konkurz, exekúcia a pod.

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota (TH)

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

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb je nevyhnutnou súčasťou procesu ohodnotenia, pri ktorej sú zisťované objemové a technické parametre, technický stav, miera dokončenia a pod. Technická hodnota je následne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciacie, prípadne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou.

Východisková hodnota stavieb je stanovená na báze rozpočtových ukazovateľov podľa základného vzťahu:

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

kde

M – počet merných jednotiek, m^2 podlahovej plochy pre nebytové priestory.

RU – rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).

k_{CU} – koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia sú použité koeficienty platné k 4. štvrtroku 2015 (posledné známe údaje k dátumu ohodnotenia).

k_V – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu. Určený je na báze cenových podielov jednotlivých konštrukcií a vybavení stavieb. Pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa pre rodinné domy a drobné stavby je zohľadnený priamo vo vytvorenom rozpočtovom ukazovateli.

k_{ZP} – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby. Pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa pre rodinné domy a drobné stavby je zohľadnený priamo vo vytvorenom rozpočtovom ukazovateli.

k_{VP} – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. Pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa pre rodinné domy a drobné stavby je zohľadnený priamo vo vytvorenom rozpočtovom ukazovateli.

k_K – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby. Pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa pre rodinné domy a drobné stavby je zohľadnený priamo vo vytvorenom rozpočtovom ukazovateli.

k_M – koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

V základnom vzťahu sú podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov niektoré koeficienty rovné 1,0. Ide o tie koeficienty, ktorých vplyv je zohľadnený priamo v rozpočtovom ukazovateli.

Technická hodnota sa stanoví podľa vzťahu

$$TH = \frac{TS}{100} VH$$

alebo

$$TH = VH - HO \quad [€],$$

kde

- TH – technická hodnota stavby [€],
- TS – technický stav stavby [%], stanovený podľa vzťahu $TS = 100 - O$ [%],
- VH – východisková hodnota stavby [€],
- HO – hodnota vyjadrujúca opotrebenie stavby [€].
- O – opotrebenie stavby [%].

Opotrebenie stavby sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod.

Opotrebenie stavieb môže byť určené:

- a) lineárnou metódou pre stavby tvoriace príslušenstvo (spevnené plochy, ploty, inžinierske siete a pod.)
- b) analytickou metódou pre hlavné stavebné objekty (bytové domy, rodinné domy, klub a pod.)

Pri analytickej metóde je osobitný dôraz kladený na zohľadnenie skutočného stavu objektov, spôsob a intenzity ich používania (nájomné bývanie).

Všeobecná hodnota stavieb

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

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie pre dom aj pozemky. Metóda porovnávania je použitá len pre dom. Ako podklady pre porovnanie sme použili ponuky bytov rovnakého charakteru v dotknutej lokalite a v jej bezprostrednom okolí na základe ponúk uverejnených na internetových portáloch "www.reality.sk, www.rdbeckov.sk".

Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože dom nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

$$V\check{S}HS = TH * k_{PD} \quad [€]$$

kde:

TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

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

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

Metóda porovnávania:

Základný vzťah na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti porovnaním je

$$V\check{S}H = M \cdot V\check{S}H_{MJ} \quad [€],$$

kde

M - počet merných jednotiek hodnotenej nehnuteľnosti,

$V\check{S}H_{MJ}$ - všeobecná hodnota na mernú jednotku určená porovnaním v €/MJ.

Všeobecnú hodnotu na mernú jednotku možno stanoviť aritmetickým alebo váženým aritmetickým priemerom všeobecných hodnôt určených porovnaním z porovnateľných nehnuteľností. Vážený aritmetický priemer sa využíva najmä pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov, naopak pri stavbách sa spravidla využíva prostý aritmetický priemer. Výber vhodného postupu vykoná znalec.

Vzťah na určenie všeobecnej hodnoty na mernú jednotku aritmetickým priemerom všeobecných hodnôt:

$$V\check{S}H_{MJ} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n V\check{S}H_{MJi} \quad [€/MJ]$$

Vzťah na určenie všeobecnej hodnoty na mernú jednotku váženým aritmetickým priemerom všeobecných hodnôt:

$$V\check{S}H_{MJ} = \frac{\sum_{i=1}^n (M_i \cdot V\check{S}H_{MJi})}{\sum_{i=1}^n M_i} \quad [€/MJ]$$

kde

$V\check{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku v €/MJ,

n - rozsah súboru (počet nehnuteľností použitých na porovnanie),

$V\check{S}H_{MJi}$ - všeobecná hodnota na mernú jednotku v €/MJ určená porovnaním s konkrétnou porovnateľnou nehnuteľnosťou,

M_i - počet merných jednotiek porovnateľnej nehnuteľnosti.

Zohľadnenie rozdielnosti ekonomických, polohových a fyzických faktorov hodnotenej nehnuteľnosti voči porovnateľnej vykonáva sa vykonáva percentuálnou prirážkou alebo zrážkou. Všeobecná cena porovnateľnej nehnuteľnosti sa percentuálnou prirážkou / zrážkou objektivizuje na všeobecnú hodnotu ohodnocovanej nehnuteľnosti. Pri každej porovnateľnej nehnuteľnosti sa táto úprava vykoná podľa vzťahu

$$V\check{S}H_{MJi} = V\check{S}C_{MJi} \cdot \left(\frac{P_{PNi} + 100\%}{100\%} \right) \quad [€/MJ]$$

kde

$V\check{S}C_{MJi}$ - všeobecná cena na mernú jednotku jednej porovnateľnej nehnuteľnosti v €/MJ (kúpna príp. ponuková cena),

P_{PNi} - výsledná hodnota percentuálnej prirážky / zrážky v %.

Výsledná hodnota prirážky/zrážky sa pre porovnanie s jednou porovnateľnou nehnuteľnosťou stanoví podľa vzťahu

$$P_{PNi} = \sum_{j=1}^n P_j = P_{Ei} + P_{Pi} + P_{Fi} \quad [%]$$

kde - P_{Ei} prirážka / zrážka zohľadňujúca ekonomické faktory [%],

- P_{Pi} prirážka / zrážka zohľadňujúca polohové faktory [%],

- P_{Fi} prirážka / zrážka zohľadňujúca fyzické faktory [%].

Prirážka / zrážka vyjadruje hodnotu, o ktorú má posudzovaná nehnuteľnosť lepšie alebo horšie charakteristiky oproti porovnateľnej nehnuteľnosti.

Zrážka - hodnota je menšia ako 0 % (záporná), tzn. ohodnocovaná nehnuteľnosť má kvalitatívne horšie parametre / charakteristiky oproti porovnateľnej nehnuteľnosti (je predpoklad nižšej všeobecnej hodnoty hodnotenej nehnuteľnosti oproti porovnáwanej nehnuteľnosti). Odporúčaná hodnota intervalu je (0 %; -30 %). V prípade percentuálnej zrážky väčšej ako 30 % sa odporúča vyhladať vhodnejšiu porovnateľnú nehnuteľnosť.

Zhoda - hodnota je rovná \pm 0 %, tzn. ohodnocovaná nehnuteľnosť má zhodné kvalitatívne parametre / charakteristiky oproti porovnateľnej nehnuteľnosti.

Prirážka - hodnota je väčšia ako 0 %, tzn. ohodnocovaná nehnuteľnosť má kvalitatívne lepšie parametre / charakteristiky oproti porovnateľnej nehnuteľnosti (je predpoklad vyššej všeobecnej hodnoty hodnotenej nehnuteľnosti oproti porovnáwanej nehnuteľnosti). Odporúčaná hodnota intervalu je (0 %; +30 %). V prípade percentuálnej prirážky väčšej ako 30 % sa odporúča vyhladať vhodnejšiu porovnateľnú nehnuteľnosť.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Jednotková všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Metóda porovnávania pozemkov bola vylúčená, z dôvodu absencie obdobných zastavaných pozemkov v blízkom okolí. Výnosovú metódu nemožno použiť, pretože daný pozemok nie je schopný dosahovať výnos.

Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky v zastavanom území obcí a stavebné pozemky mimo zastavaného územia obcí vychádza zo základného vzťahu:

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

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
 k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

b1) Predmetné stavby sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.2227, katastrálne územie Beckov, obec Beckov, okres Nové Mesto nad Váhom, nasledovne:

ČASŤ A. Majetková podstata :

Stavby:

na parc.č.40/4 - rozostavaná stavba (21 - Rozostavaná budova)

ČASŤ B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Vlastník : Rau Peter a Darina Rauová r. Sýkorová, 916 38, Beckov, č. 100, SR (1/1)

Dátum narodenia: 14.02.1958 **Dátum narodenia :** 13.03.1960

Poznámka: P1 56/08- Záložné právo pre Daňový úrad Nové Mesto nad Váhom, č. 643/320/12630/08/Idena rozostavanú stavbu na p.č. 40/4- VZ 187/08.

Poznámka: P 430/14 obmedzujúca - Poznamenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie a upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva - na rozostavanú stavbu na p.č. 40/4 - EX 115/2014 - Exekút. úrad Bratislava, JUDr. Hugo Hýbal - zm.č. 237/2014.

Poznámka: P 510/14 informatívna - Oznámenie o výkone záložného práva predajom nehnut. Formou dobrovoľnej dražby, v prospech Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, IČO: 31 335 004 - na rozostavanú stavbu na p.č. 40/4 - pre V 2211/2004 - zm.č. 347/2014.

Titul nadobudnutia LV: Stavebné povolenie SUS-78/2003-VZ 165/04.

ČASŤ C. Ťarchy :

- Záložné právo v prospech Prvá stavebná sporiteľňa, a.s. Bratislava IČO 31335004 V 2211/04 na rozostavanú stavbu na p.č.40/4- VZ 165/04.
- Z 1230/08- Záložné právo pre Daňový úrad Nové Mesto nad Váhom, č. 643/320/12630/08/Ide- na rozostavanú stavbu na p.č. 40/4- VZ 187/08.
- Z 1334/08 - Zriadenie exekučného záložného práva na rozostavanú stavbu na p.č. 40/4 - EX 1998/2007 - Exekútorický úrad so sídlom Žilina, JUDr. Jozef Kaduch - VZ 335/08.
- Z 247/11 - Zriadenie exekučného záložného práva na rozostavanú stavbu na p.č. 40/4 - EX 1957/2010 - Exekútorický úrad so sídlom Žilina, JUDr. Jozef Kaduch - VZ 59/2011.

- Z 2359/14 - Zriadenie exekučného záložného práva na rozostavanú stavbu na p.č. 40/4 - EX 449/2014 - Exekút. úrad Trenčín, JUDr. Ladislav Ďorďovič, ml. - zm.č. 171/2014.

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámka: Bez zápisu.

b2) Predmetné stavby sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. č.1735 k.ú. Beckov, obec Beckov, okres Nové Mesto nad Váhom, nasledovne:

ČASŤ A. Majetková podstata :

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape:

Parc.č.38	zastavané plochy a nádvoría	o výmere 545 m ² ,
Parc.č.39/1	záhrady	o výmere 539 m ² ,
Parc.č.39/2	záhrady	o výmere 588 m ² ,
Parc.č.39/3	záhrady	o výmere 157 m ² ,
Parc.č.39/4	záhrady	o výmere 1409 m ² ,
Parc.č.40/1	záhrady	o výmere 1195 m ² ,
Parc.č.40/2	záhrady	o výmere 483 m ² ,
Parc.č.40/3	záhrady	o výmere 69 m ² ,
Parc.č.40/4	zastavané plochy a nádvoría	o výmere 166 m ² ,
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 40/ 4 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2227.		
Parc.č.40/5	zastavané plochy a nádvoría	o výmere 44 m ² ,
Parc.č.40/6	zastavané plochy a nádvoría	o výmere 72 m ² ,
Parc.č.40/7	zastavané plochy a nádvoría	o výmere 18 m ² ,
Parc.č.41/2	orná pôda	o výmere 2765 m ² ,
Parc.č.3476	lesné pozemky	o výmere 643 m ² ,
Parc.č.3477	lesné pozemky	o výmere 453 m ² .

Parcely registra "E" evidované na katastrálnej mape:

Parc.č.959	orná pôda	o výmere 3254 m ² ,
Parc.č.3469	lesné pozemky	o výmere 4738 m ² ,
Parc.č.3478	záhrady	o výmere 1774 m ² ,
Parc.č.3478	trvale trávnaté porasty	o výmere 1428 m ² .

Stavby:

súp.č.100 na parc.č.38 – DOM (10 – Rodinný dom)

ČASŤ B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Vlastník : Rau Peter, 916 38, Beckov, č. 100, SR (1/1)

Dátum narodenia: 14.02.1958

Poznámka: P1 56/08- Záložné právo pre Daňový úrad Nové Mesto nad Váhom, č. 643/320/12630/08/Idena nehnut.-parcely č. 38, 39/1, 39/2, 39/3, 39/4, 40/1, 40/2, 40/3, 40/4, 40/5, 40/6, 40/7, 41/2, 3476, 3477, na dom s.č. 100 na p.č. 38 a na parc. reg. E č. 959, 3469, 3478, 3479- VZ 187/08.

Poznámka: P 9/13 informatívna - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby, na nehn. - parc.č. 38, 39/1, 39/2, 39/3, 39/4, 40/1, 40/2, 40/3, 40/4, 41/2 a na dom s.č. 100 na p.č. 38, v prospech Prvej stavebnej sporiteľne, a.s., Bajkalská 30, 829 48 Bratislava - pre V 2687/03 - zm.č. 5/2013.

Poznámka: P 430/14 obmedzujúca - Poznamenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie a upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva - na parc. reg. C č. 38, 39/1, 39/2, 39/3, 39/4, 40/1, 40/2, 40/3, 40/4, 40/5, 40/6, 40/7, 41/2, 3476, 3477, na dom s.č.100 na p.č.38, na parcely reg. E č. 959, 3469, 3478, 3479 - EX 115/2014 - Exekút. úrad Bratislava, JUDr. Hugo Hýbal - zm.č. 237/2014.

Poznámka: P 510/14 informatívna - Oznámenie o výkone záložného práva predajom nehnut. Formou dobrovoľnej dražby, v prospech Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, IČO: 31 335 004 - na nehnut. - parc. reg. C č. 38, 39/1, 39/2, 39/3, 39/4, 40/1, 40/2, 40/3, 40/4, 40/5, 40/6, 40/7, 41/2, na dom s.č.100 na p.č.38 - pre V 2211/2004 - zm.č. 347/2014.

Titul nadobudnutia: Darovacia zmluva V 897/94- VZ 4/95.

Titul nadobudnutia: Darovacia zmluva V 2552/2004- VZ 22/05.

ČASŤ C. Ľarchy :

- Vklad záložného práva v prospech Prvej stavebnej sporiteľne, a.s., Bratislava, Bajkalská 30, IČO: 31 335 004/-na p.č.38, 39/1,39/2, 39/3,39/4,40/1,40/2,40/3,40/4,40/5,40/6, 40/7,41/2 a na dom s.č.100 na p.č.38-- V 2687/03- 207/03.
- Záložné právo v prospech Prvá stavebná sporiteľňa,a.s.Bratislava IČO 31335004 V 2211/04 na p.č.38,39/1,39/2,39/3,39/4,40/1,40/2,40/3,40/4,40/5,40/6,40/7,41/2,dom s.č.100 na p.č.38- VZ 165/04.

