

Znalec:

Ing. Štefan Pastierovič, Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica
Č. tel.: 0908 773 888, 0903 340 292
E-mail: pastierovicreality@gmail.com

Zadávateľ:

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

Číslo spisu /objednávky/:

Objednávka zo dňa 30.09.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 161/2019

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp. 433 na parc.č. 894/2 v k.ú. Gbelce, obec Gbelce, okres Nové Zámky, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 894/1, 894/2 a 895.

Počet strán /z toho príloh/: 36 /z toho 15 strán príloh/

Počet vyhotovení: 6

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp. 433 na parc.č. 894/2 v k.ú. Gbelce, obec Gbelce, okres Nové Zámky, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 894/1, 894/2 a 895.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok /rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu/:
23.10.2019

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 28.10.2019

1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a/ Dodané zadávateľom :

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 30.09.2019.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2989, k.ú. Gbelce - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 21.10.2019.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Gbelce - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 21.10.2019.
- Potvrdenie o veku domu vydané Obcou Gbelce zo dňa 15.07.2010 - kópia.
- Kolaudačné rozhodnutia č.j. 1177-02/08 Cz na stavbu prístavba k rodinnému domu vydané Obcou Gbelce zo dňa 27.08.2008 - kópia.
- Schematická situácia a pôdorys rodinného domu.

b/ Obstarané znalcom :

- Obhliadka a kontrolné zameranie skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 17.50 od firmy Kros s.r.o. Žilina.

1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Zákon NR SR č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.
- STN 7340 55 - Výpočet obstarávaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Cenové správy pre stavebníctvo vydávané spoločnosťou ODIS s.r.o. Žilina.

1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota (TH)

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

Výnosová hodnota (HV)

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

Základné postupy ohodnocovania:

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

porovnávací metóda,

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

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

metóda polohovej diferenciacie

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

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a/ Výber použitej metódy:

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

b/ Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č. 2989, k.ú. Gbelce

A: Majetková podstata:

Pozemky registra C

parc.č. 894/1, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 287 m²

parc.č. 894/2, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 136 m²

parc.č. 895, záhrada o výmere 833 m²

Stavby

rodinný dom č.súp. 433 na parc.č. 894/2

B. Vlastníci:

- Ján Bircsák rod. Bircsák a Mariana Bircsáková rod. Nagyová, Materskej školy č.433/37, Gbelce, PSČ 943 42, SR, dát.nar. 26.03.1965 a 25.01.1968, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s. je špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a fotodokumentácia domu boli vykonané dňa 23.10.2019 za účasti spoluvlastníkov nehnuteľnosti.

d/ Technická dokumentácia :

Znalcovi bola predložená čiastočná schematická technická dokumentácia rodinného domu, ktorá je v súlade so zisteným skutkovým stavom, doplňujúce údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené pri miestnom šetrení kontrolným zameraním a zakreslením stavieb, vek domu bol stanovený podľa predložených podkladov a predchádzajúcich znaleckých dokazovaní.

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotený rodinný dom a pozemky sú evidované v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 2989 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Nové Zámky pre k.ú. Gbelce, ako aj geometricky v katastrálnej mape.

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

Pozemky registra C

- parc.č. 894/1, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 287 m²
- parc.č. 894/2, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 136 m²
- parc.č. 895, záhrada o výmere 833 m²

Stavby

- rodinný dom č.súp. 433 na parc.č. 894/2
- plot uličný na parc.č. 894/1
- plot zadný na parc.č. 895
- vodovodná prípojka na parc.č. 894/1
- vodomerná šachta na parc.č. 894/1

- kanalizácia do žumpy na parc.č. 894/1
- žumpa na parc.č. 894/1
- elektrická NN prípojka na parc.č. 1698
- plynová prípojka na parc.č. 894/1
- spevnené plochy betónové na parc.č. 894/1
- podzemná pivnica na parc.č. 894/1 na parc.č. 607/1

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

Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom č.súp. 433 na parc.č. 894/2

POPIS STAVBY

Nehnutelnosť zapísaná na liste vlastníctva ako Rodinný dom č.súp. 433 na parc.č. 894/2 v k.ú. Gbelce je jednopodlažná murovaná stavba, ktorej pôvodná časť bola postavená v roku 1940 a prístavba v roku 2008. Dom má jedno nadzemné podlažie, nie je podpivničený, dispozične sa v dome nachádzajú vstupná chodba, tri izby, kuchyňa, kúpeľňa, WC a špajza.

Konštrukčne ide o murovanú tehlovú stavbu, základy domu sú betónové pásové pravdepodobne bez vodorovnej izolácie /zavlnuté vnútorné steny/, zvislé obvodové konštrukcie sú zo zmiešaných, prevažne tehlových murív v hrúbke obvodových múrov 50 - 60 cm, deliace konštrukcie sú murované, stropy drevené trámové s rovnými podhl'admi, strecha je valbová, krytina je škridlové betónová typu BRAMAC, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Vnútorné omietky sú vápenné štukové hladké, vonkajšie omietky vápenocementové. Podlahy v obytných miestnostiach sú prevažne povlakové z PVC, v ostatných miestnostiach sú keramické dlažby. Okná sú drevené zdvojené z europrofilov, dvere drevené plné hladké alebo zasklené dyhované. Dom je napojený na elektroinštaláciu, vodu a prípojku plynu z verejných rozvodov, kanalizácia je zaústená do žumpy. Vykurovanie je lokálne, plynovými pecami GAMAT /4 ks/, na ohrev TÚV slúži elektrický bojler.

