

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 25.01.2021

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 16/2021

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp. 546 na parc.č. 1642/2 v k.ú. Veľké Ludince, obec Veľké Ludince, okres Levice, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 1642/2 a 1642/6.

Počet strán /z toho príloh/: 33 /z toho 13 strán príloh/

Počet vyhotovení: 6

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp. 546 na parc.č. 1642/2 v k.ú. Veľké Ludince, obec Veľké Ludince, okres Levice, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 1642/2 a 1642/6.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

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

04.02.2021

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 08.02.2021

1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a/ Dodané zadávateľom :

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 25.01.2021.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 319, k.ú. Veľké Ludince - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 31.01.2021.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Veľké Ludince - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 31.01.2021.
- Potvrdenie o veku domu vydané Obcou Veľké Ludince zo dňa 28.06.2013 - kópia.
- Čiastočná technická dokumentácia stavby.

b/ Obstarané znalcom :

- Obhliadka a kontrolné zameranie skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 18.50 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 neprímeranou pohnútkou.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota (TH)

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

Výnosová hodnota (HV)

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

Základné postupy ohodnocovania:

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

porovnávací metóda,

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

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

metóda polohovej diferenciacie

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

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a/ Výber použitej metódy:

Vybranou metódou je metóda polohovej diferenciacie 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. 319, k.ú. Veľké Ludince

A: Majetková podstata:

Pozemky

parc.č. 1642/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 618 m²

parc.č. 1642/6, zastavané plochy a nádvoria o výmere 457 m²

Stavby

rodinný dom č.súp. 546 na parc.č. 1642/2

B. Vlastníci:

- Jana Vígová rod. Jurčagová, Štefánikova 810/7, Púchov, PSČ 020 01, SR, dát.nar. 17.10.1967, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

- Záložné právo v prospech Prima banka Slovensko, a.s., Žilina, IČO 31575951 na pozemky C-KN parc.č. 1642/2, 1642/6 a stavbu rodinný dom č.s. 546 na parc.č. 1642/2 - vz. 110/14.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a fotodokumentácia domu boli vykonané dňa 04.02.2020, v tomto termíne znalcovi nebola umožnená vnútorná obhliadka domu, znalecký posudok je preto vypracovaný v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách z dostupných podkladov. Na vypracovanie znaleckého posudku boli použité aj podklady znalca z obhliadky interiérov domu zo dňa 08.06.2017, kedy bol znalcom vypracovaný znalecký posudok č. 75/2017 a interiér domu bol znalcovi dostupný, v prílohách tohto posudku je vložená fotodokumentácia exteriérov domu z obhliadky zo dňa 04.02.2021 a interiérové fotky vyhotovené dňa 08.06.2017.

d/ Technická dokumentácia :

Znalcovi bola predložená čiastočná schematická technická dokumentácia rodinného domu, ktorá je v súlade so zisteným skutkovým stavom, vek domu bol stanovený podľa potvrdenia príslušného obecného úradu.

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. 319 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Levice pre k.ú. Veľké Ludince, ako aj geometricky v katastrálnej mape.

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

Pozemky registra C

- parc.č. 1642/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 618 m²
- parc.č. 1642/6, zastavané plochy a nádvoria o výmere 457 m²

Stavby

- rodinný dom č.súp. 546 na parc.č. 1642/2
- plot uličný na parc.č. 1642/2
- ploty záhradné na parc.č. 1642/2, 1642/6
- vodovodná prípojka na parc.č. 1642/2

- vodomerná šachta na parc.č. 1642/2
- kanalizácia na parc.č. 1642/2
- žumpa na parc.č. 1642/2
- elektrická NN prípojka na parc.č. 1642/2
- spevnené plochy betónové na parc.č. 1642/2
- prístrešok pri dome na parc.č. 1642/2

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. 546 na parc.č. 1642/2

POPIS STAVBY

Nehnutelnosť zapísaná na liste vlastníctva ako Rodinný dom č.súp. 546 na parc.č. 1642/2 v k.ú. Veľké Ludince je jednopodlažná murovaná stavba, ktorá bola postavená v roku 1948, v roku 2013 bola vykonaná rekonštrukcia interiérov domu a vymenené okná za plastové. Dom má jedno nadzemné podlažie, nie je podpivničený, dispozične sa v dome nachádzajú vstupná chodba, kúpeľňa, WC, tri izby, kuchyňa, komora a sklad /kotelňa/.