- Z 1230/08- Záložné právo pre Daňový úrad Nové Mesto nad Váhom, č. 643/320/12630/08/Ide- na nehnut.- parcel č. 38, 39/1, 39/2, 39/3, 39/4, 40/1, 40/2, 40/3, 40/4, 40/5, 40/6, 40/7, 41/2, 3476, 3477, na dom s.č. 100 na p.č. 38 a na parc. reg. E č. 959, 3469, 3478, 3479- VZ 187/08.
- Z 1334/08 - Zriadenie exekučného záložného práva na nehn.- parcely č. 38, 39/1, 39/2, 39/3, 39/4, 40/1, 40/2, 40/3, 40/4, 40/5, 40/6, 40/7, 41/2, 3476, 3477, na dom s.č.100 na p.č.38, na parcely reg. E č. 959, 3469, 3478, 3479 – EX 1998/2007 - Exekút.úrad so sídlom v Žiline, JUDr. Jozef Kaduch - VZ 335/08.
- Z 247/11 - Zriadenie exekučného záložného práva na nehn.- parcely č. 38, 39/1, 39/2, 39/3, 39/4, 40/1, 40/2, 40/3, 40/4, 40/5, 40/6, 40/7, 41/2, 3476, 3477, na dom s.č.100 na p.č.38, na parcely reg. E č. 959, 3469, 3478, 3479 – EX 1957/2010 - Exekút.úrad so sídlom v Žiline, JUDr. Jozef Kaduch - VZ 59/2011.
- Z 2359/14 - Zriadenie exekučného záložného práva na nehn. - parcely reg. C č. 38, 39/1, 39/2, 39/3, 39/4, 40/1, 40/2, 40/3, 40/4, 40/5, 40/6, 40/7, 41/2, 3476, 3477, na dom s.č.100 na p.č.38, na parcely reg. E č. 959, 3469, 3478, 3479 - EX 449/2014 - Exekút. úrad Trenčín, JUDr. Ladislav Ďordovič, ml. - zm.č. 171/2014.

Iné údaje:

- SPOLOČNÁ CESTA - LV 487
- rozostavaná stavba na p.č.40/4 LV 2227

Poznámka: Bez zápisu.**c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka bola vykonaná 16.03.2016 za účasti znalca Ing. Mareka Tašku, ktorej sa vlastník p.Rau nezúčastnil ako aj nezabezpečil prístup ku hodnoteným nehnuteľnostiam ako aj do interiéru nehnuteľností. Na obhliadke bola vykonaná z prístupovej komunikácie a ulice vizuálna obhliadka a fotodokumentácia.

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom:

Projektová dokumentácia nebola znalcovi predložená. Technická dokumentácia ku rozostavanej stavbe, ktorá tvorí prílohu znaleckého posudku č.162/2004, spracovaného znalcom Ing. Ištok Igor, evidenčné číslo 30346 zo dňa 25.10.2004 - 1.NP nebola porovnaná so skutkovým stavom z dôvodu nesprístupnenia nehnuteľnosti vlastníkom p.Rauom. Náskres prevzatý zo znaleckého posudku č.162/2004, spracovaného znalcom Ing. Ištok Igor, evidenčné číslo 30346 zo dňa 25.10.2004 tvorí prílohu znaleckého posudku.

Dokumentácia bola porovnaná so skutkovým stavom znalcom Ing. Ištokom Igorom, evidenčné číslo 30346 dňa 20.10.2004, ktorý neuviedol žiadne zistené skutočnosti a rozdiely.

Údaj o začiatku užívania obytného domu je prevzatý zo stavebného povolenia na stavbu "Rodinný dom bungalow 85 + prípojky" vydaným Obecným úradom Beckov pod zn. SUS – 78/2003/s/Ká právoplatné dňa 14.05.2003, podľa ktorého bola stavba zahájená v roku 2003. Vek začatia užívania nehnuteľnosti bol preto stanovený na rok 2004.

e) Porovnanie údajov katastra nehnuteľnosti so skutkovým stavom :

Stavba – rozostavaná stavba bez súp. čísla, na parc.KN-C č.40/4, k.ú. Beckov, obec Beckov, okres Nové Mesto nad Váhom je evidovaná v popisných informáciách evidencie katastra nehnuteľností na liste vlastníctva č.2227. Stavba je zapísaná ako DOM, druh stavby 10 - Rodinný dom. Stavba má právny vzťah k parcele KN-C č.40/4 zapísanej na LV č.1735, na ktorej je stavba postavená. Druh stavby v zmysle evidencie katastra nehnuteľností je v súlade so spôsobom jej využitia k dátumu obhliadky.

Stavba – dom so súp.č.100, na parc.č.KN-C č.38 a pozemky parc.KN-C č.38, 39/1, 39/2, 39/3, 39/4, 40/1, 40/2, 40/3, 40/4, 40/5, 40/6, 40/7, 41/2 v k.ú.Beckov, obec Beckov, okres Nové Mesto nad Váhom sú evidované v popisných informáciách evidencie katastra nehnuteľností na výpise z listu vlastníctva č.1735, k.ú.Beckov. Stavba je zapísaná ako dom, druh stavby 10 - Rodinný dom. Druh stavby v zmysle evidencie katastra nehnuteľností je v súlade so spôsobom jej využitia k dátumu obhliadky.

Pozemok parc.KN-C č.38 je evidovaný ako druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, situovaný v zastavanom území obce s kódom spôsobu využitia 15 - pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom.

Pozemky parc.KN-C č. 39/1, 39/3 sú evidované ako druh pozemku záhrady, situované v zastavanom území obce s kódom spôsobu využitia 4 - pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny.

Pozemky parc.KN-C č. 39/2, 39/4, 40/1, 40/2, 40/3 sú evidované ako druh pozemku záhrady, situované mimo zastavané územie obce s kódom spôsobu využitia 4 - pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny.

Pozemok parc.KN-C č. 40/4 je evidovaný ako druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, situovaný mimo zastavané územie obce s kódom spôsobu využitia 26 - pozemok, na ktorom je rozostavaná stavba.

Pozemky parc.KN-C č. 40/5, 40/6, 40/7 sú evidované ako druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, situované mimo zastavané územie obce s kódom spôsobu využitia 18 - pozemok, na ktorom je dvor.

Pozemok parc.KN-C č. 41/2 je evidovaný ako druh pozemku orná pôda, situovaný mimo zastavané územie obce s kódom spôsobu využitia 1 - pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu.

Pôdorysné zobrazenie stavby v informatívnej kópii z katastrálnej mapy vytvorenej cez katastrálny portál dňa 20.04.2016 je v súlade s jej skutočným pôdorysom.

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

Stavby: Rozostavaná stavba bez súp. čísla, na parc.KN-C č.40/4, k.ú.Beckov,
Dom so súp.č.100, na parc.č.KN-C č.38, k.ú.Beckov.

Pozemky: Pozemky parc.KN-C č.38, 39/1, 39/2, 39/3, 39/4, 40/1, 40/2, 40/3, 40/4, 40/5, 40/6, 40/7, 41/2, k.ú.Beckov.

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

Príslušenstvo nehnuteľností, inžinierske siete a oplatenie.

Pozemky: Pozemky parc.KN-C č.3476, 3477 evidované na LV č. 1735 k.ú.Beckov,
Pozemky parc.KN-E č.959, 3469, 3478, 3479 evidované na LV č. 1735 k.ú.Beckov
Pozemok parc.KN-C č.35 evidovaný na LV č. 487 k.ú.Beckov.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 Rozostavaná stavba bez súp.č. na parc.KN-C č. 40/4, k.ú. Beckov

Umiestnenie stavby: Jedná sa o rozostavanú stavbu bez súp.č. postavenú na parc.KN-C č. 40/4 v okrajovej časti obce Beckov. Stavba je napojená na inžinierske siete – verejnú kanalizáciu, elektrický rozvod, vodovod, plynovod. Prístup k nehnuteľnosti je parc.KN-C č.35 evidovanej na LV č. 487 k.ú.Beckov. Parcela 40/4 je v liste vlastníctva evidovaná ako parcela situovaná mimo zastavané územie obce.

Výstavba objektu: Údaj o začiatku užívania obytného domu je prevzatý zo stavebného povolenia na stavbu "Rodinný dom bungalow 85 + prípojky" vydaným Obecným úradom Beckov pod zn. SUS – 78/2003/s/Ká právoplatné dňa 14.05.2003, podľa ktorého bola stavba zahájená v roku 2003. Vek začatia užívania nehnuteľnosti bol preto stanovený na rok 2004. Celkovú životnosť murovaného rodinného domu určujem v zmysle metodiky na 100 rokov.

Popis stavby je prevzatý z zo znaleckého posudku č.162/2004, spracovaný znalcom Ing. Ištok Igor, evidenčné číslo 30346 zo dňa 25.10.2004, z dôvodu zneprístupnenia nehnuteľnosti vlastníkom p.Rauom.

Dispozičné riešenie: Z dispozičného hľadiska objekt pozostáva z jedného nadzemného podlažia.

Na 1. nadzemnom podlaží sa nachádza obývací izba, kuchyňa, štyri izby, dve kúpeľne, WC, komora a chodba.

Konštrukčné a materiálové vyhotovenie:

- Základové konštrukcie sú z monolitických, betónových základových pásoch s vodorovnou a zvislou izoláciou proti vode a zemnej vlhkosti.
- Krov je drevený zložitý s nerovnakou výškou hrebeňa s valbami. Krytina na krove je pálených škridlí. Klampiarske konštrukcie sú úplne z medeného plechu.
- Fasádna omietka ako aj obklady sú dokončené na 60%.
- Vnútorne povrchy stien sú vytvorené z hladkých vápenných omietok. Keramické obklady sú vyhotovené nad kuchynskou linkou, v hygienických zariadeniach v prevažnej časti.
- Podlahy sú z keramickej dlažby a veľkoplošných parkiet.
- Okná plastové s trojvrstvom zasklením.
- Vnútorne dvere sú rámové s výplňou.
- Stavba je vykurovaná ústredným kúrením prostredníctvom kondenzačného kotla na zemný plyn. Vykurovacie telesá sú ocelové panelové radiátory.
- Rozvod teplej a studenej vody je vedená v ocelovom potrubí z kotla ÚK.
- Rozvod vnútornej kanalizácie je vedený v plastovom potrubí.
- Elektroinštalácia je motorická s ističmi.
- Vybavenie sanitou je realizované v štandardnom vyhotovení - WC, keramické umývadlo s pákovou nerezovou batériou, vane a samostatná sprcha s pákovou nerezovou batériou so sprchou.
- Vybavenie kuchyne kombinovaný sporák na plyn s elektrickou rúrou, chladnička, odsávač pár, kuchynská linka na báze dreva dĺžky 5,0bm, nerezový drez, vodovodná páková batéria.
- Rozvod zabezpečovacieho systému, rozvod TV a telefónu.
- Kozub s uzatvoreným ohniskom.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2004	$5,01*12,73+0,75*4,0+5,9*9,0+5,25*6,03+0,77*0,77+1,19*0,77+0,77*0,77/2+0,84*1,19$	154,34	120/154,34=0,778

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	100	960,0
3	Podmurovka			
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255	100	255,0
4	Murivo			
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000	100	1000,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
8	Krovy			
	8.1 zložitá s nerovnakou výškou hrebeňov s valbami	660	100	660,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.b pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové	670	100	670,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.1.a z medeného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	220	100	220,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.1 z medeného plechu	45	100	45,0
14.	Fasádne omietky			
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	160	60	96
15.	Obklady fasád			
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	180	100	180
17	Dvere			
	17.4 rámové s výplňou	515	100	515,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
19	Okenné žalúzie			
	19.3 kovové	300	100	300,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	100	355,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0

24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	100	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	100	80,0
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	135	100	135,0
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	100	155,0
30	Rozvod vody			
	30.2.b z plastového potrubia len studenej vody	20	100	20,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	100	35,0
	Spolu	8785		8721,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20	100	20,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.3 kotol ústredného vykurovania (1 ks)	40	100	40,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155	100	155,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	100	60,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	100	30,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	100	30,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (5 bm)	275	100	275,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65	100	65,0
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115	100	115,0
	37.5 umývadlo (2 ks)	20	100	20,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	100	75,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (3 ks)	105	100	105,0
	38.3 pákové nerezové (3 ks)	60	100	60,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (2 ks)	50	100	50,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	160	100	160,0
	40.4 vane (2 ks)	30	100	30,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	100	15,0
42	Kozub			
	42.2 s uzatvoreným ohniskom (1 ks)	200	100	200,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
	Spolu	1745		1745,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,302$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(8785 + 1745 * 0,778)/30,1260$	$(8721 + 1745 * 0,778)/30,1260$	336,67	334,55

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2004	12	88	100	12,00	88,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$336,67 \text{ €/m}^2 * 154,34 \text{ m}^2 * 2,302 * 1,00$	119 615,71
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$334,55 \text{ €/m}^2 * 154,34 \text{ m}^2 * 2,302 * 1,00$	118 862,50
Technická hodnota	88,00% z 118 862,50	104 599,00

Dokončenosť stavby: $(118 862,50 \text{ €} / 119 615,71 \text{ €}) * 100 \% = 99,37\%$

2.2 Dom č.súp.100, na parc. KN-C č.38

Umiestnenie stavby: Jedná sa o pôvodný dom z roku 1860 so súp. č. 100 postavenú na parc. KN-C č.38 vedľa rozostavanej stavby na parc. KN-C č.40/4. Prístup k nehnuteľnosti je parc.KN-C č.35 evidovanej na LV č. 487 k.ú.Beckov.