V kúpeľni je smaltovaná vaňa s keramickým obkladom, sprchový kút, umývadlo, batérie sú nerezové pákové, steny sú s keramickými obkladmi, vo WC je elektrický bojler, v kuchyni je linka na báze dreva rozvinutej dĺžky 3,00 bm s nerezovým drezom, pákovou batériou, plynovým sporákom, digestorom, za linkou sú keramické obklady stien.

Pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti analytickou metódou stanovujem životnosť pôvodnej stavby od roku 1940 a prístavby a rekonštrukcie domu od roku 2008.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kZP
1. NP	1940	5,54*8,17+5,40*5,00	72,26	
1. NP	2008	8,24*5,60+3,20*5,00	62,14	
Spolu 1. NP			134,4	120/134,4=0,893

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 (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	180
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	6495

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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	
	35.2.c lokálne - plynové kachle (4 ks)	240

36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3 bm)	165
37	Vnútorne vybavenie	
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1255

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(6495 + 1255 * 0,893)/30,1260$	252,80

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	11,16	1940	120	79	7,35
2	Zvislé konštrukcie	22,26	1940	120	79	14,65
3	Stropy	9,81	1940	120	79	6,46
4	Zastrešenie bez krytiny	8,06	2008	100	11	0,89
5	Krytina strechy	10,32	2008	80	11	1,42
6	Klampiarske konštrukcie	0,97	2008	80	11	0,13
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,16	2008	60	11	0,95
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,32	2008	60	11	0,43
9	Vnútorne keramické obklady	1,81	2008	50	11	0,40
10	Schody	0,00	1940	0	0	0,00
11	Dvere	2,45	2008	50	11	0,54
12	Vráta	0,00	1940	0	0	0,00
13	Okná	4,90	2008	50	11	1,08

14	Povrchy podláh	3,48	2008	50	11	0,77
15	Vykurovanie	3,10	2008	30	11	1,14
16	Elektroinštalácia	5,10	2008	50	11	1,12
17	Bleskozvod	0,00	1940	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,87	2008	50	11	0,41
19	Vnútorná kanalizácia	0,13	2008	50	11	0,03
20	Vnútorný plynovod	0,45	2008	50	11	0,10
21	Ohrev teplej vody	0,84	2008	30	11	0,31
22	Vybavenie kuchýň	3,55	2008	30	11	1,30
23	Hygienické zariadenia a WC	2,26	2008	40	11	0,62
24	Výťahy	0,00	1940	0	0	0,00
25	Ostatné	0,00	1940	0	0	0,00
	Opotrebenie					40,10%
	Technický stav					59,90%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1940		
Východisková hodnota	252,80 €/m ² *134,40 m ² *2,554*0,95	82 436,75
Technická hodnota	59,90% z 82 436,75	49 379,61

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKÉJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	82 436,75	49 379,61
Spolu	82 436,75	49 379,61

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Plot uličný na p.č. 894/1****ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác: z kameňa a betónu	6,50m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka: betónová monolitická alebo prefabrikovaná	6,50m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu: z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	7,15m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta: a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks

5.	Plotové vrátka:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

Dĺžka plotu: 6,50 m
Pohľadová plocha výplne: $6,50 \cdot 1,10 = 7,15 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot uličný na p.č. 894/1	1986	33	17	50	66,00	34,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(6,50 \text{ m} \cdot 53,98 \text{ €/m} + 7,15 \text{ m}^2 \cdot 14,44 \text{ €/m}^2 + 1 \text{ ks} \cdot 246,80 \text{ €/ks} + 1 \text{ ks} \cdot 134,44 \text{ €/ks}) \cdot 2,554 \cdot 0,95$	2 026,82
Technická hodnota	34,00 % z 2 026,82 €	689,12

2.2.2 Plot zadný na p.č. 895**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpkov oceľových, betónových alebo drevených	72,50m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	108,75m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 72,50 m
Pohľadová plocha výplne: $72,50 \cdot 1,50 = 108,75 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot zadný na p.č. 895	1992	27	13	40	67,50	32,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(72,50 \text{ m} \cdot 5,64 \text{ €/m} + 108,75 \text{ m}^2 \cdot 12,61 \text{ €/m}^2) \cdot 2,554 \cdot 0,95$	4 319,39
Technická hodnota	32,50 % z 4 319,39 €	1 403,80

2.2.3 Vodovodná prípojka na p.č. 894/1

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtávacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 24,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka na p.č. 894/1	2008	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$24 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,554 * 0,95$	2 416,01
Technická hodnota	$78,00 \% \text{ z } 2\,416,01 \text{ €}$	1 884,49

2.2.4 Vodomerná šachta na p.č. 894/1

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,60 * 1,80 * 1,20 = 3,46 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta na p.č. 894/1	2008	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	3,46 m ³ OP * 254,27 €/m ³ OP * 2,554 * 0,95	2 134,60
Technická hodnota	78,00 % z 2 134,60 €	1 664,99