V termíne miestneho šetrenia znalcovi nebola umožnená vnútorná obhliadka domu, znalecký posudok je teda vypracovaný v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách z dostupných podkladov. Na vypracovanie znaleckého posudku boli použité aj podklady znalca z obhliadky interiérov domu zo dňa 08.06.2017, kedy bol znalcom vypracovaný znalecký posudok č. 75/2017 a interiér domu bol znalcovi dostupný.

Konštrukčne ide o murovanú tehlovú stavbu, základy domu sú betónové pásové s vodorovnou izoláciou, zvislé obvodové konštrukcie sú v hrúbke obvodových múrov 40 - 50 cm, deliace konštrukcie sú murované, stropy drevené trámové s rovnými podhl'admi, strecha je sedlová, krytina je škridlové pálená, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Vnútorne omietky sú vápenné štukové hladké, vonkajšie omietky vápennocementové. Podlahy v obytných miestnostiach sú prevažne z veľkoplošných drevených parkiet, v kuchyni, kúpeľni a WC sú keramické dlažby. Okná sú plastové, dvere drevené plné hladké alebo zasklené. Dom je napojený na elektroinštaláciu a vodu z verejných rozvodov, kanalizácia je zaústená do vlastnej žumpy. Vykurovanie je ústredné teplovodné, zdrojom je kotol na tuhé palivo slúžiaci aj na ohrev TÚV, radiátory sú ocelové panelové.

V kúpeľni je sprchový kút a umývadlo, batérie sú nerezové pákové, steny sú s keramickými obkladmi, samostatné WC je bez umývadla, s keramickými obkladmi stien. V kuchyni bola pôvodne linka na báze dreva rozvinutej dĺžky 3,60 bm s nerezovým drezom, pákovou batériou, elektrickým sporákom so sklokeramickou varnou doskou, za linkou sú keramické obklady stien, v súčasnom období je časť linky zdemontovaná a chýbajúcim vybavením je aj pôvodný kuchynský sporák. V kotelni je kotol na tuhé palivo. V súčasnom období sa dom na trvalé bývanie nevyužíva, je bez vykonávanej stavebnej údržby, výpočet opotrebenia nehnuteľnosti je vykonaný analytickou metódou.

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	1948	10,30*7,00+4,80*10,05+2,00*6,50	133,34	120/133,34=0,900

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.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.c pálené a betónové škridlóvé obyčajné jednodrážkové	535
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.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	220
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
	Spolu	7010

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	50
34	Zdroj teplej vody	
	34.3 kotol ústredného vykurovania (1 ks)	40
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90

36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (1.8 bm)	99
37	Vnútorne vybavenie	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
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	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	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	859

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU} = 2,638$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(7010 + 859 * 0,900)/30,1260$	258,35

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	11,74	1948	100	73	8,57
2	Zvislé konštrukcie	17,73	1948	100	73	12,94
3	Stropy	9,29	1948	100	73	6,78
4	Zastrešenie bez krytiny	7,64	1948	100	73	5,58
5	Krytina strechy	6,54	1948	80	73	5,97
6	Klmpiarske konštrukcie	0,92	1948	80	73	0,84
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,89	2013	50	8	0,78
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,69	1948	75	73	2,62
9	Vnútorne keramické obklady	1,71	2013	50	8	0,27
10	Schody	0,00	1948	0	0	0,00
11	Dvere	1,65	2013	50	8	0,26
12	Vráta	0,00	1948	0	0	0,00
13	Okná	6,48	2013	50	8	1,04
14	Povrchy podláh	6,18	2013	40	8	1,24
15	Vykurovanie	6,97	2013	30	8	1,86
16	Elektroinštalácia	6,36	2013	50	8	1,02
17	Bleskozvod	0,00	1948	0	0	0,00