Výstavba objektu: Údaj o začiatku užívania obytného domu je prevzatý zo potvrdenia o roku odovzdania domu súp. č. 100 na parc.KN-C č.38 do užívania, vydaného obcou Beckov pod zn. 351/2016 zo dňa 21.04.2016, podľa ktorého bola stavba daná do užívania v roku 1860. Dom dosiahol ku dňu ohodnotenia vek 156 rokov na základe čoho bola určená celková životnosť odborným odhadom na 170 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k_{ZP}
1. NP	1860	$13,70 * 5,40 + 7,50 * 5,60 + 8,70 * 7,0$	176,88	$120/176,88 = 0,678$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.1.b betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie	865
4	Murivo	
	4.1.b murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 50 do 60 cm	1565
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400

7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.4.a azbestocementové šablóny na debnení	670
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14.	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185
17	Dvere	
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530
18	Okná	
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.5 betónové dlaždice, liaty xylolit	130
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody	30
	Spolu	7395

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové	
	32.6 drevené zvlakové (1 ks)	40
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
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
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
	36.12 kuchynská linka z prírodného dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3 bm)	270
37	Vnútorne vybavenie	
	37.1 vaňa liatinová (1 ks)	40
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35

	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	55
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
42	Kozub	
	42.2 s uzatvoreným ohniskom (1 ks)	200
45	Elektrický rozvádzač	
	45.2 s poistkami (1 ks)	145
	Spolu	1130

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,302$ Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(7395 + 1130 * 0,678)/30,1260$	270,90

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1860	156	14	170	91,76	8,24

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$270,90 \text{ €/m}^2 * 176,88 \text{ m}^2 * 2,302 * 1,00$	110 304,46
Technická hodnota	8,24% z 110 304,46	9 089,09

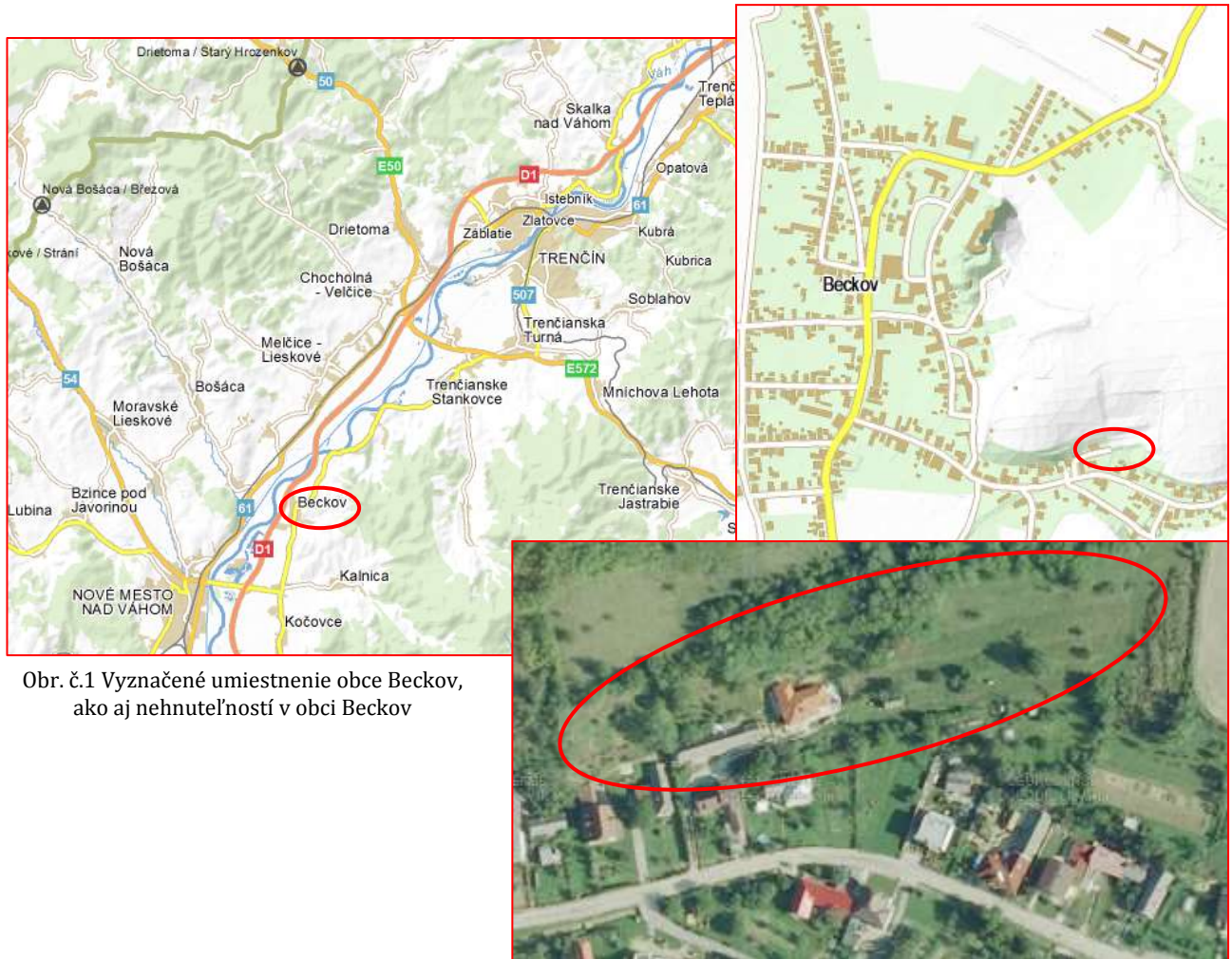
2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinné domy		
Rodinný dom bez súpisného čísla parc.KN-C č.40/4	118 862,50	104 599,00
Dom č.súp.100, na parc.KN-C č.15	110 304,46	9 089,09
Celkom:	229 166,96	113 688,09

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Rozostavaná stavba bez súp.č. na pozemku parc.KN-C. č.40/4 ako aj dom so súp.č.100 na parc.KN-C č.38 sa nachádza v katastrálnom území Beckov a súčasne v okrajovej časti obce Beckov. Rozostavaná stavba bez súp.č. je podľa listu vlastníctva umiestnená mimo zastavané územie obce, dom so súp.č.100 je umiestnený v zastavanom území obce. Nehnuteľnosti sú prístupné z pozemku parc.KN-C č.35, ktorý je prístupný obecnej komunikácie par.KN-C č.696/1. Obec je v blízkosti okresného mesta Nové Mesto nad Váhom (necelých 10,0km do centra mesta Nové Mesto nad Váhom). V okolí je malá hustota obyvateľstva, doprava je autobusová prímestská a vlaková. Pri pozemku sú všetky verejné siete (kanalizácia, vodovod, plynovod, elektrorozvody). Pozemok je svahovitý - južný svah o sklone 5% - 25%. Orientácia obytných miestností je čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná.



Obr. č.1 Vyznačené umiestnenie obce Beckov, ako aj nehnuteľností v obci Beckov

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Rozostavaná stavba ako aj dom sú naprojektované a určené na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

- Na listoch vlastníctva č. 1735, č.2227 k.ú. Beckov, obec Beckov, okres Nové Mesto nad Váhom ku dňu 21.04.2016 boli zistené riziká – ťarchy (záložné práva pre banku, daňový úrad, exekútora), ktoré tvoria prílohu znaleckého posudku.
- Prístupová komunikácia ku nehnuteľnostiam - SPOLOČNÁ CESTA parc.KN-C č.35 evidovaná na LV č. 487, kde sú evidovaný dvaja vlastníci (jeden z nich je vlastník hodnotených nehnuteľností)
- Rozostavaná stavba bez súpisného čísla na parc.KN-C č. 40/4 je umiestnená mimo zastavané územie obce Beckov

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie je vykonaný v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu a technický stav nehnuteľností, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,60 (v danom prípade objektívne vystihuje pomer medzi technickou hodnotou a dosahovanými všeobecnými hodnotami daného typu stavieb v predmetnej lokalite).

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,60

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD1}	Váha v _I	Výsledok k _{PD1} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,600	13	7,80
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,600	30	18,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,200	8	9,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,800	7	12,60
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,600	6	3,60
6	Typ nehnuteľnosti				
	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	1,800	10	18,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,200	9	10,80
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,200	6	7,20
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,600	5	3,00
10	Konfigurácia terénu				
	južný svah o sklone 5% - 25%	II.	1,200	6	7,20
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,600	7	4,20
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,330	7	2,31
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné	III.	0,600	10	6,00

	služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,330	8	2,64
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,800	9	16,20
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,600	8	4,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,330	7	2,31
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,060	4	0,24
19	Názor znalca				
	dobrá nehnuteľnosť	II.	1,200	20	24,00
	Spolu			180	160,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 160,5 / 180$	0,892
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 113\,688,09 \text{ €} * 0,892$	101 409,78 €

3.1.2 POROVNÁVACIA METÓDA

Hlavným a východným merítkom pre stanovenie všeobecnej hodnoty konkrétnej stavby sú ponukové ceny stavieb v obci (prípadne v blízkom okolí) a v čase stanovovania VŠH. VŠH stavby by mala zahŕňať a odrážať ekonomické, polohové ako aj konštrukčné a fyzické faktory.

Porovnaním cien rodinných domov v danom obytnom súbore ponúkaných na predaj, ktoré sú uverejnené na internetových portáloch "www.reality.sk a www.rdbeckov.sk". Ceny boli vyhodnotené porovnávacou metódou (súčasť posudku) kvôli informatívnemu posúdeniu a zrovnaniu s metódou polohovej diferenciácie. Ceny porovnávaných rod. domov obsahujú províziu realitnej kancelárie alebo developera a je zjavné, že ich cena v danej lokalite je nadsadená.

Do porovnávania boli zaradené 4 rodinné domy z daného okolia. Kritéria vyhľadávania boli: atraktivita polohy rod. domu, svahovitosť a prístup ku nehnuteľnosti, stav nehnuteľnosti (novostavba, dokončenosť, rekonštrukcia, nerealizovaný projekt), príslušenstvo a vybavenie domu (garáž, bazén), nežiadúce stavby na pozemkoch okolo nehnuteľností.

V porovnaní sa uvažuje len s rozostavanou stavbou. Dom z roku 1860 nebolo možné porovnávať samostatne z dôvodu absencie obdobných stavieb v rovnakom technickom stave a veku. Vo vzťahu ku rozostavanej stavbe (takmer novostavbe) má dom z roku 1860 negatívny vplyv na celkovú cenu, z dôvodu veľkej finančnej investície do rekonštrukcie pôvodnej stavby v porovnaní z jej odhadovanou hodnotou, alebo investície do odstránenia pôvodnej stavby a upravenia pozemku.

Počet MJ stavby: 154,34 m² ZP

Zoznam porovnávaných stavieb

Dom č.1

Ponúkame Vám na predaj 5-izbový, nanovo kompletne zrekonštruovaný dvojpodlažný rodinný dom so sedlovou strechou v obci Beckov. Dom prešiel v roku 2010 celkovou rekonštrukciou, od základu až po strechu. Obvodové múry sú tehlové, na strechu bola použitá škridla bramac. Vykurovanie zabezpečuje kondenzačný plynový kotol so 120 litrovým bojlerom na ohrev teplej vody. Všetky radiátory sú nové.

V prechodných obdobiach dopĺňa vykurovanie krb. Vstupné dvere sú drevené, zabezpečené elektronickým vrátnikom. Na prízemí sa nachádza vstupná chodba, obývacia izba s výstupom na slnečnú terasu, kuchyňa, 2

izby, kúpeľňa s WC a špajza. Kuchyňa je nakomplet vybavená novou modernou kuchynskou linkou so vstavanými spotrebičmi (umývačka riadu, sporák, mikrovlnka). Na poschodí sa nachádzajú dve samostatné izby so samostatnými kúpeľňami a WC. V každej kúpeľni je predpríprava na pripojenie práčky. V jednej izbe na poschodí sa nachádza priestranný šatník. Z druhej izby na poschodí je výstup na priestrannú snečnú terasu. V celom dome je rozvod internetu a satelitného pripojenia. Súčasťou domu je veľká garáž so státim pre 2 osobné autá. Za domom je oddychová časť - terasa s dvorom, ktorá poskytuje majiteľom nerušené súkromie. Dom poskytuje dostatok pohodlia a súkromia aj pre náročných. Zavedené IS: vodovod, električka, plyn, na pozemku sa nachádza žumpa. Občianska vybavenosť je dostupná len pár minút. V blízkom okolí sú dostupné možnosti turistiky, bicyklovania - či už sú to lesy alebo rekreačný areál Zelená voda. Obec je prístupná aj z blízkej diaľnice.

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	RE0004235-15-000285 (169298)
Dátum k dokladu:	13. 4. 2016
Počet MJ stavieb:	188,00 m ² ZP
Cena stavby podľa dokladu:	163 000,00 €
Odhadovaný podiel pozemku:	4 330,44 €
Cena stavby znížená o podiel pozemku:	158 669,56 €
Cena stavby na MJ:	843,99 €/m ² ZP

Dom č.2

Ponúkame na predaj rodinný dom v tichej ulici, v centrálnej časti Beckova, vo vyhľadávanej lokalite pod malebným hradným bralom. Dom má priaznivú polohu so záhradou a terasou v snečnej zadnej časti orientovanej na juh, s priamym výhľadom na centrum obce a hradnú zručaninu. Na 110m² plochy obytnej časti domu je rozľahlá hala, 4 obytné miestnosti, kuchyňa, kúpeľňa a samostatné WC. Polovica domu je podpivničená. Všetky miestnosti sú suché, konštrukcia domu vrátane plechovej strechy je vo výbornom stave - jedná sa o modernejší dom postavený v obci v r.1972. Vykurovanie vlastným plynovým kotlom. Na pozemku je garáž s priamym prístupom z ulice, s montážnou jamou a čiastočne podpivničená. V obci je veľmi dobrá občianska vybavenosť - MŠ, ZŠ, zdravotné stredisko, lekáreň, niekoľko pohostinstiev, ako aj penzión vybavený wellnessom. Je vyhľadávanou turistami vďaka známej zručanine a podhradiu so zachovalými stredovekými kúriami. Dopravná dostupnosť je vynikajúca - len 5km od obce je diaľničný privádzač, vzdialenosť od Bratislavy je 105km, v blízkosti je Nové Mesto nad Váhom, Trenčín aj kúpeľné mesto Piešťany. Obec leží priamo pod svahmi Považského Inovca, päť minút od lyžiarskeho strediska a bikeparku v Kálnici. Ďalšie príležitosti pre turistiku každého druhu ponúkajú protihľé Malé a Biele Karpaty, v lete je možnosť kúpania v známom rekreačnom areáli Zelená Voda vzdialenom len 3km.

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	RE0000380-16-002096 (165208)
Dátum k dokladu:	8. 4. 2016
Počet MJ stavieb:	110,00 m ² ZP
Cena stavby podľa dokladu:	107 000,00 €
Odhadovaný podiel pozemku:	10 041,60 €
Cena stavby znížená o podiel pozemku:	96 958,40 €
Cena stavby na MJ:	881,44 €/m ² ZP

Dom č.3

170047 Na predaj 4 - izbový kvalitne postavený rodinný dom v Novom Meste nad Váhom v tichom snečnom prostredí mesta. V okolí domu sa nachádza krásne upravená záhrada s automatickou závlahou, fontánkou a solárnou sprchou.

Rodinný dom je zaujímavý riešený, zateplený a v celom dome je podlahové kúrenie. V dome sa nachádza veľká vykurovaná garáž, možnosť úpravy na ďalšiu priestrannú izbu. K domu patrí aj elektrická vstupná brána. V dome sú nové plastové okná, drevenná podlaha a drevenné interiérové dvere a nová klimatizácia, diaľkovo otvárateľná garáž, el.vrátnik a bezbarierový prístup.

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	RE0004235-15-000738 (170047)
Dátum k dokladu:	19. 4. 2016
Počet MJ stavieb:	191,00 m ² ZP
Cena stavby podľa dokladu:	224 000,00 €
Odhadovaný podiel pozemku:	21 990,00 €
Cena stavby znížená o podiel pozemku:	202 010,00 €
Cena stavby na MJ:	1 057,64 €/m ² ZP

Dom č.4

Projekt rodinných domov Beckov je situovaný v peknej rovinatej lokalite v blízkosti futbalového ihriska, ktorá poskytuje dostupnú kompletnú občiansku vybavenosť Obce Beckov. Centrum obce, základná škola, miestne obchody a reštaurácie sú vzdialené približne do 10 minút pešej chôdze. Obytná zóna je atraktívna aj pre ľudí, ktorí uvítajú možnosť kedykoľvek si ísť zašportovať. V blízkosti našej obytnej zóny sa nachádza rekreačné zariadenie Zelená Voda, ktoré je vzdialené do 15 minút pešej chôdze.