2.2.5 Kanalizácia do žumpy na parc.č. 894/1**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 3,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizácia do žumpy na parc.č. 894/1	2008	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	3 bm * 28,38 €/bm * 2,554 * 0,95	206,58
Technická hodnota	78,00 % z 206,58 €	161,13

2.2.6 Žumpa na parc.č. 894/1**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $2,40 * 2,00 * 1,50 = 7,2 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa na parc.č. 894/1	2008	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7,2 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,554 * 0,95$	1 884,59
Technická hodnota	$78,00 \% \text{ z } 1 884,59 \text{ €}$	1 469,98

2.2.7 Elektrická NN prípojka na parc.č. 1698**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.d) káblová prípojka vzdušná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $290/30,1260 = 9,63 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 5,78 €/bm
Počet merných jednotiek: 10,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická NN prípojka na parc.č. 1698	2008	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 0 * 5,78 \text{ €/bm}) * 2,554 * 0,95$	233,65
Technická hodnota	$78,00 \% \text{ z } 233,65 \text{ €}$	182,25

2.2.8 Prípojka plynu na parc.č. 894/1**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 827 5 Plynovod
Kód KS: 2221 Miestne plynovody
Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 2,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu na parc.č. 894/1	2008	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,554 * 0,95$	68,47
Technická hodnota	$78,00 \% \text{ z } 68,47 \text{ €}$	53,41

2.2.9 Spevnené plochy betónové na p.č. 894/1**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $18,80 * 1,05 = 19,74 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy betónové na p.č. 894/1	2008	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$19,74 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,554 * 0,95$	413,34
Technická hodnota	$78,00 \% \text{ z } 413,34 \text{ €}$	322,41

2.2.10 Podzemná pivnica na p.č. 894/1

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 825 4 Podzemná pivnica
 Kód KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy
 Kód KS2: 1274 Ostatné budovy, inde neklasifikované

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Katégória: 14. Podzemná pivnica (JKSO 825 4)
 Bod: 14.1. Maloplošné pivnice
 Položka: 14.1.e) Murovaná, kamenná alebo betónová s rovným stropom monolitickým

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3085/30,1260 = 102,40 \text{ €/m}^3 \text{ vOP}$
 Počet merných jednotiek: $2,60*4,50*1,90 = 22,23 \text{ m}^3 \text{ vOP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Podzemná pivnica na p.č. 894/1	1975	44	6	50	88,00	12,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$22,23 \text{ m}^3 \text{ vOP} * 102,4 \text{ €/m}^3 \text{ vOP} * 2,554 * 0,95$	5 523,11
Technická hodnota	12,00 % z 5 523,11 €	662,77

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.súp. 433 na parc.č. 894/2	82 436,75	49 379,61
Ploty		
Plot uličný na p.č. 894/1	2 026,82	689,12
Plot zadný na p.č. 895	4 319,39	1 403,80
Celkom za Ploty	6 346,21	2 092,92
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka na p.č. 894/1	2 416,01	1 884,49
Vodomerná šachta na p.č. 894/1	2 134,60	1 664,99
Kanalizácia do žumpy na parc.č. 894/1	206,58	161,13
Žumpa na parc.č. 894/1	1 884,59	1 469,98
Elektrická NN prípojka na parc.č. 1698	233,65	182,25
Prípojka plynu na parc.č. 894/1	68,47	53,41
Spevnené plochy betónové na p.č. 894/1	413,34	322,41
Podzemná pivnica na p.č. 894/1	5 523,11	662,77
Celkom za Vonkajšie úpravy	12 880,35	6 401,43
Celkom:	101 663,31	57 873,96

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotený rodinný dom sa nachádza v obci Gbelce, okres Nové Zámky, konkrétne na ulici Materskej školy, t.j. v stredovej obytnej časti obce. Obec má 2171 obyvateľov /údaj k 31.12.2018/, leží asi 30 km od okresného mesta Nové Zámky, 12 km od mesta Štúrovo. V obci je základná občianska vybavenosť, t.j. obecný úrad, kostol, základné obchody a služby, reštaurácie, základná aj materská škola, pošta, športové zariadenia. Hodnotený dom je napojený na elektroinštaláciu, vodu a prípojku plynu z verejných rozvodov, kanalizácia je vedená do vlastnej žumpy. V okolí stavby je životné prostredie bez zjavného poškodenia, s bežnou hlučnosťou a prašnosťou od uličnej cestnej premávky. Na trhu s obdobnými nehnuteľnosťami v danom mieste je dopyt a ponuka v rovnováhe, najmä s prihliadnutím na polohu domu, jeho charakter a reálnu kúpnu silu obyvateľstva, v obci je v súčasnom období niekoľko domov na predaj. Možnosti zamestnanosti sú zodpovedajúce polohe nehnuteľnosti, t.j. v súčasnosti sa nezamestnanosť pohybuje do 10%. Pre výpočet hodnoty nehnuteľnosti stanovujem vzhľadom na pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovaný pri predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase priemerný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 0,40.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť je stavba rodinného domu určená na individuálne bývanie, ktorý sa na tento účel aj využíva.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pri miestnom šetrení som nezistil riziká spojené s ďalším využívaním nehnuteľnosti. Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s. je špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} * v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,400	13	5,20
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,800	30	24,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,800	8	6,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,200	7	8,40