18	Vnútorný vodovod	1,59	2013	50	8	0,25
19	Vnútorná kanalizácia	0,61	2013	50	8	0,10
20	Vnútorný plynovod	0,00	1948	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,49	2013	30	8	0,13
22	Vybavenie kuchýň	3,77	2013	30	8	1,01
23	Hygienické zariadenia a WC	2,75	2013	50	8	0,44
24	Výťahy	0,00	1948	0	0	0,00
25	Ostatné	0,00	1948	0	0	0,00
	Opotrebenie					51,70%
	Technický stav					48,30%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$258,35 \text{ €/m}^2 * 133,34 \text{ m}^2 * 2,638 * 0,95$	86 331,11
Technická hodnota	48,30% z 86 331,11	41 697,93

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot uličný na p.č. 1642/2

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác: z kameňa a betónu	26,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka: betónová monolitická alebo prefabrikovaná	26,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu: z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	26,00m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta: a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks
5.	Plotové vrátko: a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

Dĺžka plotu: $10,00 + 11,00 + 5,00 = 26,00 \text{ m}$
Pohľadová plocha výplne: $26,00 * 1,00 = 26,00 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
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. 1642/2	1965	56	4	60	93,33	6,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(26,00\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 26,00\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 246,80 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 134,44 \text{ €/ks}) * 2,638 * 0,95$	5 413,58
Technická hodnota	6,67 % z 5 413,58 €	361,09

2.2.2 Ploty záhradné na p.č. 1642/2, 1642/6**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	32,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	48,00m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 32,00 m
Pohľadová plocha výplne: 32,00*1,50 = 48,00 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
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 [%]
Ploty záhradné na p.č. 1642/2, 1642/6	1965	56	4	60	93,33	6,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(32,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 48,00\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 2,638 * 0,95$	1 969,19
Technická hodnota	6,67 % z 1 969,19 €	131,34

2.2.3 Vodovodná prípojka na p.č. 1642/2**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 navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 6,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
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. 1642/2	2005	16	34	50	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,638 * 0,95$	623,87
Technická hodnota	$68,00 \% \text{ z } 623,87 \text{ €}$	424,23

2.2.4 Vodomerná šachta na p.č. 1642/2**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,00 * 1,00 * 1,40 = 1,4 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
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. 1642/2	1960	61	19	80	76,25	23,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,4 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,638 * 0,95$	892,12
Technická hodnota	$23,75 \% \text{ z } 892,12 \text{ €}$	211,88

2.2.5 Kanalizácia do žumpy na parc.č. 1642/2

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1060/30,1260 = 35,19 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 3,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
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. 1642/2	1960	61	9	70	87,14	12,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 2,638 * 0,95$	264,57
Technická hodnota	$12,86 \% \text{ z } 264,57 \text{ €}$	34,02

2.2.6 Žumpa na parc.č. 1642/2

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: 7,00 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
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. 1642/2	1960	61	9	70	87,14	12,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,638 * 0,95$	1 892,51
Technická hodnota	12,86 % z 1 892,51 €	243,38

2.2.7 Elektrická NN prípojka na parc.č. 1642/2**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.v) káblková prípojka zemná Cu 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $525/30,1260 = 17,43 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 10,46 €/bm
Počet merných jednotiek: 3,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
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. 1642/2	2013	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3 \text{ bm} * (17,43 \text{ €/bm} + 0 * 10,46 \text{ €/bm}) * 2,638 * 0,95$	131,04
Technická hodnota	84,00 % z 131,04 €	110,07

2.2.8 Spevnené plochy betónové na p.č. 1642/2**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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: $7,00*0,75+4,80*1,00+4,60*2,50 = 21,55 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
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. 1642/2	1960	61	9	70	87,14	12,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$21,55 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,638 * 0,95$	466,08
Technická hodnota	$12,86 \% \text{ z } 466,08 \text{ €}$	59,94

2.2.9 Prístrešok pri dome na p.č. 1642/2**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: Altánok
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 21. Altánok
Bod: 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $4,80*2,00+5,55*2,00 = 17,15 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
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 [%]
Prístrešok pri dome na p.č. 1642/2	2005	16	9	25	64,00	36,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$17,15 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,638 * 0,95$	4 451,40
Technická hodnota	$36,00 \% \text{ z } 4 451,40 \text{ €}$	1 602,50