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	http://www.rdbeckov.sk/
Dátum k dokladu:	21. 4. 2016
Počet MJ stavieb:	92,00 m ² ZP
Cena stavby podľa dokladu:	95 000,00 €
Odhadovaný podiel pozemku:	20 867,70 €
Cena stavby zníženej o podiel pozemku:	74 132,30 €
Cena stavby na MJ:	805,79 €/m ² ZP

Výpočet všeobecnej hodnoty stavby

Názov	Dom č.1	Dom č.2	Dom č.3	Dom č.4
Cena porovnateľného majetku [€]	158 669,56 (ponuková cena)	96 958,40 (ponuková cena)	202 010,00 (ponuková cena)	74 132,30 (ponuková cena)
Cena na MJ [€/m ² ZP]	843,99	881,44	1 057,64	805,79
Hodnotenie faktorov				
Ekonomické faktory - Forma prevodu	- 10,00 % ponuka bez realizácie	- 10,00 % ponuka bez realizácie	- 10,00 % ponuka bez realizácie	- 5,00 % ponuka bez realizácie
Polohové faktory - Atraktivita polohy - Vzťah ku centru / Občianska vybavenosť (vzťah ku mestu Nové Mesto Nad Váhom)	± 0,00 % predpokladaná zhoda	± 0,00 % predpokladaná zhoda	- 10,00 % porovnávaný rod.dom stojí v NMnV	± 0,00 % predpokladaná zhoda
Konštrukčné a fyzické faktory - Svahovitosť pozemku, prístup ku nehnuteľnosti	- 5,00 % hod.dom je v mier.svahu, a nie je priamo prístupný z verejnej parc.	- 5,00 % hod.dom je v mier.svahu, a nie je priamo prístupný z verejnej parc.	- 5,00 % hod.dom je v mier.svahu, a nie je priamo prístupný z verejnej parc.	- 5,00 % hod.dom je v mier.svahu, a nie je priamo prístupný z verejnej parc.
Konštrukčné a fyzické faktory - Stav nehnuteľnosti (dokončenosť, rekonštrukcia)	- 5,00 % hodnotený dom nie je 100% dokončený	+ 5,00 % porovnávaný dom je bez rekonštrukcie	- 5,00 % hodnotený dom nie je 100% dokončený	+ 5,00 % develop.ešte nerealizovaný projekt rod. domu
Konštrukčné a fyzické faktory - Príslušenstvo a vybavenie domu (napr. garáž, bazén)	± 0,00 % predpokladaná zhoda	± 0,00 % predpokladaná zhoda	- 5,00 % porovnávaný rod.dom má garáž	± 0,00 % predpokladaná zhoda
Konštrukčné a fyzické faktory - Zastavanosť pozemkov nežiaducimi stavbami (neudržiavaný dom)	- 5,00 % vedľa hodnoteného rod.domu je dom z roku 1860	- 5,00 % vedľa hodnoteného rod.domu je dom z roku 1860	- 5,00 % vedľa hodnoteného rod.domu je dom z roku 1860	- 5,00 % vedľa hodnoteného rod.domu je dom z roku 1860
Spolu:	- 25,00 %	- 15,00 %	- 40,00 %	- 10,00 %
Vyhodnotenie				
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m ² ZP]	632,99	749,22	634,58	725,21
Priemerná porovnateľná hodnota	685,50 €/m² ZP			

Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m² ZP]:

Dom č.1: $843,99 + 843,99 * (-0,1000 + 0,0000 - 0,0500 - 0,0500 + 0,0000 - 0,0500) = 632,99$ €/m² ZP

Dom č.2: $881,44 + 881,44 * (-0,1000 + 0,0000 - 0,0500 + 0,0500 + 0,0000 - 0,0500) = 749,22$ €/m² ZP

Dom č.3: $1\ 057,64 + 1\ 057,64 * (-0,1000 - 0,1000 - 0,0500 - 0,0500 - 0,0500 - 0,0500) = 634,59$ €/m² ZP

Dom č.4: $805,79 + 805,79 * (-0,0500 + 0,0000 - 0,0500 + 0,0500 + 0,0000 - 0,0500) = 725,21$ €/m² ZP

Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m² ZP]:
 (632,99+749,22+634,59+725,21)/4=685,50 €/m² ZP

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		685,50 €/m ² ZP
Všeobecná hodnota stavieb stanovená metódou porovnávania	VŠHs = 154,34 m ² ZP * 685,50 €/m ² ZP	105 800,07 €

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Všeobecná hodnota rodinného domu bola stanovená metódou polohovej diferenciacie a metódou porovnávania, pričom dosiahnuté výsledky sú vzájomne porovnateľné. Rozdiel je minimálny, prípustný a vyjadruje rozdielnosť vstupných údajov použitých pri ohodnotení. Všeobecná hodnota stanovená metódou porovnávania objektívnejšie vystihuje všeobecnú hodnotu predmetného rodinného domu v danom mieste a čase pri jeho prípadnom poctivom predaji v bežnom obchodnom styku.

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciacie	101 409,78
Porovnávací metóda	105 800,07

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda porovnávania.

VŠH stavieb = 105 800,07 €

3.2 POZEMKY

Predmetom ohodnotenia sú pozemky situované v krajnej časti obce Beckov. Pozemok parc.KN-C č.38 je zastavaný domom a je umiestnený podľa listu vlastníctva mimo zastavné územie obce. Pozemok parc.KN-C č.40/4 je zastavaný rozostavanou stavbou a je umiestnený podľa listu vlastníctva mimo zastavné územie obce. Pozemky parc.KN-C č.39/1, 39/3, 40/3 tvoria záhradu a predzáhradu okolo nehnuteľností, a sú umiestnené podľa listu vlastníctva v zastavnom území obce. Pozemky parc.KN-C č. 39/2, 39/4, 40/1, 40/2, 40/5, 40/6, 40/7, 41/2 tvoria záhradu a predzáhradu okolo nehnuteľností, a sú umiestnené podľa listu vlastníctva mimo zastavné územie obce. Pozemky sú s možnosťou napojenia na technickú infraštruktúru a to na elektriku, telefón, plyn, kanalizáciu a vodu. Pozitívny vplyv na všeobecnú hodnotu pozemku má jeho poloha v rámci sídelného útvaru a dopravná dostupnosť autobusom alebo vlastným autom do Nového Mesta nad Váhom do 10min.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
38	zastavané plochy a nádvoria	545	545,00	1/1	545,00
39/1	záhrada	539	539,00	1/1	539,00
39/2	záhrada	588	588,00	1/1	588,00
39/3	záhrada	157	157,00	1/1	157,00
39/4	záhrada	1409	1409,00	1/1	1409,00
40/1	záhrada	1195	1195,00	1/1	1195,00
40/2	záhrada	483	483,00	1/1	483,00
40/3	záhrada	69	69,00	1/1	69,00
40/4	zastavané plochy a nádvoria	166	166,00	1/1	166,00
40/5	zastavané plochy a nádvoria	44	44,00	1/1	44,00
40/6	zastavané plochy a nádvoria	72	72,00	1/1	72,00
40/7	zastavané plochy a nádvoria	18	18,00	1/1	18,00
41/2	orná pôda	2765	2765,00	1/1	2765,00
Spolu výmera					8 050,00

Obec:

Beckov

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 = 7,97 \text{ €/m}^2$

Obec Beckov leží v blízkom okolí mesta Nové Mesto nad Váhom, z čoho vyplýva zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu. Východisková hodnota bola preto zvolená ako 80% z východiskovej hodnoty mesta Nové mesto nad Váhom.

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. obytné časti na predmestiach miest do 50 000 obyvateľov	1,10
k_V koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. pozemky na okraji miest a obce so autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente k_S	1,50
k_R koeficient redukujuúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,10 * 1,00 * 0,85 * 1,20 * 1,30 * 1,50 * 0,90$	1,9691
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 1,9691$	15,69 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 8 050,00 \text{ m}^2 * 15,69 \text{ €/m}^2$	126 304,50 €

III. ZÁVER

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na LV č.2227 - rozostavaná stavba bez súpisného čísla, postavená na pozemku parc.KN-C č.40/4 a na LV č.1735 - dom súp. č. 100, postavený na pozemku parc.KN-C č.38 a pozemky parc.KN-C č.38, 39/1, 39/2, 39/3, 39/4, 40/1, 40/2, 40/3, 40/4, 40/5, 40/6, 40/7, 41/2 v k.ú.Beckov, obec Beckov, okres Nové Mesto nad Váhom.

Stanovená všeobecná hodnota podľa dostupných informácií z realitného trhu zodpovedá dosahovaným všeobecným cenám v danom mieste a čase k dátumu 29.04.2016

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinné domy	
Rodinný dom bez súpisného čísla parc.KN-C č.40/4	
Dom č.súp.100, na parc.KN-C č.15	
Spolu stavby (cena stanovená metódou porovnávania)	105 800,07
Pozemky	
Pozemky LV č.1735 parcely KN-C - parc. č. 38 (545 m ²)	8 551,05
Pozemky LV č.1735 parcely KN-C - parc. č. 39/1 (539 m ²)	8 456,91
Pozemky LV č.1735 parcely KN-C - parc. č. 39/2 (588 m ²)	9 225,72
Pozemky LV č.1735 parcely KN-C - parc. č. 39/3 (157 m ²)	2 463,33
Pozemky LV č.1735 parcely KN-C - parc. č. 39/4 (1 409 m ²)	22 107,21
Pozemky LV č.1735 parcely KN-C - parc. č. 40/1 (1 195 m ²)	18 749,55
Pozemky LV č.1735 parcely KN-C - parc. č. 40/2 (483 m ²)	7 578,27
Pozemky LV č.1735 parcely KN-C - parc. č. 40/3 (69 m ²)	1 082,61
Pozemky LV č.1735 parcely KN-C - parc. č. 40/4 (166 m ²)	2 604,54
Pozemky LV č.1735 parcely KN-C - parc. č. 40/5 (44 m ²)	690,36
Pozemky LV č.1735 parcely KN-C - parc. č. 40/6 (72 m ²)	1 129,68
Pozemky LV č.1735 parcely KN-C - parc. č. 40/7 (18 m ²)	282,42
Pozemky LV č.1735 parcely KN-C - parc. č. 41/2 (2 765 m ²)	43 382,85
Spolu pozemky (8 050,00 m²)	126 304,50
Všeobecná hodnota celkom	232 104,57
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	232 000,00

Slovom: Dvestotridsaťdvatisíc Eur

IV. PRÍLOHY

1. Písomná objednávka zo dňa 09.03.2016,
2. Opätovná výzva na poskytnutie súčinnosti pri obhliadke predmetu záložného práva, zo dňa 09.03.2016,
3. Stavebné povolenie na stavbu "Rodinný dom bungalow 85 + prípojky" vydané Obecným úradom Beckov pod zn. SUS - 78/2003/s/Ká právoplatné dňa 14.05.2003,
4. Potvrdenie o roku odovzdania domu súp. č. 100 na parc.KN-C č.38 do užívania, vydané obcou Beckov pod zn. 351/2016 zo dňa 21.04.2016,
5. Výpis z listu vlastníctva č.2227 k.ú. Beckov, obec Beckov, okres Nové Mesto nad Váhom, vytvorený cez katastrálny portál dňa 21.04.2016,
6. Výpis z listu vlastníctva č.1735 k.ú. Beckov, obec Beckov, okres Nové Mesto nad Váhom, vytvorený cez katastrálny portál dňa 21.04.2016,
7. Výpis z listu vlastníctva č.487 k.ú. Beckov, obec Beckov, okres Nové Mesto nad Váhom, vytvorený cez katastrálny portál dňa 21.04.2016,
8. Informatívna kópia z katastrálnej mapy , k.ú. Beckov, obec Beckov, okres Nové Mesto nad Váhom, vytvorená cez katastrálny portál dňa 20.04.2016,
9. Prieskum trhu s porovnateľnými nehnuteľnosťami (ponuky predajov rodinných domov z realitných portálov použitých v metóde porovnávania),
10. Fotodokumentácia.



Objednávka

na vypracovanie znaleckého posudku

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. Marek Taška, ID: 915 034
Znalc pre odhad hodnoty nehnuteľnosti
mobil: 0910/939 341
e-mail: marek.taska@gmail.com

Predmet ocenenia:

Predmetom ocenenia sú nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území Beckov, obec Beckov, okres Nové Mesto nad Váhom, zapísané na:

LV č. 1735:

- súpisné číslo 100, druh stavby: 10 – dom, postavený na parc. č. 38,
- parc. č. 38, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 545 m²,
- parc. č. 39/1, druh pozemku: záhrady o výmere 539 m²,
- parc. č. 39/2, druh pozemku: záhrady o výmere 588 m²,
- parc. č. 39/3, druh pozemku: záhrady o výmere 157 m²,
- parc. č. 39/4, druh pozemku: záhrady o výmere 1409 m²,
- parc. č. 40/1, druh pozemku: záhrady o výmere 1195 m²,
- parc. č. 40/2, druh pozemku: záhrady o výmere 483 m²,
- parc. č. 40/3, druh pozemku: záhrady o výmere 69 m²,
- parc. č. 40/4, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 166 m² (právny vzťah k parcele evidovanej na pozemku 40/4 je evidovaný na LV č. 2227),
- parc. č. 40/5, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 44 m²,
- parc. č. 40/6 druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 72 m²,
- parc. č. 40/7, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 18 m²,
- parc. č. 41/2, druh pozemku: orná pôda o výmere 2765 m²,

vo vlastníctve: Peter Rau, nar. 14.02.1958, bytom Beckov č. 100, 916 38 Beckov, v spoluvlastníckom podiele 1/1.

LV č. 2227:

- druh stavby: 21 – rozostavaná stavba postavená na parc. č. 40/4 (právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba je evidovaný na LV č. 1735),



LICITOR group, a.s.
Sládkovičova 6, 010 01 Žilina
IČO: 36 421 561
IČ DPH: SK 202 1857 310

tel.: 041 763 22 34
fax: 041 700 31 27
licitor@licitor.sk
www.licitor.sk



vo vlastníctve: Peter Rau, nar. 14.02.1958 a Darina Rauová, rod. Sýkorová, nar. 13.03.1960, obaja bytom Beckov č. 100, 916 38 Beckov, v spoluvlastníckom podiele 1/1.

Účel: stanovenie VŠH nehnuteľnosti pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., so sídlom Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, IČO: 31 335 004.

Požadovaný počet vyhotovení : odovzdať 5 vyhotovení 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. (pôdorysy – 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.


Poučenie: Vlastník je povinný v zmysle ustanovenia § 151m ods. 4 Občianskeho Zákonníka, ktoré ustanovuje záložcovi povinnosť strpieť výkon záložného práva ako i povinnosť poskytnutia súčinnosti záložnému veriteľovi potrebnú na výkon záložného práva. Najmä je povinný vydať záložnému veriteľovi záloh a doklady potrebné na prevzatie, prevod a užívanie zálohu a poskytnúť akúkoľvek inú súčinnosť určenú v zmluve o zriadení záložného práva. Rovnakú povinnosť má aj tretia osoba, ktorá má záloh alebo doklady potrebné na prevzatie, prevod a užívanie zálohu u seba.