5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	I.	1,200	10	12,00
	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	0,800	9	7,20
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,800	6	4,80
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	I.	1,200	5	6,00
	orientácia hlavných miestností k JJZ - J - JJV				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,200	6	7,20
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,400	7	2,80
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,220	7	1,54
	železnica, alebo autobus				
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra)	III.	0,400	10	4,00
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,220	8	1,76
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,800	9	7,20
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	0,400	8	3,20
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,220	7	1,54
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,040	4	0,16
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,400	20	8,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	113,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 113,8 / 180$	0,632
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 57\,873,96 \text{ €} * 0,632$	36 576,34 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
894/1	zastavané plochy a nádvoria	287,00	1/1	287,00
894/2	zastavané plochy a nádvoria	136,00	1/1	136,00
895	záhrada	833,00	1/1	833,00
Spolu výmera				1 256,00

Obec:

Gbelce

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 3,32 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľ'ov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľ'ov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľ'ov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľ'ov	0,95
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky so zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,70
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,95 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 1,70 * 1,00$	2,5792
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 2,5792$	8,56 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 894/1	$287,00 \text{ m}^2 * 8,56 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 456,72
parcela č. 894/2	$136,00 \text{ m}^2 * 8,56 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 164,16
parcela č. 895	$833,00 \text{ m}^2 * 8,56 \text{ €/m}^2 * 1/1$	7 130,48
Spolu		10 751,36

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp. 433 na parc.č. 894/2 v k.ú. Gbelce, obec Gbelce, okres Nové Zámky, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 894/1, 894/2 a 895.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom č.súp. 433 na parc.č. 894/2	803 6	134,40	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	894/1	287,00
Pozemky	894/2	136,00
Pozemky	895	833,00

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

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

a/ Rekapitulácia všeobecných hodnôt :

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom č.súp. 433 na parc.č. 894/2	31 207,91
Ploty	
Plot uličný na p.č. 894/1	435,52
Plot zadný na p.č. 895	887,20
Spolu za Ploty	1 322,73
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka na p.č. 894/1	1 191,00
Vodomerná šachta na p.č. 894/1	1 052,27
Kanalizácia do žumpy na parc.č. 894/1	101,83
Žumpa na parc.č. 894/1	929,03
Elektrická NN prípojka na parc.č. 1698	115,18
Prípojka plynu na parc.č. 894/1	33,76
Spevnené plochy betónové na p.č. 894/1	203,76
Podzemná pivnica na p.č. 894/1	418,87
Spolu za Vonkajšie úpravy	4 045,70
Spolu stavby	36 576,34
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 894/1 (287 m ²)	2 456,72

Pozemky - parc. č. 894/2 (136 m ²)	1 164,16
Pozemky - parc. č. 895 (833 m ²)	7 130,48
Spolu pozemky (1 256,00 m ²)	10 751,36
Všeobecná hodnota celkom	47 327,70
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	47 300,00

Slovom: Štyridsaťsedemtisícristo Eur

V Banskej Bystrici dňa 28.10.2019



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Štefan Pastierovič".

Ing. Štefan Pastierovič

IV. PRÍLOHY

- 4.1 Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku
- 4.2 List vlastníctva
- 4.3 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.4 Situácia širších vzťahov
- 4.5 Potvrdenie o veku stavby
- 4.6 Kolaudačné rozhodnutia na prístavbu
- 4.7 Technická dokumentácia
- 4.8 Fotodokumentácia

Objednávka
na vypracovanie znaleckého posudku
(D 400319)

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

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

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

Predmet ocenenia:

Číslo LV	Katastrálne územie	Okresný úrad, katastrálny odbor	
2989	Gbelce	Nové Zámky	
Pozemky parcely registra „C“:			
Parc. č.	Druh pozemku	Výmera	Číslo LV
894/1	Zastavaná plocha a nádvorie	287 m ²	2989
894/2	Zastavaná plocha a nádvorie	136 m ²	2989
895	Záhrada	833 m ²	2989
Stavby na pozemkoch:			
Súp. číslo stavby	Postavená na parc. č.	Výmera pozemku	Druh a popis stavby
433	894/2	136 m ²	10 – Rodinný dom
Výška spoluvlastníckeho podielu:			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: **Slovenská sporiteľňa, a.s. Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653.**

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 § 12 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z o dobrovoľných dražbách, po predchádzajúcej výzve strpieť obhliadku predmetu dražby a vykonanie ohodnotenia. Rovnako uvedená povinnosť vyplýva i z ustanovenia § 75 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení - ďalej len „ZKR“) zakotvujúci povinnosť osôb, ktoré majú u seba listiny alebo majetok súvisiaci s konkurzom tieto vydať alebo umožniť správcovi nahliadnutie do nich prípadne ich obhliadnuť. Najmä je povinný vydať záložnému veriteľovi záloh a doklady potrebné na prevzatie, prevod a užívanie zálohu a poskytnúť akúkoľvek inú súčinnosť. Rovnakú povinnosť má aj tretia osoba, ktorá má záloh alebo doklady potrebné na prevzatie, prevod a užívanie zálohu u seba.