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.súp. 546 na parc.č. 1642/2	86 331,11	41 697,93
Ploty		
Plot uličný na p.č. 1642/2	5 413,58	361,09
Ploty záhradné na p.č. 1642/2, 1642/6	1 969,19	131,34
Celkom za Ploty	7 382,77	492,43
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka na p.č. 1642/2	623,87	424,23
Vodomerná šachta na p.č. 1642/2	892,12	211,88
Kanalizácia do žumpy na parc.č. 1642/2	264,57	34,02
Žumpa na parc.č. 1642/2	1 892,51	243,38
Elektrická NN prípojka na parc.č. 1642/2	131,04	110,07
Spevnené plochy betónové na p.č. 1642/2	466,08	59,94
Prístrešok pri dome na p.č. 1642/2	4 451,40	1 602,50
Celkom za Vonkajšie úpravy	8 721,59	2 686,02
Celkom:	102 435,47	44 876,38

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotený rodinný dom sa nachádza v obci Veľké Ludince, okres Levice, konkrétne v okrajovej obytnej časti obce. Obec Veľké Ludince má 1443 obyvateľov /údaj k 31.12.2019/, leží asi 35 km južne od okresného mesta Levice. V obci je základná občianska vybavenosť, t.j. obecný úrad, kostol, obchod s potravinami, reštaurácia. Dom je napojený na elektroinštaláciu a vodu z verejných rozvodov, kanalizácia je vedená do vlastnej žumpy, prípojku plynu dom nemá. V okolí stavby je životné prostredie bez zjavného poškodenia, dom leží na konci tichej vedľajšej ulici. Na trhu s obdobnými nehnuteľnosťami v danom mieste je dopyt výrazne nižší ako ponuka, najmä s prihliadnutím na polohu domu, jeho charakter a reálnu kúpnu silu obyvateľstva, v obci je v súčasnom období niekoľko domov na predaj bez vážnejšieho záujmu o ich kúpu. Možnosti zamestnanosti sú zodpovedajúce polohe nehnuteľnosti, t.j. v súčasnosti sa nezamestnanosť pohybuje nad 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 0,30.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť je stavba rodinného domu, ktorý sa v súčasnom období na trvalé bývanie nevyužíva.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Záložné právo v prospech Prima banka Slovensko, 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: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,030	13	0,39
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,300	30	9,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,300	8	2,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,900	7	6,30
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,600	10	6,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,300	9	2,70
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	0,900	6	5,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,300	5	1,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,40
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,300	7	2,10
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,165	7	1,16
13	Obč. vybav.(úrad, škol, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,165	10	1,65
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,165	8	1,32
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	0,900	9	8,10
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,165	7	1,16

18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,030	4	0,12
19	Názor znalca problematická nehnuteľnosť	IV.	0,165	20	3,30
Spolu				180	62,19

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 62,19 / 180$	0,346
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 44\,876,38 \text{ €} * 0,346$	15 527,23 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Pozemky**

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1642/2	zastavaná plocha a nádvorie	618,00	1/1	618,00
1642/6	záhrada	457,00	1/1	457,00
Spolu výmera				1 075,00

Obec:

Veľké Ludince

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,85
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,85 * 1,00 * 0,85 * 1,20 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,1271
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,1271$	3,74 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 1642/2	$618,00 \text{ m}^2 * 3,74 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 311,32
parcelsa č. 1642/6	$457,00 \text{ m}^2 * 3,74 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 709,18
Spolu		4 020,50

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp. 546 na parc.č. 1642/2 v k.ú. Veľké Ludince, obec Veľké Ludince, okres Levice, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 1642/2 a 1642/6.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom č.súp. 546 na parc.č. 1642/2	803 6	133,34	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	1642/2	618,00
Pozemky	1642/6	457,00

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

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

a/ Rekapitulácia všeobecných hodnôt:

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom č.súp. 546 na parc.č. 1642/2	14 427,49
Ploty	
Plot uličný na p.č. 1642/2	124,94
Ploty záhradné na p.č. 1642/2, 1642/6	45,44
Spolu za Ploty	170,38
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka na p.č. 1642/2	146,78
Vodomerná šachta na p.č. 1642/2	73,31
Kanalizácia do žumpy na parc.č. 1642/2	11,77
Žumpa na parc.č. 1642/2	84,21
Elektrická NN prípojka na parc.č. 1642/2	38,08
Spevnené plochy betónové na p.č. 1642/2	20,74
Prístrešok pri dome na p.č. 1642/2	554,47
Spolu za Vonkajšie úpravy	929,36
Spolu stavby	15 527,23
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 1642/2 (618 m ²)	2 311,32
Pozemky - parc. č. 1642/6 (457 m ²)	1 709,18
Spolu pozemky (1 075,00 m²)	4 020,50
Všeobecná hodnota celkom	19 547,73
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	19 500,00
Všeobecná hodnota slovom: Devätnásťtisícpäťsto Eur	

V Banskej Bystrici dňa 08.02.2021



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 Technická dokumentácia
- 4.7 Fotodokumentácia exteriérov zo 4.2.2021
- 4.8 Fotodokumentácia interiérov zo dňa 8.6.2017

Objednávka

na vypracovanie aktualizácie znaleckého posudku
(D 203115)

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
Znalc pre odhad hodnoty nehnuteľností
mobil: 0908 773 888
e-mail: pastierovicreality@gmail.com

Predmet ocenenia:

Predmetom ocenenia je nehnuteľnosť nachádzajúca sa v katastrálnom území Veľké Ludince, obec Veľké Ludince, okres Levice, zapísaná na LV č. 319:

- druh stavby: 10 – rodinný dom, súpisné číslo rodinného domu 546, postavený na parcele registra „C“ číslo: 1642/2, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría o výmere: 618 m²,
- parcela registra „C“ č. 1642/2, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría o výmere: 618 m²,
- parcela registra „C“ č. 1642/6, druh pozemku: záhrady o výmere: 457 m²,

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: Prima banka Slovensko, a.s., IČO: 31 575 951, so sídlom Hodžova 11, 010 11 Žilina.

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.

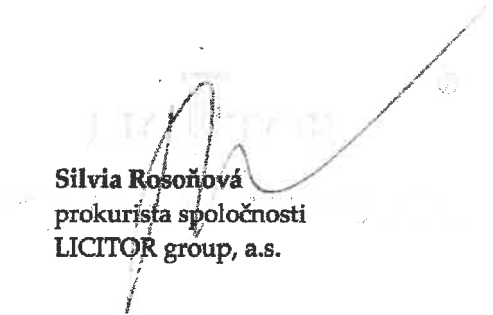
- PRÍLOHY k posudku tj. (pôdorysy – formát JPG, fotodokumentácia – formát JPG, list vlastníctva – formát PDF), žiadame doručiť v elektronickej podobe na CD nosiči spolu so znaleckým posudkom, tzn. osobitne napáliť súbor pre prílohy a osobitne pre znalecký posudok;

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 10.02.2021

V Žiline, dňa 25.01.2021


Silvia Rosoňová
prokurista spoločnosti
LICITOR group, a.s.

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

Okres: **Levice**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **VELKÉ LUDINCE**

Dátum vyhotovenia **31.01.2021**

Katastrálne územie: **Veľké Ludince**

Čas vyhotovenia: **09:26:57**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 319

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.
1642/ 2	618	zastavaná plocha a nádvorie	15		1	
1642/ 6	457	záhrada	4		1	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

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
546	1642/ 2	10	Rodinný dom		1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
1	Vígová Jana r. Jurčagová, Štefánikova 810/7, Púchov, PSČ 020 01, SR	1 / 1
Dátum narodenia :	17.10.1967	

Poznámka P-768/2015 zo dňa 20.8.2015 - Začatie výkonu záložného práva záložného veriteľa - Prima banka Slovensko, a.s., Žilina, IČO: 31 579 951 (zml.č. 0000 0000 0011 1295) predajom zálohu na dražbe podľa zákona č. 527/2002 Z.z. v z.n.p. o dobrovoľných dražbách na pozemky registra C-KN parc. č. 1642/2, 1642/6 a stavbu rodinný dom súp.č. 546 na p.č. 1642/2 vo vlastníctve Jana Vígová r. Jurčagová (nar. 17.10.1967) v podiele 1/1. - vz. 467/15

Titul nadobudnutia V-359/2013 - Kúpna zmluva zo dňa 23.01.2013.-vz.49/13.