Ďalej v zmysle ustanovenia § 12 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách ako záložca - vlastník predmetu dražby je povinný umožniť ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby.

Požadovaný termín vyhotovenia: do 22.03.2016

V Žiline, dňa 09.03.2016


 LICITOR group, a.s.
 Sládkovičova 6, 010 01 Žilina
 IČO: 36 421 561
 IČ DPH: SK 202 1857 310


Žaneta Repiská
 správca dražieb
 LICITOR group, a.s.

**OPĀTOVNÁ VÝZVA NA POSKYTNUTIE SÚČINNOSTI PRI OHLIADKE PREDMETU****ZÁLOŽNÉHO PRÁVA**

V zmysle ustanovenia § 151a a nasl. Občianskeho zákonníka a § 12 ods.2 zákona č. 527/2002
Z. z o dobrovoľných dražbách Vás

VYZÝVAME

- I. na poskytnutie súčinnosti pri vykonaní ohodnotenia predmetu dražby. **Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 16.03.2016 o 15,00 hod.,**

Účasť vlastníkov alebo inej splnomocnenej osoby disponujúcej prístupom (kľúčmi) k predmetu záložného práva **je nevyhnutná a povinná.**

Predmet ocenenia:

Predmetom ocenenia sú nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území Beckov, obec Beckov, okres Nové Mesto nad Váhom, zapísané na:

LV č. 1735:

- súpisné číslo 100, druh stavby: 10 – dom, postavený na parc. č. 38,
- parc. č. 38, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 545 m²,
- parc. č. 39/1, druh pozemku: záhrady o výmere 539 m²,
- parc. č. 39/2, druh pozemku: záhrady o výmere 588 m²,
- parc. č. 39/3, druh pozemku: záhrady o výmere 157 m²,
- parc. č. 39/4, druh pozemku: záhrady o výmere 1409 m²,
- parc. č. 40/1, druh pozemku: záhrady o výmere 1195 m²,
- parc. č. 40/2, druh pozemku: záhrady o výmere 483 m²,
- parc. č. 40/3, druh pozemku: záhrady o výmere 69 m²,
- parc. č. 40/4, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 166 m² (právny vzťah k parcele evidovanej na pozemku 40/4 je evidovaný na LV č. 2227),
- parc. č. 40/5, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 44 m²,
- parc. č. 40/6 druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 72 m²,
- parc. č. 40/7, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 18 m²,
- parc. č. 41/2, druh pozemku: orná pôda o výmere 2765 m²,

vo vlastníctve: Peter Rau, nar. 14.02.1958, bytom Beckov č. 100, 916 38 Beckov, v spoluvlastníckom podiele 1/1.

LV č. 2227:

- druh stavby: 21 – rozostavaná stavba postavená na parc. č. 40/4 (právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba je evidovaný na LV č. 1735),

vo vlastníctve: Peter Rau, nar. 14.02.1958 a Darina Rauová, rod. Sýkorová, nar. 13.03.1960, obaja bytom Beckov č. 100, 916 38 Beckov, v spoluvlastníckom podiele 1/1.

Uvedená povinnosť Vám vyplýva z ustanovenia **§ 151m ods. 4 OZ**, ktorá ustanovuje záložcoví **povinnosť strpieť výkon záložného práva ako i povinnosť poskytnutia súčinnosti záložnému veriteľovi potrebnú na výkon záložného práva.**

Najneskôr pri vykonaní obhliadky predložte dokumentáciu k nehnuteľnostiam, najmä kolaudačné rozhodnutia, potvrdenia o veku stavby, kúpne zmluvy a podobne.



OPĀTOVNĀ VÝZVA NA POSKYTNUTIE SÚČINNOSTI PRI OHLIADKE PREDMETU

ZĀLOŽNĚHO PRĀVA

- II. Zároveň si Vás dovoľujeme požiadať o oznámenie všetkých významných skutočností, ktoré sú Vám známe o právnom a faktickom stave predmetu dražby, najmä Vás žiadame o predloženie všetkých nájomných zmlúv a oznámenie podstatných informácií o ostatných právach a záväzkoch viaznucích na predmete dražby, všetko v lehote 7 dní od doručenia výzvy.
- III. Rovnako nám do 7 dní od doručenia tejto výzvy oznámte miesto, kde máte hlásený trvalý pobyt a v rovnakej lehote nám oznámte aj všetky zmeny miesta Vášho trvalého pobytu.
- IV. V súvislosti s komunikáciou a oznamovaním dôležitých skutočností si Vás dovoľujeme požiadať o neodkladné poskytnutie Vášho telefónneho čísla, ktoré nám môžete oznámiť na tel. č. 041/7632234.

POUČENIE:

Podľa ustanovenia § 12 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách ste povinný ako záložca - vlastník predmetu dražby po predchádzajúcej výzve v čase určenom v tejto výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby.

V prípade, ak neposkytnete nevyhnutnú súčinnosť v zmysle zákonných ustanovení a neumožníte ocenenie zálohu (predmet dražby) vykoná znalec ocenenie bez obhliadky na základe jemu dostupných písomných podkladov. V dôsledku tejto skutočnosti by mohol byť predmet dražby ocenený na hodnotu, ktorá by nemusela zodpovedať Vaším predstavám. Takýto postup však nebude mať žiadny vplyv na výsledok dražby a jej platnosť! Súčasne Vás upozorňujeme, že v prípade akejkoľvek spôsobenej škody, ktorá by vznikla v súvislosti s Vaším protiprávnym konaním môžete byť zaviazaný na jej úhradu podľa § 420 násl. OZ. Vo vlastnom záujme konzultujte prípadné nejasnosti na telefónnom čísle 0917 450 628.

V Žiline, dňa 09.03.2016


LICITOR group, a.s. (Slovak Republic) s.r.o., 010 01 Žilina
IČO: 36421561

Žaneta Repiská
správca dražieb
LICITOR group, a.s.

Učty v 3220PP-0-11

Výročná 10-11-2004

Obec Beckov

916 38 Beckov

SUS - 76/2003/e/Ka
 Vybavuje: Karlíková

Beckov dňa 16.04.2004

Peter R a u
 a Darina R a u o v á
 bytom Beckov 100

- stavebné povolenie v zlúčenom územnom a stavebnom konaní.

Toto rozhodnutie
 nadobudlo
 právoplatnosť
 dňa: *14.5.2004*
 podpis: *[Signature]*



Číslo v stavebnom spore
 0517190403

Adaptácia štátnej prémie pre PSS, a.s.
 Dátum: 06.05.04

Ľubica LOBKOVÁ
 prihlásená inžinierska spoločnosť
 31327287

Stavebné povolenie

Peter R a u a Darina R a u o v á, bytom Beckov 100, podali dňa 5.2.2003, na Obci Beckov, žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu

" Rodinný dom BUNGALOW 85 + prípojky "

v obci Beckov, na pozemku parc.č. 40/3 a 40/4, 38, 39/1 a 39/3 v k. ú. Beckov, v zlúčenom územnom a stavebnom konaní.

Obec Beckov, ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku /stavebný zákon/, ako vyplýva zo zmien a doplnení vykonaných zákonom č. 103/1990 Zb., zákonom č. 262/1992 Zb., zákonom č. 136/1995 Z.z., zákonom č. 199/1995 Z.z., nálezom Ústavného súdu Slovenskej republiky č. 286/1996 Z.z., zákonom č. 229/1997 Z.z., zákonom č. 175/1999 Z.z., zákonom č. 237/2000 Z.z., zákonom č. 416/2001 Z.z., zákonom č. 553/2001 Z.z., nálezom Ústavného súdu Slovenskej republiky č. 217/2002 Z.z. a zákonom č. 103/2003 Z.z., prerokoval žiadosť stavebníka podľa § 37, 62 a 63 stavebného zákona v zlúčenom územnom a stavebnom konaní s dotknutými orgánmi štátnej správy a so známymi účastníkmi konania a po preskúmaní žiadosti rozhodol takto:

Stavba - rodinný dom BUNGALOW 85 + prípojky, v obci Beckov, na pozemku parc.č. 40/3, 40/4, 38, 39/1 a 39/3 v kat.území Beckov, sa podľa § 39 a 66 stavebného zákona č. 50/1076 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku a jeho noviel

p o v o l u j e .

Pre umiestnenie stavby a uskutočnenie stavby sa určujú tieto podmienky:

- 1/ Stavba rodinného domu bude umiestnená na pozemku parc.č.40/3 a 40/4 v kat.území Beckov. Prípojky inžinierskych sietí budú realizované cez pozemky parc.č. 38, 39/1 a 39/3 v k.ú. Beckov. Od hranice pozemku parc.č.39/1 bude stavba domu umiestnená min.1m. Od hranice pozemku parc.č.40/2 bude stavba umiestnená 6,5 m.

Obec Beckov

916 38 Beckov

SUS - 78/2003/s/KÁ
Vybavuje: Karlíková

Beckov dňa 16.04.2003

Peter R a u
a Darina R a u o v á
bytom Beckov 100
- stavebné povolenie v zlúčenom územnom a stavebnom konaní.

S t a v e b n é p o v o l e n i e

Peter R a u a Darina R a u o v á, bytom Beckov 100, podali dňa 5.2.2003, na Obci Beckov, žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu

" rodinný dom BUNGALOW 85 + prípojky "

v obci Beckov, na pozemku parc.č. 40/3 a 40/4, 38, 39/1 a 39/3 v k.ú. Beckov, v zlúčenom územnom a stavebnom konaní.

Obec Beckov, ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku /stavebný zákon/, ako vyplýva zo zmien a doplnení vykonaných zákonom č. 103/1990 Zb., zákonom č. 262/1992 Zb., zákonom č. 136/1995 Z.z., zákonom č. 199/1995 Z.z., nálezom Ústavného súdu Slovenskej republiky č. 286/1996 Z.z., zákonom č. 229/1997 Z.z., zákonom č.175/1999 Z.z., zákonom č. 237/2000 Z.z., zákonom č. 416/2001 Z.z., zákonom č. 553/2001 Z.z., nálezom Ústavného súdu Slovenskej republiky č. 217/2002 Z.z. a zákonom č. 103/2003 Z.z., prerokoval žiadosť stavebníka podľa § 37, 62 a 63 stavebného zákona v zlúčenom územnom a stavebnom konaní s dotknutými orgánmi štátnej správy a so známymi účastníkmi konania a po preskúmaní žiadosti rozhodol takto:

Stavba - rodinný dom BUNGALOW 85 + prípojky, v obci Beckov, na pozemku parc.č. 40/3, 40/4, 38, 39/1 a 39/3 v kat.území Beckov, sa podľa § 39 a 66 stavebného zákona č. 50/1076 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku a jeho noviel

p o v o l u j e .

Pre umiestnenie stavby a uskutočnenie stavby sa určujú tieto podmienky:

- 1/ Stavba rodinného domu bude umiestnená na pozemku parc.č./40/3 a 40/4 v kat.území Beckov. Prípojky inžinierskych sietí budú realizované cez pozemky parc.č. 38, 39/1 a 39/3 v k.ú. Beckov. Od hranice pozemku parc.č.39/1 bude stavba domu umiestnená min.1m. Od hranice pozemku parc.č.40/2 bude stavba umiestnená 6,5 m.

- 2 -

epis č.SUS - 78/2003/s/Ká

- Výškové umiestnenie stavby t.j. 0,00=I.NP + 102,00 m.n.m. BpV.
Stavba bude prizemná s nízkou valbovou strechou.
Dispozičné riešenie - zádverie, chodba, komora, sklad, kuchyňa, WC, kúpeľňa, 4 izby, terasa.
- 2.2. Zastavaná plocha 161,5 m², obytná plocha 70,0 m², i b.j.
Stavba bude napojená na vodovod, plyn a elektrinu z jestvujúcich prípojok inž.sietí a odkanalizovaná bude do jestvujúcej žumpy pri rodinnom dome č.100, ktorý je vo vlastníctve žiadateľov.
- 2/ Stavbu zhotoviť podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní, ktorá je súčasťou tohoto rozhodnutia. Prípadne zmeny nesmú byť urobené bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.
- 3/ Pri uskutočňovaní stavby dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení a dbať na ochranu zdravia a osôb na stavenisku, vyhl. č.374/1990 Zb. o bezpečnosti práce a technických zariadení pri stavebných prácach
- 4/ Pri stavbe a jej uskutočňovaní dodržiavať príslušné ustanovenia § 48 až 53 stavebného zákona a jeho noviel, ktoré upravujú všeobecné technické požiadavky na uskutočňovanie stavieb a ust. vyhl.č.532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie a príslušné technické normy.
- 5/ Stavbu bude stavebník uskutočňovať svojpomocou, musí mať zabezpečené primerané technické vybavenie.
Stavebný dozor Peter Pálka, Inovecká 8, Nové Mesto nad Váhom, ktorý bude plniť povinnosti podľa § 46b stavebného zákona a jeho noviel
- 6/ Ukončenie stavby oznámi stavebník stavebnému úradu a podá návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia, ku ktorému pripojí doklady v zmysle § 17 a 18 vyhl.č.453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.
- 7/ Stavba bude začatá po nadobudnutí právoplatnosti tohoto rozhodnutia, ukončenie stavby bude najneskôr 08/2004.
Začatie stavby ohlásí stavebník písomne príslušnému stavebnému úradu.
Projekt vyhotovil Ing.arch. Stanislav Pšenčíl, * 6217*21-41*96* ktorý zodpovedá aj za jeho realizovateľnosť v zmysle stavebného zákona.
- 8/ Stavbu označiť identifikačnou tabuľkou v zmysle § 66 ods.3 písm.j/ stavebného zákona a jeho noviel.
Stavebník je povinný, v zmysle stavebného zákona/ na stavbe viesť stavebný deník, ktorý predloží pri kolaudácii stavby.
- 9/ Dodržať ustanovenia zákona č.223/2001 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
Pri kolaudácii stavby predloží stavebník doklad o uložení stavebnej suče na povolenú skládku TKO.
Ku kolaudácii stavby predloží stavebník doklad o vodotesnosti jestvujúcej žumpy.
- 10/ Stavebník zabezpečí vytýčenie priestorovej polohy stavby podľa overenej projektovej dokumentácie, právnickou alebo fyzickou osobou na to oprávnenou.
- 11/ Prípadne poškodenie susedných nehnuteľností /stavieb, pozemkov, porastov, atď. / je stavebník povinný dať do pôvodného stavu, vzniknutú škodu uhradiť podľa osobitných predpisov.

- 17 -

- 3 -

epis č. SUS - 78/2003/s/Ká

- 12/Počas výstavby nesmie prísť k znečisťovaniu verejných komunikácií a okolie nesmie byť nadmieru obťažované prachom a hlukom.
- 13/Celkový odsúhlasený príkon dodávky elektrickej energie $P_E=8kW$. Elektromerový rozvádzač umiestniť v zmysle zákona č.70/1998 Z.z. o energetike, verejne prístupný, na hranici pozemku.
- 14/V prípade výskytu nálezov pri výkopových prácach, je stavebník povinný tieto ihneď ohlásiť Archeologickému ústavu SAV Nitra.
- 15/Na stavbe budú použité vhodné stavebné výrobky v súlade so zákonom č.90/1998 Z.z. o stavebných výrobkoch v znení neskorších noviel.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania: Počas stavebného konania neboli vnesené žiadne námietky a pripomienky.