Požadovaný termín vyhotovenia: do 28.10.2019

V Žiline, dňa 30.09.2019



LICITOR group, s. s., Sídlň. ul. č. 6, 010 01 Žilina
ICO: 36421561 NIČ: 2021857310

Bc. Žaneta Repiská
správca dražieb
LICITOR group, a.s.

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

Okres: **Nové Zámky**
Obec: **GBELCE**
Katastrálne územie: **Gbelce**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **21.10.2019**

Čas vyhotovenia: **15:36:36**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2989

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATÁ

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
894/ 1	287	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
894/ 2	136	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		
895	833	záhrada	4	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
433	894/ 2	10	dom		1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 **Bircsák Ján r. Bircsák a Mariana Bircsáková r. Nagyová, Materskej školy č.433/37, Gbelce, PSČ 943 42, SR**

1 / 1

Dátum narodenia : 26.03.1965

Dátum narodenia : 25.01.1968

Poznámka

Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava, IČO: 11 151 653 -poznámenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva (č.0292/147555) zo dňa 25.07.2019 (V 3692/2010) na nehnuteľnosti: pozemok reg. C KN parc. č. 894/1, 894/2, 895, stavba súpis. č. 433 na pozemku reg. C KN parc. č. 894/2 , v podiele 1/1, so zákazom nakladať s nehnuteľnosťami, P-658/2019 -č. zmeny 712/2019

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva zo dňa 16.9.2002 V 3443/02

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 1 Slovenská sporiteľňa, a.s. Tomášikova 48, BA IČO: 00151653 zriaďuje záložné právo Zmluvou o záložnom práve reg. č. 0223718407 zo dňa 13.8.2010 na nehnuteľnosti registra "C" 894/1, 894/2, 895 a stavba s.č. 433 na parc. č. 894/2 vo vlastníctve Bircsák Ján rod. Bircsák (26.3.1965) a Mariana rod. Nagyová (25.1.1968) v 1/1 - V 3692/2010