Titul nadobudnutia Rozhodnutie SK Levice č. X 186/2013-8 zo dňa 15.10.2013. -vz.260/13.

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 1 V-1497/2014 - zmluva o zriadení záložného práva č. 0000000000111295 zo dňa 24.03.2014 v prospech Prima banka Slovensko, a.s., Žilina, IČO 31575951 na pozemky: C KN parc.č. 1642/2, 1642/6 a stavbu: rodinný dom s.č. 546 na CKN par.č. 1642/2.-vz.110/14.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

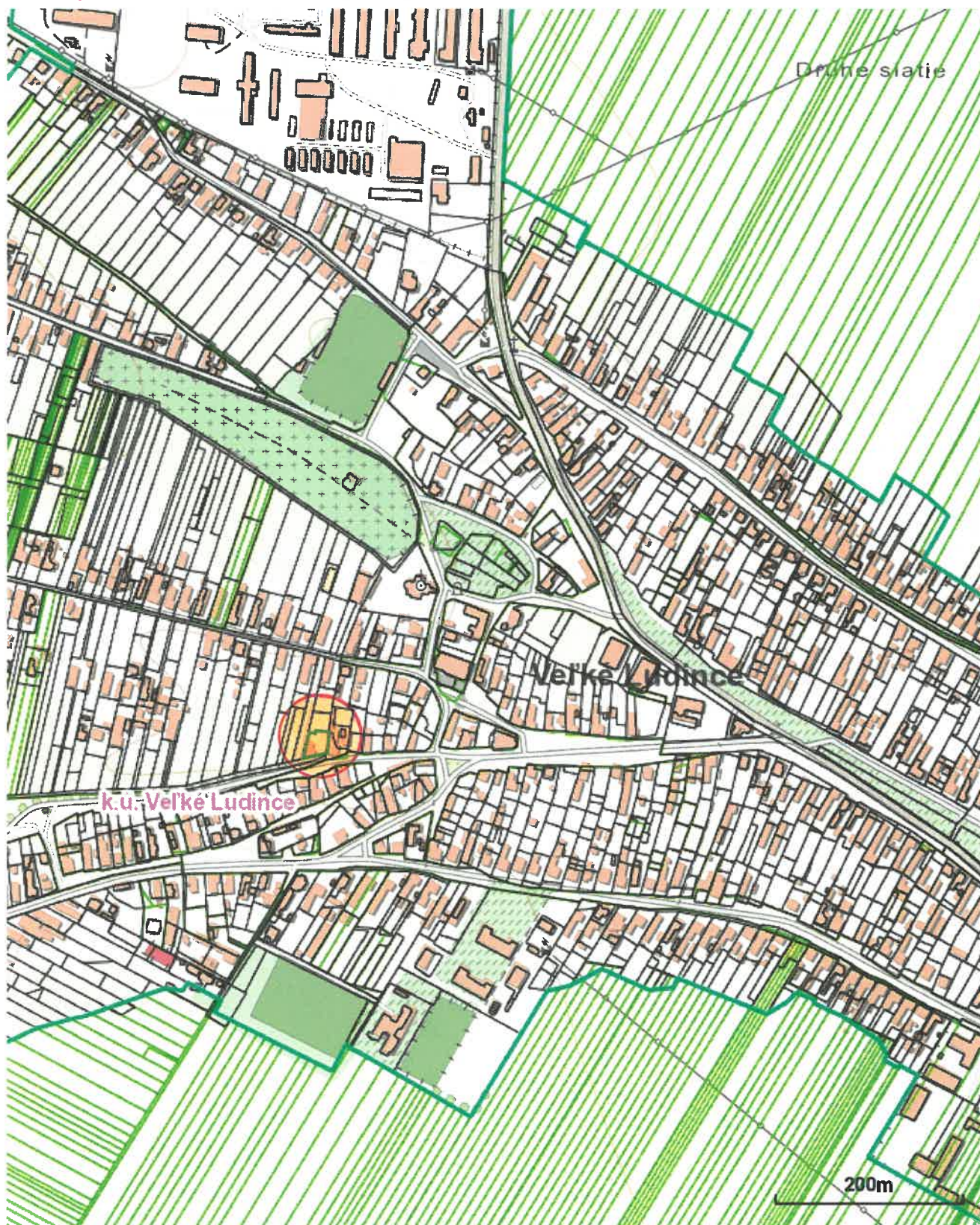
Export

Nitriansky > Levice > Veľké Ludince > k.ú. Veľké Ludince



Export

Nitriansky > Levice > Veľké Ludince > k.ú. Veľké Ludince





OBEC VEĽKÉ LUDINCE

935 65 Veľké Ludince 136

Číslo:
31/2013

Vybavuje:
Edita Méryová

Veľké Ludince
28.06.2013

VEC