O d ť o d n e n i e :

Oznámením zo dňa 17.02.2003 zn. SUS-78/2003/s/Ká stavebný úrad zištil podľa § 39a ods.4 stavebného zákona a jeho noviel, konanie o umiestnení stavby so stavebným konaním. Predložená žiadosť bola preto preskúmaná z hľadísk uvedených v § 37, 62 a 63 stavebného zákona a bolo zistené, že umiestnením a uskutočnením stavby nie je ohrozený verejný záujem, neprimerane obmedzené či ohrozené práva oprávnené záujmy účastníkov konania.

Dokumentácia stavby spĺňa požiadavky určené stavebným zákonom a jeho novelami a vyhl. č.532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Stavebný úrad v priebehu konania nezistil dôvody, ktoré by bránili povoleniu stavby a preto žiadosti vyhovel.

Nakoľko pozemok parc.č.40/4 v k.ú. Beckov sa nachádza mimo zastavaného územia obce Beckov, rozhodnutie o odňatí, natrvalo, pôdy z poľnohospodárskeho pôdneho fondu pre stavbu rodinného domu, vydal Okresný úrad v Novom Meste nad Váhom, odbor pozemkový, poľnohospodárstva a lesného hospodárstva v súlade s ust. § 8 zákona č.307/1992 Zb. o ochrane PPF v znení neskorších noviel dňa 4.2.2003 pod č.š.0-2003/00115-002 a ktoré sa stalo právoplatným dňa 21.2.2003.

Pozemok parc. č.40/3, druh pozemku záhrada, v k.ú. Beckov, sa nachádza v zastavanom území obce Beckov, stavebné povolenie nahrádza rozhodnutie o odňatí pôdy z PPF podľa § 8 zákona č.307/1992 Zb. o ochrane PPF, v plnom rozsahu.

Správny poplatok v sume 1.000,- Sk bol v zmysle zákona č.145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch, v znení neskorších noviel, uhradený dňa 5.2.2003.

Stavebné povolenie stratí platnosť, ak do dvoch rokov, od nadobudnutia právoplatnosti, nebude stavba začatá.

Stavba nesmie byť začatá, pokiaľ stavebné povolenie nenadobudne právoplatnosť /§ 52 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní/.

- 4 -

epis č.SUS - 7.V/2003/s/Ká

P o u č e n i e :

Podľa § 54 zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní, proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia, podaním odvolania na Obci Beckov.



Karol Pavlovič
starosta obce

Schválil: Ing. Milošlav Malík
prednosta SUS

Rozhodnutie sa doručí

1. Peter Rau, Beckov 100
2. Darina Rauová, Beckov 100
3. Ing. Milan Jurza, Beckov 98
4. Ing. Zuzana Jurzová, Beckov 98
5. Jozef Gestinger, Beckov 101
6. Mária Gestingerová, Beckov 101
7. Projektant: Ing.arch. Stanislav Pšenčík, PRODOM, Líščie Nivy 9,
821 08 Bratislava 2
8. Stavebný donor: Peter Pálka, Inovecká 8, Nové Mesto nad Váhom
9. a/a Obec Beckov
10. a/a Spoločný úrad samosprávy v Novom Meste nad Váhom



Obec Beckov

916 38 Beckov



Váš list zo dňa
21.4.2015

naša zn.
351/2016

vybavuje
A.Benková

v Beckove,
21.4.2016

Vec
Potvrdenie

Obec Beckov, zastúpená starostom obce Ing. Jánom Križanom, týmto potvrdzuje, že dom súp.č. 100, na parcele č. 38 v k. ú. Obce Beckov zapísaný na LV č.1735, bol daný do užívania v roku 1860.

OBEC BECKOV
916 38 Beckov 380
IČO: 35141513
TEL: 032 7732720
FAX: 032 7732726

Ing. Ján Križan
starosta obce

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

Okres: **Nové Mesto nad Váhom**
 Obec: **BECKOV**
 Katastrálne územie: **Beckov**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **21.04.2016**
 Čas vyhotovenia: **00:10:16**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2227

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

		Stavby			
Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
	40/ 4	21	roztostavaná stavba		1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1735.

Legenda:

Druh stavby:

21 - Rozostavaná budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná 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 miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
1	Rau Peter a Darina Rauová r. Sýkorová, 916 38, Beckov, č. 100, SR	1 / 1
Dátum narodenia :	14.02.1958	Dátum narodenia : 13.03.1960
Poznámka	P1 56/08- Záložné právo pre Daňový úrad Nové Mesto nad Váhom, č. 643/320/12630/08/Id- na rozostavanú stavbu na p.č. 40/4- VZ 187/08	
Poznámka	P 430/14 obmedzujúca - Poznomená sa upovedomenie o začatí exekúcie a upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva - na rozostavanú stavbu na p.č. 40/4 - EX 115/2014 - Exekút. úrad Bratislava, JUDr. Hugo Hýbal - zm.č. 237/2014	
Poznámka	P 510/14 informatívna - Oznámenie o výkone záložného práva predajom nehnut. formou dobrovoľnej dražby, v prospech Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, IČO: 31 335 004 - na rozostavanú stavbu na p.č. 40/4 - pre V 2211/2004 - zm.č. 347/2014	

Tituly nadobudnutia LV:

Stavebné povolenie SUS-78/2003-VZ 165/04

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 1 Záložné právo v prospech Prvá stavebná sporiteľňa, a.s. Bratislava IČO 31335004 V 2211/04 na rozostavanú stavbu na p.č. 40/4- VZ 165/04
- 1 Z 1230/08- Záložné právo pre Daňový úrad Nové Mesto nad Váhom, č. 643/320/12630/08/Id- na rozostavanú stavbu na p.č. 40/4- VZ 187/08
- 1 Z 1334/08 - Zriadenie exekučného záložného práva na rozostavanú stavbu na p.č. 40/4 - EX 1998/2007 - Exekútorický úrad so sídlom Žilina, JUDr. Jozef Kaduch - VZ 335/08
- 1 Z 247/11 - Zriadenie exekučného záložného práva na rozostavanú stavbu na p.č. 40/4 - EX 1957/2010 - Exekútorický úrad so sídlom Žilina, JUDr. Jozef Kaduch - VZ 59/2011
- 1 Z 2359/14 - Zriadenie exekučného záložného práva na rozostavanú stavbu na p.č. 40/4 - EX 449/2014 - Exekút. úrad Trenčín, JUDr. Ladislav Ďordovič, ml. - zm.č. 171/2014

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

Informatívny výpis

1/1

Aktualizácia katastrálneho portálu: **19.04.2016**

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres: **Nové Mesto nad Váhom**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **BECKOV**Dátum vyhotovenia **21.04.2016**Katastrálne územie: **Beckov**Čas vyhotovenia: **00:08:31**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1735

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.
38	545	Zastavané plochy a nádvoria	15	1	
39/ 1	539	Záhrady	4	1	
39/ 2	588	Záhrady	4	2	
39/ 3	157	Záhrady	4	1	
39/ 4	1409	Záhrady	4	2	
40/ 1	1195	Záhrady	4	2	
40/ 2	483	Záhrady	4	2	
40/ 3	69	Záhrady	4	1	
40/ 4	166	Zastavané plochy a nádvoria	26	2	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 40/ 4 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2227.					
40/ 5	44	Zastavané plochy a nádvoria	18	2	
40/ 6	72	Zastavané plochy a nádvoria	18	2	
40/ 7	18	Zastavané plochy a nádvoria	18	2	
41/ 2	2765	Orná pôda	1	2	
3476	643	Lesné pozemky	38	2	
3477	453	Lesné pozemky	38	2	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

38 - Pozemok s lesným porastom, dočasne bez lesného porastu za účelom obnovy lesa alebo po vykonaní náhodnej ťažby

26 - Pozemok, na ktorom je rozostavaná stavba

1 - Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet č. UO	Umiest. pozemku
959	3254	Orná pôda	0		2
3469	4738	Lesné pozemky	0		2
3478	1774	Záhrady	0		2
3479	1428	Trvalé trávne porasty	0		2

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Súpisné číslo		na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
100		38	10	DOM		1

Legenda:
Druh stavby:
10 - Rodinný dom
Kód umiestnenia stavby:
1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
1	Rau Peter, 916 38, Beckov, č. 100, SR	1 / 1
Dátum narodenia :	14.02.1958	
Poznámka	P1 56/08- Záložné právo pre Daňový úrad Nové Mesto nad Váhom, č. 643/320/12630/08/Ide- na nehnut.- parcely č. 38, 39/1, 39/2, 39/3, 39/4, 40/1, 40/2, 40/3, 40/4, 40/5, 40/6, 40/7, 41/2, 3476, 3477, na dom s.č. 100 na p.č. 38 a na parc. reg. E č. 959, 3469, 3478, 3479- VZ 187/08	
Poznámka	P 9/13 informatívna - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby, na nehn. - parc.č. 38, 39/1, 39/2, 39/3, 39/4, 40/1, 40/2, 40/3, 40/4, 41/2 a na dom s.č. 100 na p.č. 38, v prospech Prvej stavebnej sporiteľne, a.s., Bajkalská 30, 829 48 Bratislava - pre V 2687/03 - zm.č. 5/2013	
Poznámka	P 430/14 obmedzujúca - Poznamenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie a upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva - na parc. reg. C č. 38, 39/1, 39/2, 39/3, 39/4, 40/1, 40/2, 40/3, 40/4, 40/5, 40/6, 40/7, 41/2, 3476, 3477, na dom s.č.100 na p.č.38, na parcely reg. E č. 959, 3469, 3478, 3479 - EX 115/2014 - Exekút. úrad Bratislava, JUDr. Hugo Hýbal - zm.č. 237/2014	
Poznámka	P 510/14 informatívna - Oznámenie o výkone záložného práva predajom nehnut. formou dobrovoľnej dražby, v prospech Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, IČO: 31 335 004 - na nehnut. - parc. reg. C č. 38, 39/1, 39/2, 39/3, 39/4, 40/1, 40/2, 40/3, 40/4, 40/5, 40/6, 40/7, 41/2, na dom s.č.100 na p.č.38 - pre V 2211/2004 - zm.č. 347/2014	
Titul nadobudnutia	Darovacia zmluva V 897/94- VZ 4/95	
Titul nadobudnutia	Darovacia zmluva V 2552/2004- VZ 22/05	

ČASŤ C: ĎŤARCHY

Por.č.:

- Vklad záložného práva v prospech Prvej stavebnej sporiteľne, a.s., Bratislava, Bajkalská 30, IČO: 31 335 004/ - na p.č.38, 39/1, 39/2, 39/3, 39/4, 40/1, 40/2, 40/3, 40/4, 40/5, 40/6, 40/7, 41/2 a na dom s.č.100 na p.č.38 - V 2687/03- 207/03
- Záložné právo v prospech Prvá stavebná sporiteľňa, a.s. Bratislava IČO 31335004 V 2211/04 na p.č.38, 39/1, 39/2, 39/3, 39/4, 40/1, 40/2, 40/3, 40/4, 40/5, 40/6, 40/7, 41/2, dom s.č.100 na p.č.38- VZ 165/04
- Z 1230/08- Záložné právo pre Daňový úrad Nové Mesto nad Váhom, č. 643/320/12630/08/Ide- na nehnut.- parcely č. 38, 39/1, 39/2, 39/3, 39/4, 40/1, 40/2, 40/3, 40/4, 40/5, 40/6, 40/7, 41/2, 3476, 3477, na dom s.č. 100 na p.č. 38 a na parc. reg. E č. 959, 3469, 3478, 3479- VZ 187/08
- Z 1334/08 - Zriadenie exekučného záložného práva na nehn.- parcely č. 38, 39/1, 39/2, 39/3, 39/4, 40/1, 40/2, 40/3, 40/4, 40/5, 40/6, 40/7, 41/2, 3476, 3477, na dom s.č.100 na p.č.38, na parcely reg. E č. 959, 3469, 3478, 3479 - EX 1998/2007 - Exekút.úrad so sídlom v Žiline, JUDr. Jozef Kaduch - VZ 335/08
- Z 247/11 - Zriadenie exekučného záložného práva na nehn.- parcely č. 38, 39/1, 39/2, 39/3, 39/4, 40/1, 40/2, 40/3, 40/4, 40/5, 40/6, 40/7, 41/2, 3476, 3477, na dom s.č.100 na p.č.38, na parcely reg. E č. 959, 3469, 3478, 3479 - EX 1957/2010 - Exekút.úrad so sídlom v Žiline, JUDr. Jozef Kaduch - VZ 59/2011
- Z 2359/14 - Zriadenie exekučného záložného práva na nehn. - parcely reg. C č. 38, 39/1, 39/2, 39/3, 39/4, 40/1, 40/2, 40/3, 40/4, 40/5, 40/6, 40/7, 41/2, 3476, 3477, na dom s.č.100 na p.č.38, na parcely reg. E č. 959, 3469, 3478, 3479 - EX 449/2014 - Exekút. úrad Trenčín, JUDr. Ladislav Ďorďovič, ml. - zm.č. 171/2014

Iné údaje:

SPOLOČNÁ CESTA -LV 487
rozostavaná stavba na p.č.40/4 LV 2227

Poznámka:

Bez zápisu.

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

Okres: **Nové Mesto nad Váhom**
 Obec: **BECKOV**
 Katastrálne územie: **Beckov**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **21.04.2016**
 Čas vyhotovenia: **09:54:56**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 487

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.
35	90	Zastavané plochy a nádvoria	19	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

19 - Pozemok, na ktorom je spoločný 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 miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
1	Gestinger Marián r. Gestinger a Jana Gestingerová r. Balajová, 916 38, Beckov, č. 101, SR	1 / 2

Dátum narodenia : 01.09.1973 Dátum narodenia : 17.08.1978

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V 1237/2007 zo dňa 12.7.2007 - VZ 165/07

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
3	Rau Peter, 916 38, Beckov, č. 100, SR	1 / 2

Dátum narodenia : 14.02.1958

Poznámka P1 56/08- Záložné právo pre Daňový úrad Nové Mesto nad Váhom, č. 643/320/12630/08/Ide- na parc.č. 35- pre vlast. 3- VZ 187/08

Poznámka P 430/14 obmedzujúca - Poznamenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie a upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva - na parc. reg. C č. 35 - EX 115/2014 - Exekút. úrad Bratislava, JUDr. Hugo Hýbal - pre vlast. 3 - zm.č. 237/2014

Titul nadobudnutia DAR.ZMLUVA V 903/03- 92/03

Titul nadobudnutia Z 1968/04 - 1/2004/ROEP - VZ 91/04.