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Nové Zámky

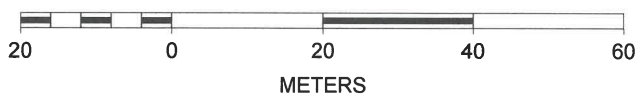
Obec: GBELCE

Katastrálne územie: Gbelce

21. októbra 2019 15:35

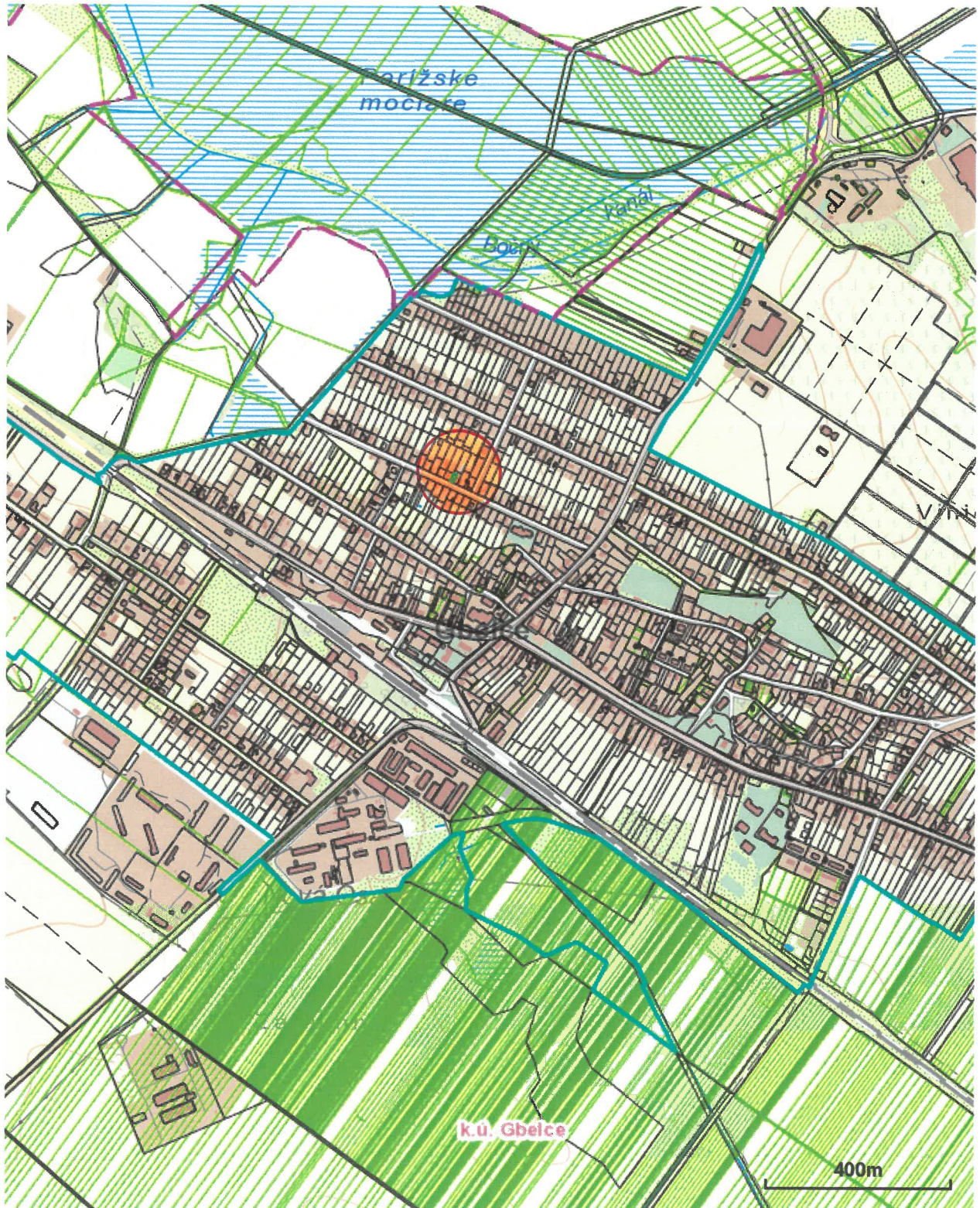


SCALE 1 : 1 000



Export

Nitriansky kraj > Nové Zámky > Gbelce > k.ú. Gbelce



O B E C G B E L C E

Obecný úrad v Gbelciach, J. Stampayho č.1, 943 42 Gbelce

Adresát : Bircsák Ján a manž. Marianna
Ul. Materskej školy č.433/37
943 42 Gbelce

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
18-12/2010

Vybavuje/linka
Beata Porubská

Dátum
15.07.2010

Vec: P O T V R D E N I E

Obec Gbelce zastúpená starostom, Gabrielom Mihalikom touto cestou potvrdzuje, že rodinný dom pod súpisným číslom 433, ktorý sa nachádza na parcele č.894, bol podľa vyhlásenia predávajúcej Zuzany Molnárovej, rod. Vörösovej postavený v roku 1940. V roku 2008 v zmysle dodatočného stavebného povolenia č.349-02/08, zo dňa 13.03.2008 bola vykonaná zmena dokončenej stavby t.j. prístavba k rodinné domu.

Toto potvrdenie sa vydáva na žiadosť stránky za účelom dokázania hore uvedeného.

Gabriel Mihalik
starosta



Vybavuje: Porubská B.

Telefón : 036/ 75 92 212
Fax: 036 / 75 92 272
E-mail: starosta@gbelce.sk

Bankové spojenie :
VÚB a.s. Nové Zámky
č.úctu:170029-172/0200

IČO: 00 308 901
DIČ: 2021060525

Obec Gbelce

Č.j.: 1177 - 02/08 Cz

v Štúrove, dňa: 27.08.2008

Kolaudačné rozhodnutie

Štúrove 27. 08. 08
27. 08. 08
Cvita

Obec Gbelce, ako príslušný stavebný úrad podľa ust. § 117 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku /stavebný zákon/ v znení neskorších predpisov a v súlade s § 82 stavebného zákona na základe žiadosti navrhovateľov: Bircsák Ján a manž. Mariana, ul. Materskej školy č. 433/37, Gbelce, zo dňa 13.08.2008
povoľuje užívanie stavby:

názov stavby: **Zmena dokončenej stavby
Prístavba k rodinnému domu**

účel: **bývanie**

miesto stavby: **Gbelce**

na ktorú bolo vydané dodatočné stavebné povolenie č.: **349-02/08 Cz** zo dňa: **13.03.2008**

pozemok parc.č.: **894**

katastrálne územie: **Gbelce.**

Navrhovateľom je: **Bircsák Ján a manž. Mariana
ul. Materskej školy č. 433/37, Gbelce.**

Podmienky pre užívanie stavby:

- Stavba sa bude užívať v súlade s podmienkami, ktoré boli určené v stavebnom povolení a na účely ako je uvedené vo výrokovej časti tohoto rozhodnutia.
- Užívaním stavby nesmú byť ohrozované práva a právom chránené záujmy dotknutých.
- Pri užívaní stavby má byť čo najmenej dotknuté životné prostredie a musia byť vykonané také opatrenia, aby užívaním nebolo rušené okolie. Stavba sa má riadne udržiavať.

Odôvodnenie:

Stavebný úrad preskúmal návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia, pritom vychádzal zo zistenia, ktorého podkladom bolo ústne konanie, spojené s miestnym zisťovaním, ktoré sa konalo dňa 27.08.2008, dokladová časť stavebného povolenia, ako aj výsledky predpísaných skúšok.

Na kolaudačnom konaní stavebný úrad nezistil také nedostatky, ktoré by bránili riadnemu a nerušenému užívaniu stavby na určený účel, resp. by ohrozovali zdravie a bezpečnosť osôb. Z uvedených dôvodov správny orgán rozhodol tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohoto rozhodnutia.