Potvrdenie

Obec Veľké Ludince v zastúpení starostkou obce Bc. Zitou Cseri týmto **potvrďuje**, že rodinný dom v kat. území Veľké Ludince pod súpisným číslom 546, parc.č.: 1642/2 bol **postavený v štyridsiatych rokoch minulého storočia.**

Potvrdenie sa vydáva ako doklad pre úradné účely na žiadosť vlastníka.

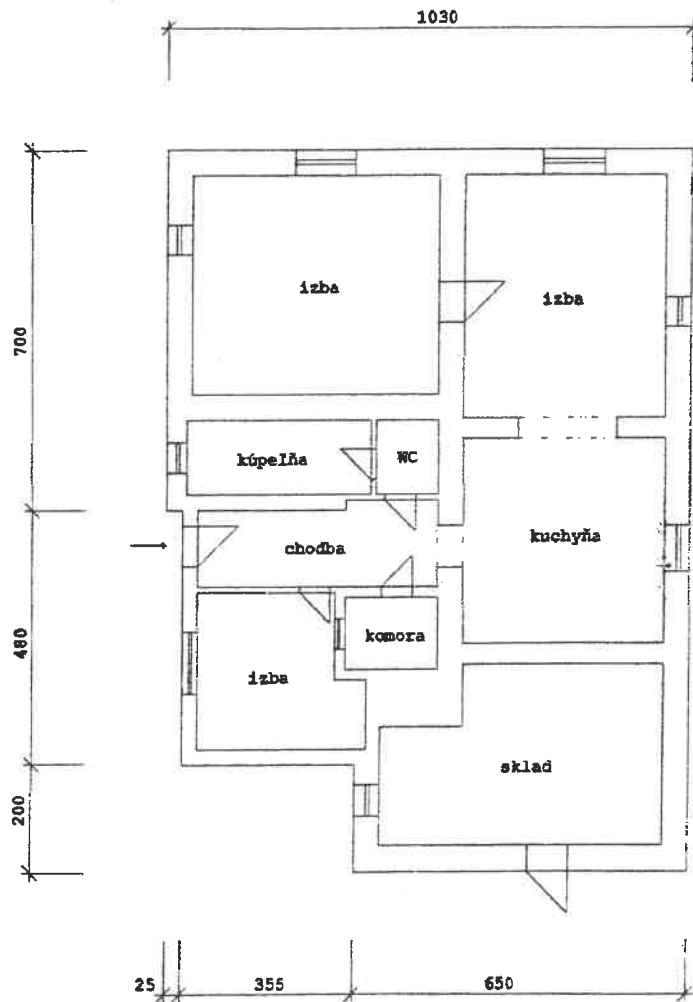
Bc. Zita Cseri
starostka obce

Edita Méryová



Rodinný dom súp.č. 546
Kat. územie: Veľké Ludince
Parc.č. KN 1642/2
Obec: Veľké Ludince
Kótované v cm

Pôdorys 1. N.P.









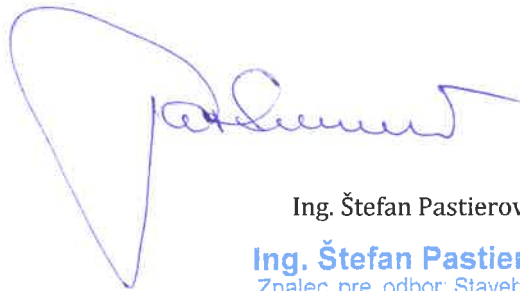


V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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 16/2021.

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