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 1 Vklad záložného práva v prospech Tatra banky, a.s., Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava 1, IČO: 00 686 930 - na parc.č.35 - V 1236/2007- pre vlast.1- VZ 164/07, 165/07
- 1 Vklad záložného práva v prospech Tatra banky, a.s., Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava 1, IČO: 00 686 930 - na parc.č.35 - V 2832/2007- pre vlast.1- VZ 280/07
- 3 Z 1230/08- Záložné právo pre Daňový úrad Nové Mesto nad Váhom, č. 643/320/12630/08/Ide- na parc.č. 35- pre vlast. 3- VZ 187/08
- 3 Z 1334/08 - Zriadenie exekučného záložného práva na nehn.- parcelu č. 35 - EX 1998/2007 - Exekútorický úrad so sídlom v Žiline, JUDr. Jozef Kaduch - pre vlast. 3 - VZ 335/08
- 3 Z 247/11 - Zriadenie exekučného záložného práva na nehn.- parcelu č. 35 - EX 1957/2010 - Exekútorický úrad v Žiline, JUDr. Jozef Kaduch - pre vlast. 3 - VZ 59/2011
- 3 Z 2359/14 - Zriadenie exekučného záložného práva na nehn. - parc. reg. C č. 35 - EX 449/2014 - Exekút. úrad Trenčín, JUDr. Ladislav Ďorďovič, ml. - pre vlast. 3 - zm.č. 171/2014

Iné údaje:

SPOLOČNÁ CESTA

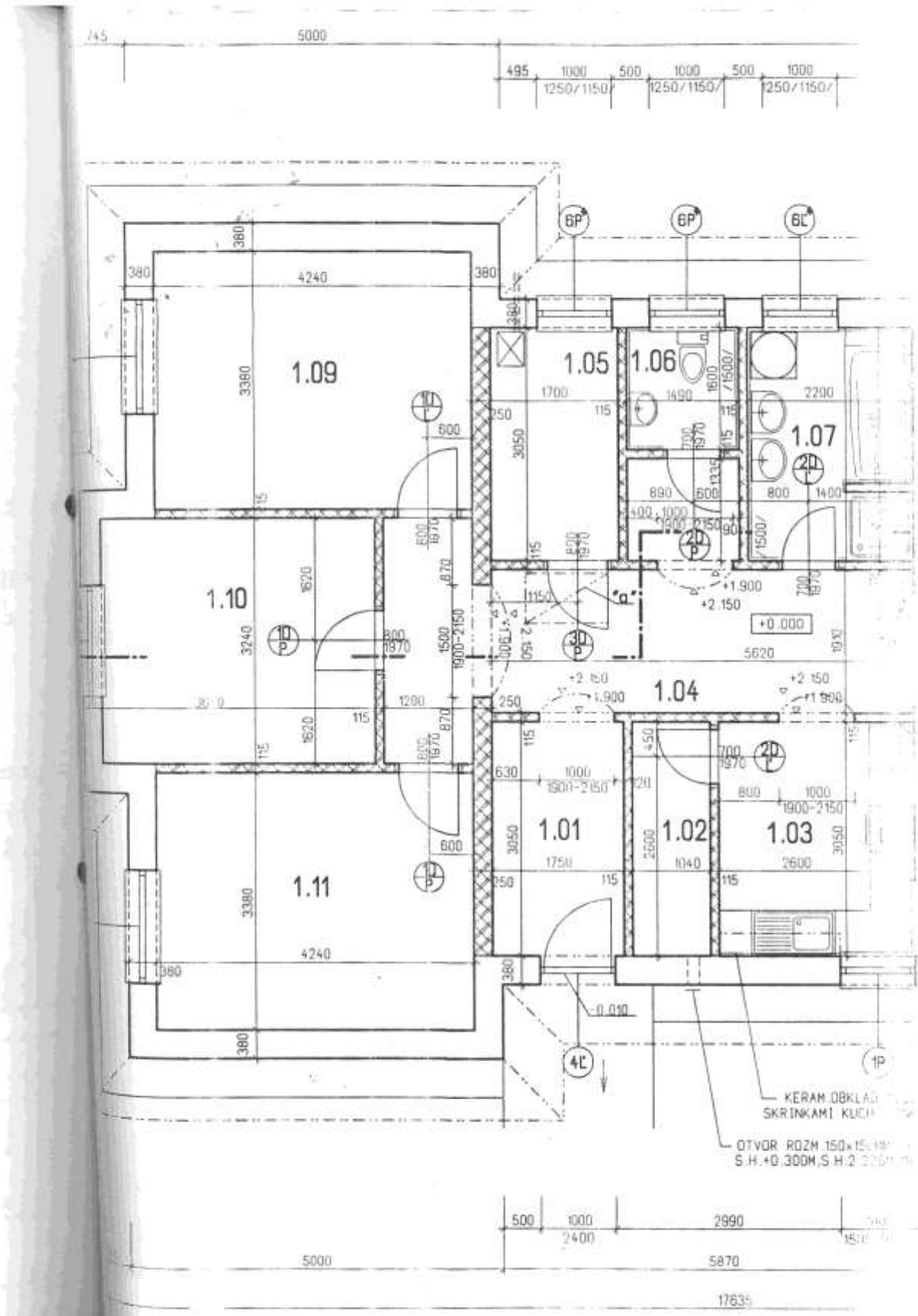
Informatívny výpis

1/2

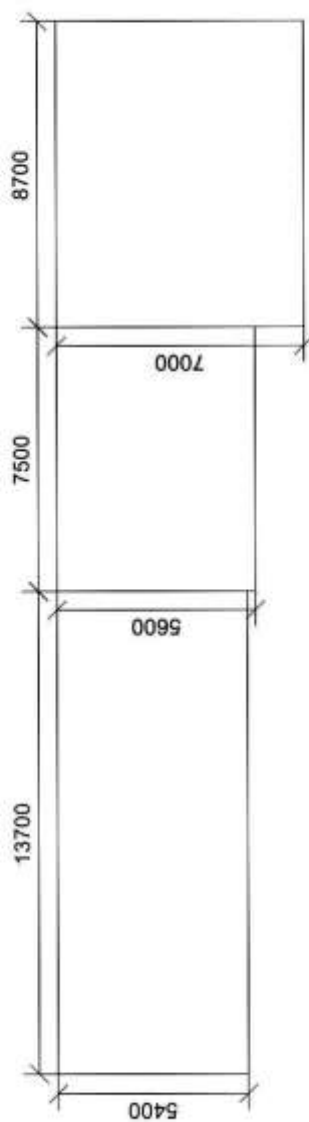
Aktualizácia katastrálneho portálu: 20.04.2016

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
Informatívna kópia z mapy
Vytvorené cez katastrálny portál





DOM č.s.100, parc.č.38





Nehuteľnosť 169298 (RE0004235-15-000285)

RE0004235-15-000285 (169298)

Aktualizovaný 13.4.2016 1. publikácia 10.4.2016



NOVÁ CENA!! Rodinný dom Beckov

Druh / Typ	Rodinný dom / Predaj
Stat	Slovenská republika
Mesto	Beckov
Ulica	Realitný okres Nové Mesto nad Váňom
Konečná cena vrátane provízie	163 000 €
Celková užitková plocha	188,00 m ²

Popis nehnuteľnosti

169298-Ponúkame Vám na predaj 5-izbový, nanovo kompletne zrekonštruovaný dvojpodlažný rodinný dom so sedlovou strechou v obci Beckov. Dom prešiel v roku 2010 celkovou rekonštrukciou, od základu až po strechu. Obvodové múry sú tehlové, na strechu bola použitá štrkidlá brama. Vykurovanie zabezpečuje kondenzačný plynový kotol so 120 litrovým bojlerom na drevnú teplej vody. Všetky radiátory sú nové. V prechodných obdobiach dopĺňa vykurovanie krb. Vstupné dvere sú drevené, zabezpečené elektronickým vracíkom. Na prízemí sa nachádza vstupná chodba, obývačka s výstupom na strešnú terasu, kuchyňa, 2 izby, kúpeľňa s WC a špagza. Kuchyňa je na komplet vybavená novou modernou kuchynskou linkou so vstavanými spotrebičmi (umývačka riadu, sporák, mikrovlnka). Na poschodí sa nachádzajú dve samostatné izby so samostatnými kúpeľňami a WC. V každej kúpeľni je predpríprava na pripojenie práčky. V jednej izbe na poschodí sa nachádza priestraný šatník. Z druhej izby na poschodí je výstup na priestranú strešnú terasu. V celom dome je rozvod internetu a satelitného pripojenia. Súčasťou domu je veľká garáž so stáťmi pre 2 osobné autá. Za domom je oddychová časť - terasa s dvorom, ktorá poskytuje majiteľom nerušené súkromie. Dom poskytuje dostatok pohodia a súkromia aj pre náročných. Zavedené IS; vodovod, elektrika, plyn, na pozemku sa nachádza žumpa. Občianska vybavenosť je dostupná len pár minút. V blízkom okolí sú dostupné možnosti turistiky, bicyklovania - či už sú to lesy alebo rekreačný areál Zelená voda. Obec je prístupná aj z blízkej diaľnice.

Úžitková plocha domu 188m²

cena: 163000 eur

Viac informácií Vám poskytneme na tel. č. 0948 141 108 alebo mailovej adrese holubek@vasareality.sk

Právny servis a vybavenie hypotekárneho úveru je zdarma.

V cene nehnuteľnosti je:

- kompletný servis spojený s ponukou, predajom, prevodom nehnuteľnosti
- vyhotovenie kúpnej zmluvy a návrhu na vklad kúpnej zmluvy
- uhradenie správneho poplatku za návrh na vklad kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností
- uhradenie poplatku za osvedčenie podpisov na kúpnej zmluve
- poradenstvo / vybavenie financovania

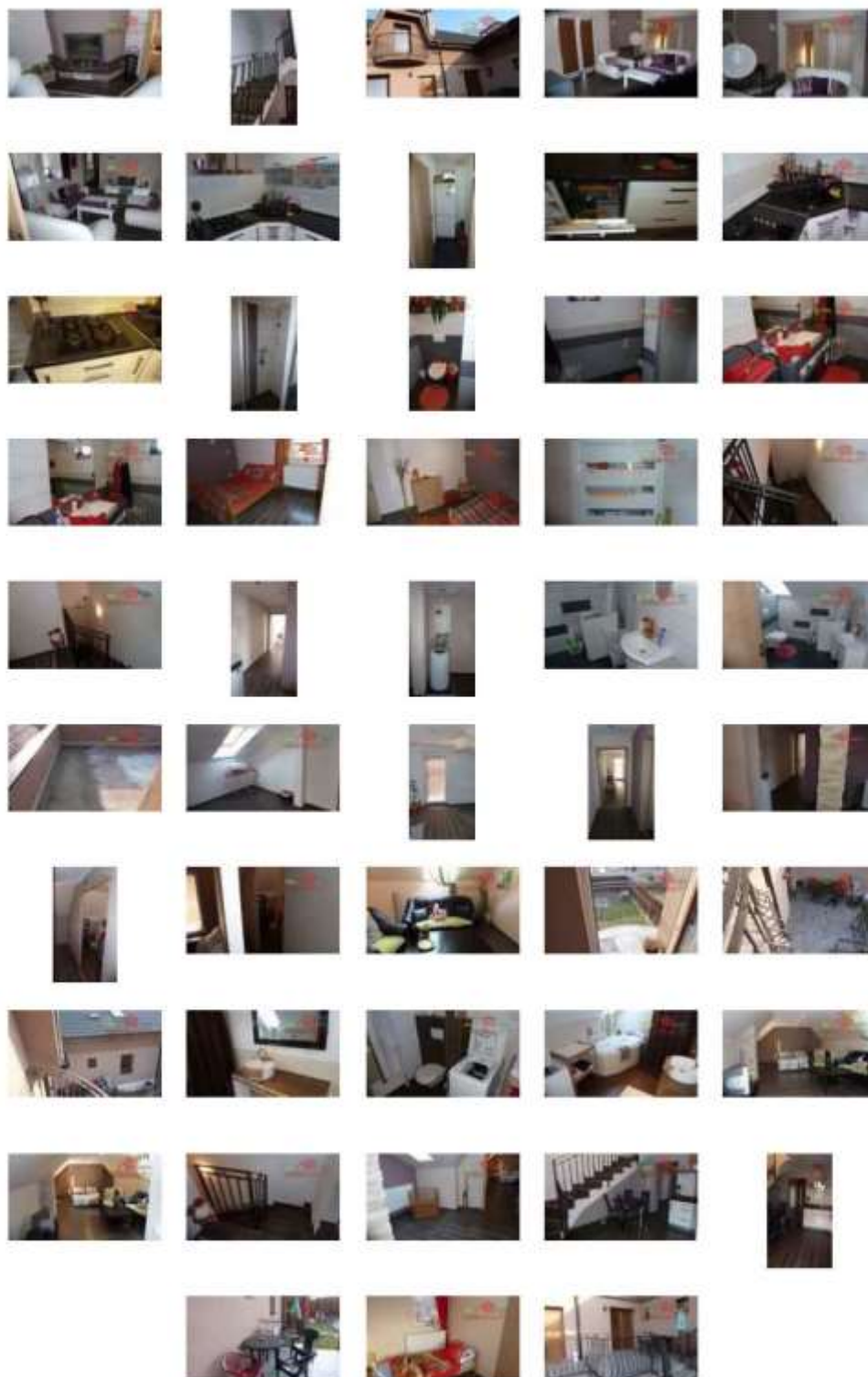
Spolupracujeme so všetkými bankami a stavebnými sporiteľňami na Slovensku.

Energetická certifikácia podľa zákona, a č. 555/2005 Z.z. o energetickej hospodárnosti budov bude vykonaná v zmysle zákona pri predaji nehnuteľnosti. Podľa súčasného konštrukčného vyhotovenia a vybavenia domu je možné predpokladať zatriedenie do energetickej triedy "B"⁺⁺. Ďalších viac ako 1000 nehnuteľností nájdete na vasareality.sk

Charakteristiky

Celková užitková plocha	188,00 m ²
Plocha obytnej časti	188,00 m ²
Počet nadzemných podlaží	2
Stav nehnuteľnosti	kompletná rekonštrukcia
Forma vlastníctva	osobné
Kvalitatívny štandard	RD z klasických materiálov
Výmera pozemku celkom	276,00 m ²

Obrázok





Nehuteľnosť 165208 (RE0000380-16-002096)

RE0000380-16-002096 (165208)

Aktualizovaný 8.4.2016 1. publikácia 8.4.2016



Beckov - rodinný dom so záhradou na predaj

Druh / Typ	Rodinný dom / Predaj
Štát	Slovenská republika
Mesto	Beckov
	[Reality okres Nové Mesto nad Váhom]
Ulica	NEZADANÉ
Konečná cena vrátane provízie	107 000 €
Celková úžitková plocha	110,00 m ²

Popis nehnuteľnosti

Ponúkame na predaj rodinný dom v tichej ulici, v centrálnej časti Beckova, vo vyhľadávanej lokalite pod malebným hradným bralom. Dom má priaznivú polohu so záhradou a terasou v sivej zadnej časti orientovanej na juh, s priamym výhľadom na centrum obce a hradnú zručaninu. Na 110m² plochy obytnej časti domu je rozľahlá hala, 4 obytne miestnosti, kuchyňa, kúpeľňa a samostatné WC. Polovica domu je podpivničená. Všetky miestnosti sú suché, konštrukcia domu vrátane plechovej strechy je vo výbornom stave - jedná sa o modernejší dom postavený v obci v r.1972. Vykurovanie vlastným plynovým kotlom. Na pozemku je garáž s priamym prístupom z ulice, s montážnou jamou a čiastočne podpivničená.