Poučenie:

Protí tomuto rozhodnutiu je podľa § 53 a 54 ods. 1 a 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia na Obec Gbelce. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Rozhodnutie dostanú doručením:

1/ Bircsák Ján a manž. Mariana, ul. Materskej školy č. 433/37, Gbelce

Na vedomie:

2/ Obec Gbelce - starosta obce

3/ Katastrálny úrad v Nitre, Správa katastra Nové Zámky

- po právoplatnosti

Správny poplatok: 500,- Sk do pokladne OcÚ

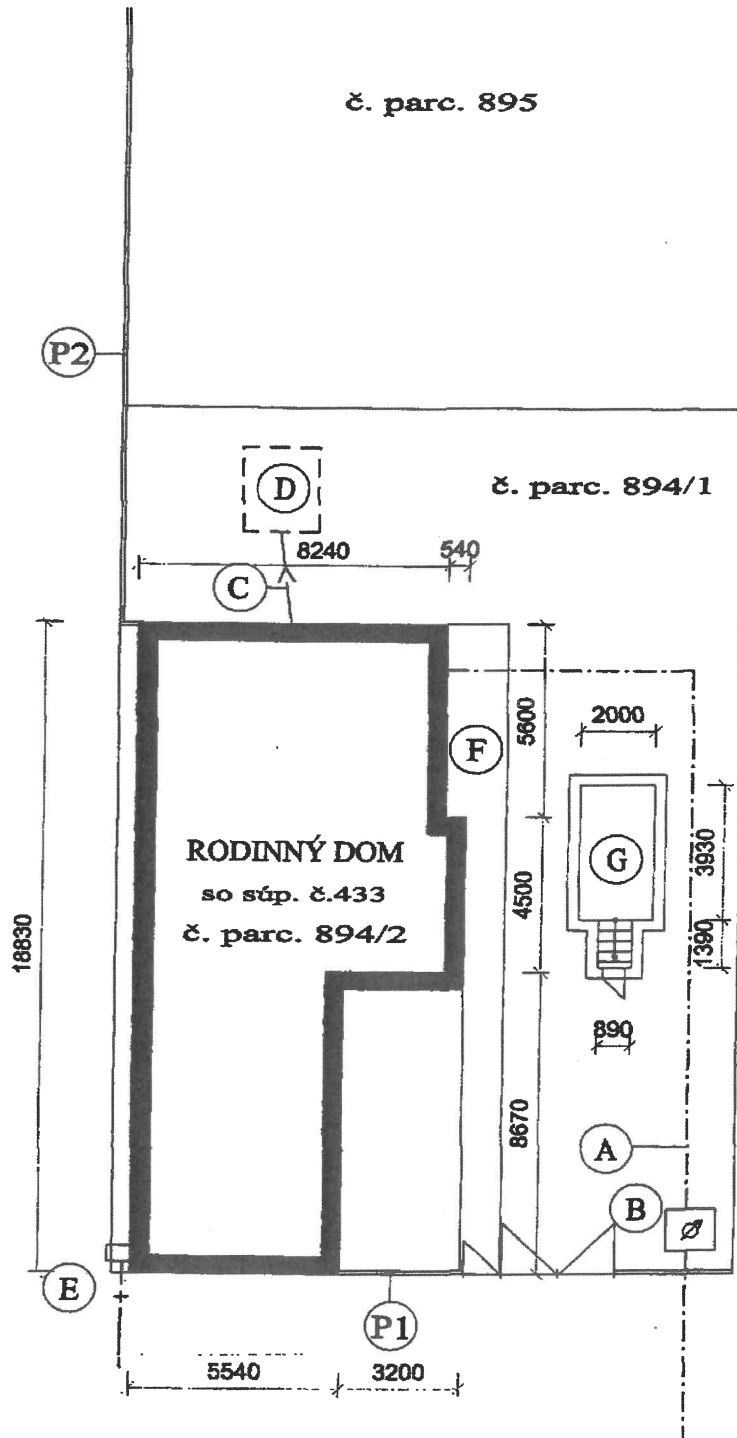
Vybavuje: Ing. Judit Czibor




Gabriel Mihalik
starosta obce

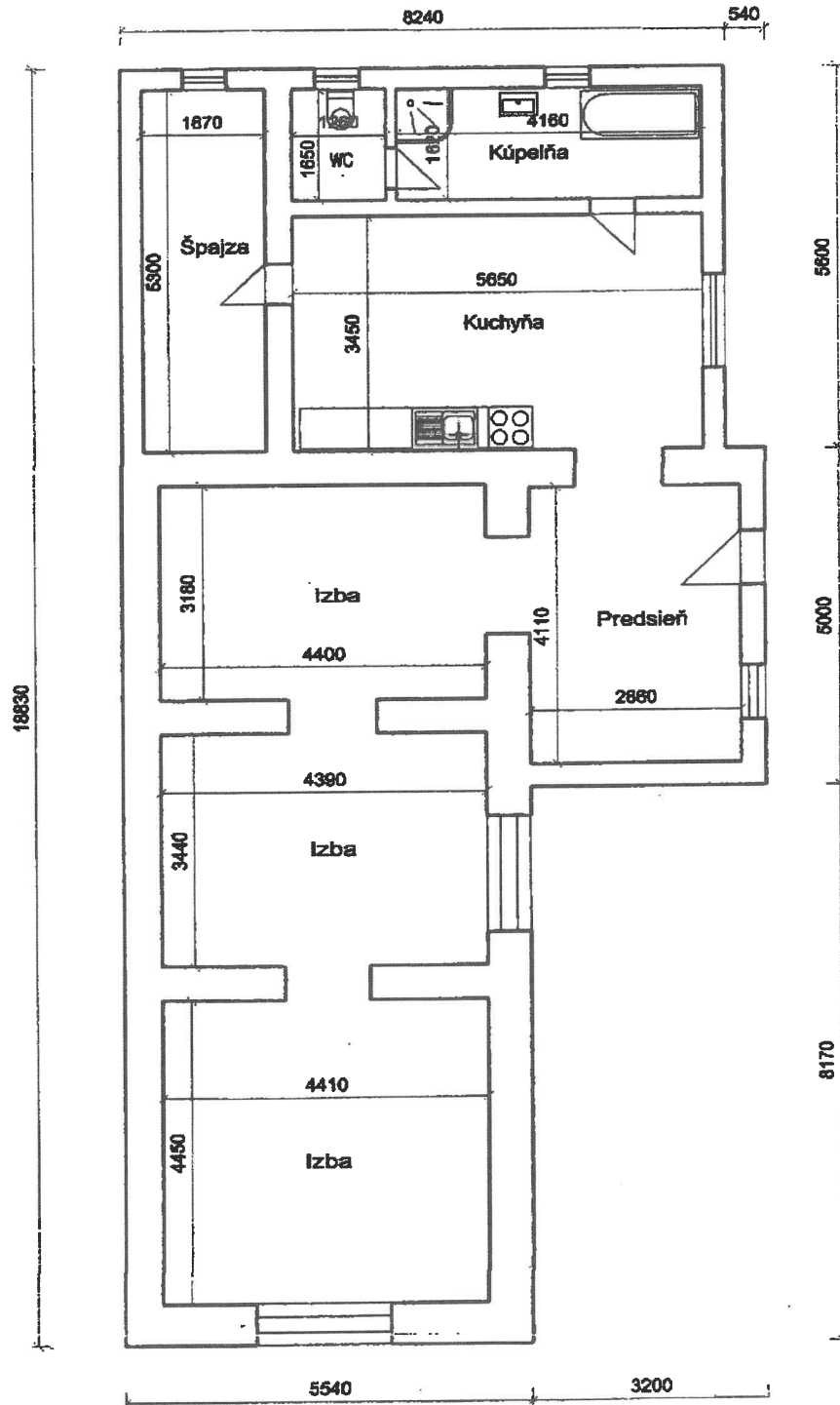
Situácia

M 1: 200



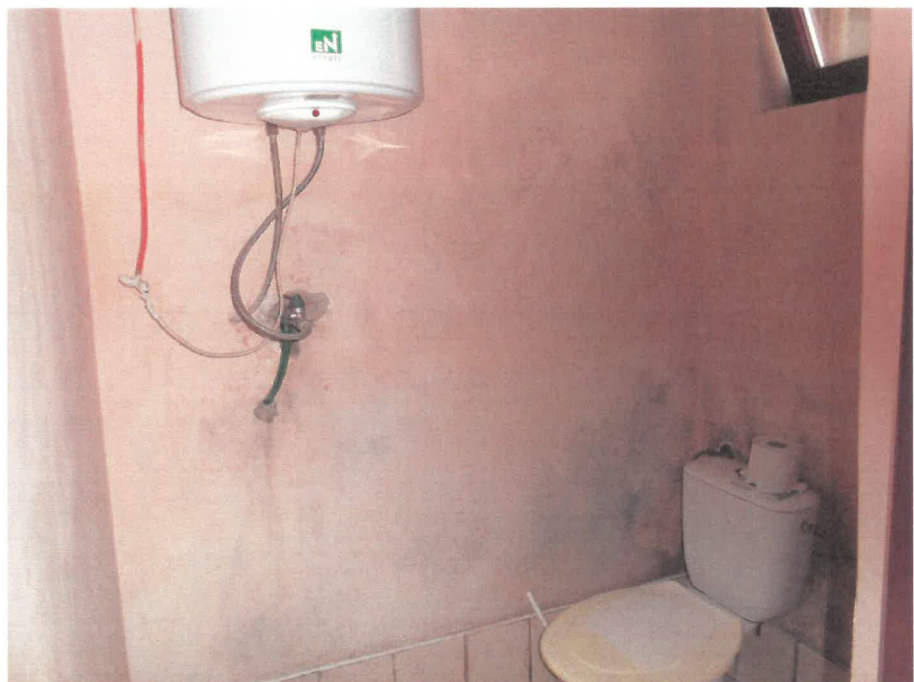
Pôdorys 1.NP rodinného domu so súp.č.433

M 1: 100







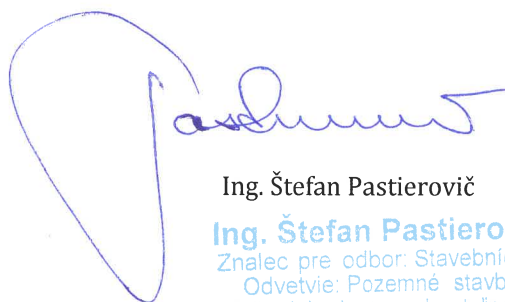


V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912652.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod poradovým číslom 161/2019.

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



Ing. Štefan Pastierovič

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