V obci je veľmi dobrá občianska vybavenosť - MŠ, ZŠ, zdravotné stredisko, lekáreň, niekoľko pohostinstiev, ako aj penzión vybavený wellnessom. Je vyhľadávanou turistami vôľaka známej zručaniny a podhradí so zachovalými stredovekými kúrtami. Dopravná dostupnosť je vynikajúca - len 5km od obce je diaľničný privádzač, vzdialenosť od Bratislavy je 105km, v blízkosti je Nové Mesto nad Váhom, Trenčín aj kúpeľné mesto Piešťany. Obec leží priamo pod svahmi Považského Inovca, päť minút od lyžiarskeho strediska a bikeparku v Kálnici. Ďalšie príležitosti pre turistiku každého druhu ponúkajú protiahlé Malé a Biely Karpaty, v lete je možnosť kúpania v známom rekreačnom areáli Zelená Voda vzdialenom len 3km.

Šríbsp;

Charakteristiky

Celková úžitková plocha	110,00 m ²
Plocha obytnej časti	110,00 m ²
Stav nehnuteľnosti	pôvodný stav
Forma vlastníctva	iné
Kvalitatívny štandard	RD z klasických materiálov
Rok výstavby	44
Výmera pozemku celkom	640,00 m ²
Elektrický prúd	220/380 V
Odpadové vody	žumpa bez prepadu

Ostatné informácie

Ďalšie informácie o nehnuteľnosti nájdete tu.

Realitná kancelária

Romantické chalupy, s.r.o. » Počet inzerátov: 2711

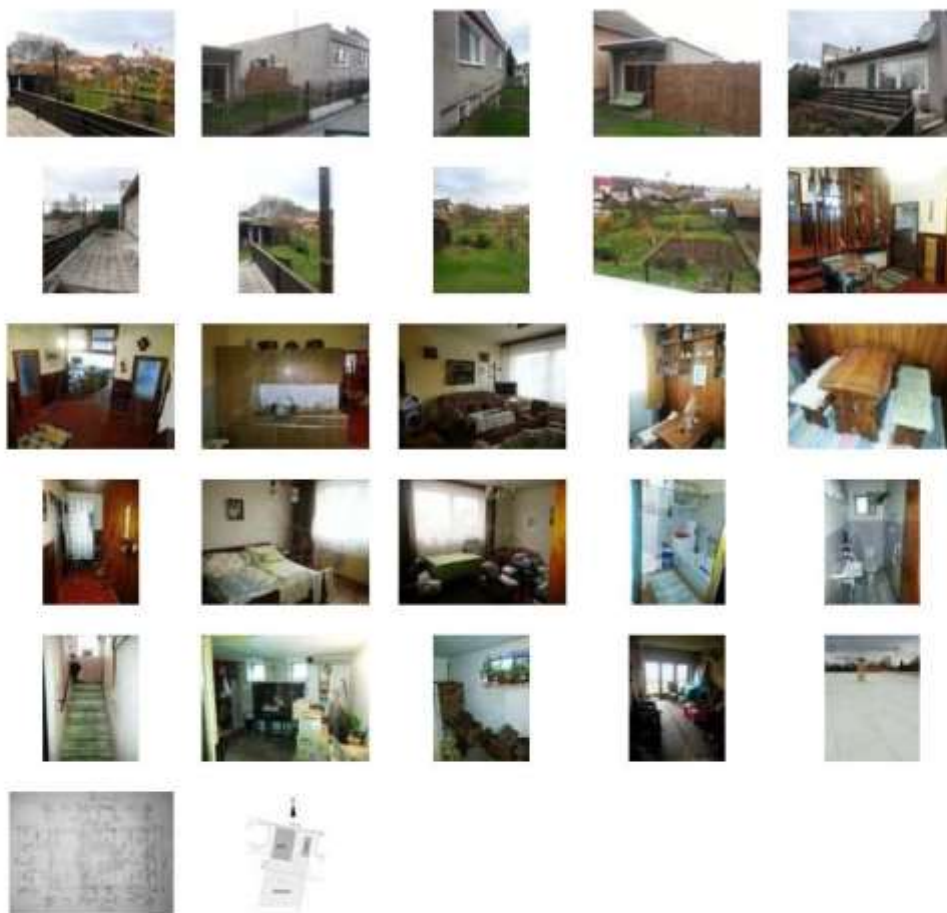


Tomáš Harman
Mobil +421 918 789 218
Email chalupy@zoznam.sk
Iné kontaktné údaje



Adresa Nejedlého 67
 841 02 Bratislava - Dúbravka
 Slovenská republika
Telefón: +421 918 789 218, +421 911 291 632
Fax

Obrázok



Mapa



Reality.sk
20.4.2016 14:42



Nehnutelnosť 170047 (RE0004235-15-000738)

RE0004235-15-000738 (170047)

Aktualizovaný 19.4.2016 1., publikácia 10.4.2016



4 - izbový RODINNÝ DOM, NOVÉ MESTO NAD VÁHOM, tichá vyhľadávaná lokalita

Druh / Typ	Rodinný dom / Predaj
Stat	Slovenská republika
Mesto	Nové Mesto nad Váhom [Reality okres Nové Mesto nad Váhom]
Ulica	Lipová
Konečná cena vrátane provízie	224 000 €
Celková užitočná plocha	191,00 m ²

Popis nehnuteľnosti

170047 Na predaj 4 - izbový kvalitne postavený rodinný dom v Novom Meste nad Váhom v tichom sínečnom prostredí mesta. V okolí domu sa nachádza krásne upravená záhrada s automatickou závlahou, fontáňkou a soľnou sprchou.

Rodinný dom je zaujímavou riešený, zateplený a v celom dome je podlahové kúrenie. V dome sa nachádza veľká vykurovaná garáž, možnosť úpravy na ďalšiu priestranú izbu. K domu patrí aj elektrická vstupná brána. V dome sú nové plastové okná, drevenná podlaha a drevenné interiérové dvere a nová klimatizácia, diaľkovo ovládateľná garáž, el.vrátnik a bezbarierový prístup.

Ďalšie informácie Vám radi poskytneme na telefóne číslе 0915 753 000 alebo na e-mail adrese mangundova@vasareality.sk.

Ponúkame Vám ZADARMO: - kompletný servis spojený s ponukou, predajom, prevodom nehnuteľnosti,

- vyhotovenie kúpnej zmluvy a návrhu na vklad kúpnej zmluvy
- uhradenie správneho poplatku za návrh na vklad kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľnosti
- uhradenie poplatku za osvedčenie podpisov na kúpnej zmluve
- poradenstvo / vybavenie financovania (Hypotekárny úver - úver zabezpečený nehnuteľnosťou) - poisťné poradenstvo / vybavenie poisťenia.

Spolupracujeme so všetkými bankami a stavebnými spoiteľňami na Slovensku. Viac nehnuteľností nájdete na vasareality.sk.

Charakteristiky

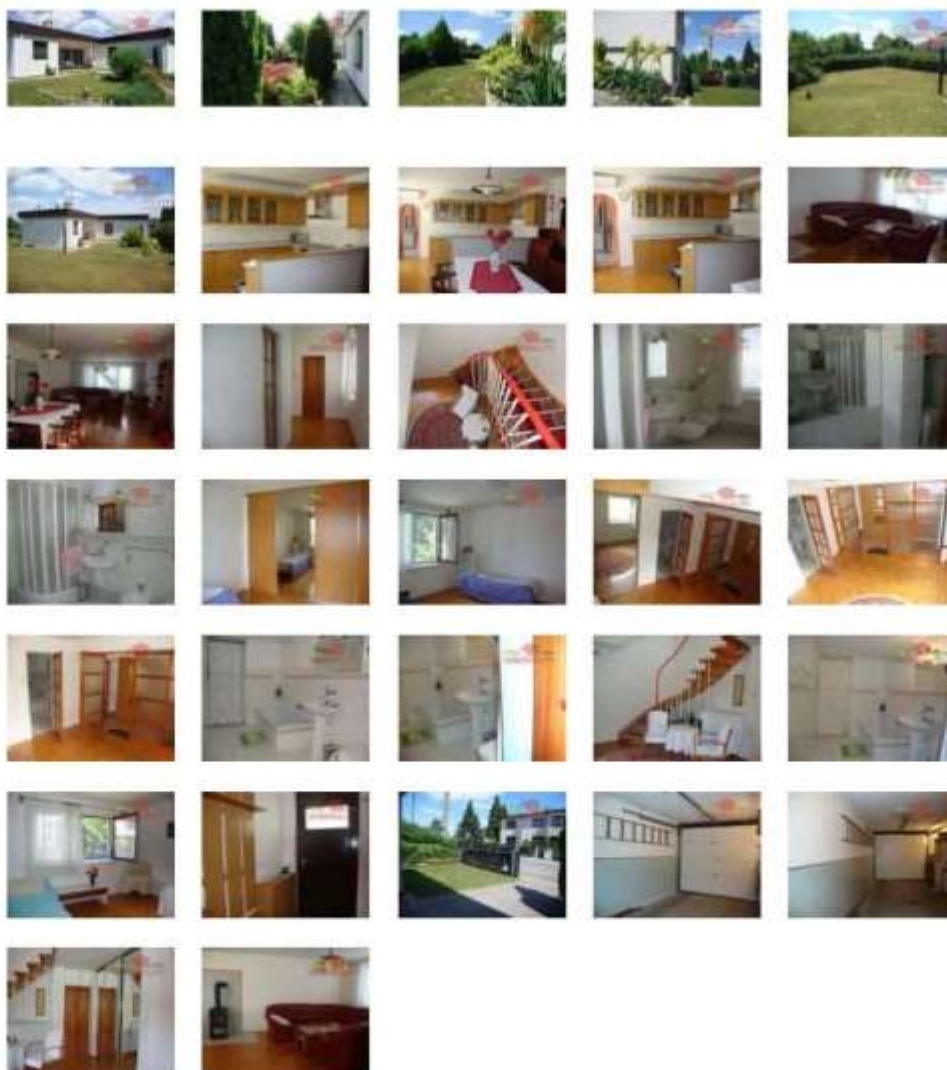
Celková užitočná plocha	191,00 m ²
Plocha obytnej časti	191,00 m ²
Počet nadzemných podlaží	2
Stav nehnuteľnosti	pôvodný stav
Forma vlastníctva	osobné
Kvalitatívny štandard	RD z klasických materiálov
Výmera pozemku celkom	733,00 m ²
Garáž	Áno
Pitná voda	vodovod
Odpadové vody	verejná kanalizácia

Ostatné informácie

Ďalšie informácie o nehnuteľnosti nájdete tu.

Reality.sk - 4 - izbový RODINNÝ DOM, NOVÉ MESTO NAD VÁHOM, tichá vyhfa... Page 3 z 4

Obrázok



Mapa



LOKALITA

Projekt rodinných domov Beckov je situovaný v peknej rovinatej lokalite v blízkosti futbalového ihriska, ktoré poskytuje dostupnú kompletnú občiansku vybavenosť Obce Beckov.

Centrum obce, základná škola, mestské obchody a reštaurácie sú vzdialené približne do 10 minút pešej chôdze.

Obytná zóna je atraktívna aj pre ľudí, ktorí uprednostia možnosť kúpeľne so saňou za parkovacej. V blízkosti našej zóny sa nachádza rekreačné zariadenie Železná Voda, ktoré je vzdialené do 15 minút pešej chôdze.

PONUKA RODINNÝCH DOMOV

FAKTY O RODINNÝCH DOMOCH

- 3 izby + kuchyňa + kúpeľňa + komora a úložný priestor + podlažie
- Výber rôznych veľkostí RD s užitočnou plochou od 13,0 m² až po 80,5 m²
- Obývačka (iba) + kuchyňa od 28,0 m² až po 30,2 m²
- Svetlá, priestranne izby od 11,0 m² do 14,6 m²
- Veľkoryso dimenzované kúpeľne od 6,5 m² do 7,5 m²
- Terasa a 2 parkovacie miesta pri RD

AKTUÁLNA PONUKA

Označenie	Popis	Veľkosť pozemku	Zastavaná plocha RD
RD 6	3-izbový RD	268 m ²	84 m ²
Vyhodnotenie nízkoenergetického domu na kľúč v štandarde „Komfort“, pozemok a inžinierska sieť.			
Akčiová cena: 87 000 EUR s DPH			
RD 7	3-izbový RD	278 m ²	84 m ²
Vyhodnotenie nízkoenergetického domu na kľúč v štandarde „Komfort“, pozemok a inžinierska sieť.			
Akčiová cena: 87 000 EUR s DPH			
RD 8	3-izbový RD	330 m ²	92 m ²
Vyhodnotenie nízkoenergetického domu na kľúč v štandarde „Komfort“, pozemok a inžinierska sieť.			
Akčiová cena: 95 000 EUR s DPH			

4-5 of 12

„Stavíme moderné, nízkoenergetické bývanie pre miládé rodiny.“

PREČO RODINNÉ DOPY BECKOV?

Základom spoločného života a úspešnej budúcnosti Váš i Vašich najbližších je predovšetkým kvalitné bývanie pre život. Zastavenie každodenných potrieb všetkých členov rodiny, podpora ich rozvoja a príležitosti pre aktívny odpočinok sú dôležitými požiadavkami každej rodiny. Tvorí všetko ponuka našej mladým rodinám projekt Rodinných domov Beckov.

VÝHODY PROJEKTU

1. Dostupné bývanie, ktoré spája výhody bytu a rodinného domu s pozemkom
2. Kvalitná stavba využíva osvedčené materiály, vysoký energetický štandard a rôzne prevádzkové náklady
3. Moderné dispozičné riešenie a architektúra
4. Možnosť individuálnych úprav a funkcie
5. Pomoc so zariadením financovania
6. Atraktívna lokalita
7. Komplexné riešenie



ENERGETICKÝ ŠTANDARD

Vysoký energetický štandard bol dosiahnutý použitím vysoko kvalitných technológií tepelných izolácií okien, otvoreného muriva i stropov, moderným vykurovacím systémom na báze zemného plynu a kvalitným architektonickým riešením, ktoré eliminuje vznik tepelných mostov.

Vďaka týmto opatreniam Vám ponúkame bývanie v štandarde.

NÍZKOENERGETICKÝ RODINNÝ DOM

Všetky ponúkané domy spĺňajú energetickú hospodárnosť budov v kategórii B dle normy Energetický certifikát v zmysle zákona č. 555/2005 Z.z. o energetickej hospodárnosti budov a vyhlášky č. 364/2012 Z.z.



Kategória budovy	30,70
1 - rodinný dom	
Globálny ukazovateľ	30,70
Celková dodávaná energia	kWh/m ² aJ
	
<p style="text-align: right;">Výsledná hodnota energie</p>	

2

FOTODOKUMENTÁCIA



Rozostavaná stavba bez súp.č. na parc. KN-C č.40/4



Dom so súp.č.100 na parc.KN-C č.38



Dom so súp.č.100 na parc.KN-C č.38

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 915034.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 30/2016 znaleckého denníka č. 1.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujeme podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 302016.

Ing. Marek Taška