

Znalec:

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

Zadávateľ:

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

Číslo spisu /objednávky/:

Objednávka zo dňa 20.09.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 98/2022

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby Rodinný dom č.súp. 75 na parc.č. 381 v k.ú. Šoporňa, obec Šoporňa, okres Galanta, včítane príslušenstva a pozemku parc.č. 381, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 349 m².

Počet strán posudku /z toho príloh/: 35 /z toho 19 strán príloh/

Počet odovzdaných vyhotovení: 6

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby Rodinný dom č.súp. 75 na parc.č. 381 v k.ú. Šoporňa, obec Šoporňa, okres Galanta, včítane príslušenstva a pozemku parc.č. 381, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 349 m².

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľností.

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

18.10.2022

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 24.10.2022

1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a/ Dodané zadávateľom :

- Objednávka D 5092822 na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 20.09.2022.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4801, k.ú. Šoporňa zo dňa 17.10.2022 - kópia.
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Šoporňa zo dňa 17.10.2022 - kópia.
- Pôvodná kúpna zmluva zo dňa 02.02.2021 - kópia.
- Kúpna zmluva zo dňa 25.01.2022 - kópia.

b/ Obstarané znalcom :

- Obhliadka, kontrolné zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti.
- Cenové indexy stavebných prác.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 20.50 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 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.
- Cenové správy pre stavebníctvo vydávané spoločnosťou ODIS s.r.o. Žilina.

1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota (TH)

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

Výnosová hodnota (HV)

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

Základné postupy ohodnocovania:

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

porovnávací metóda,

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

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

metóda polohovej diferenciácie

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. 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:

Nie sú žiadne.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a/ Výber použitej metódy:

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

b/ Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č. 4801, k.ú. Šoporňa

A: Majetková podstata:

Pozemky registra C

parc.č. 381, zastavané plochy a nádvoria o výmere 349 m²

Stavby

rodinný dom č.súp. 75 na parc.č. 381

B. Vlastníci:

- Miroslava Michalíková rod. Michalíková, Námestie slobody 31/11, Sereď, PSČ 926 01, SK, dát.nar. 18.05.1971, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

Bez zápisu.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a fotodokumentácia boli vykonané dňa 18.10.2022 za účasti vlastníčky.

d/ Technická dokumentácia :

Znalcovi nebola predložená technická dokumentácia rodinného domu, ani písomný doklad o veku stavby, doplnujúce údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené pri miestnom šetrení kontrolným zameraním a zakreslením stavby, vek domu bol stanovený podľa zistení pri miestnom šetrení a odborným odhadom znalca.

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom, s ktorým nie je v súlade. Hodnotené nehnuteľnosti sú evidované v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 4801 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Galanta pre k.ú. Šoporňa, ako aj geometricky v katastrálnej mape.

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

Pozemky registra C

- parc.č. 381, zastavané plochy a nádvoria o výmere 349 m²

Stavby

- rodinný dom č.súp. 75 na parc.č. 381
- plot uličný na parc.č. 381
- vodovodná prípojka na parc.č. 381
- kanalizácia do žumpy na parc.č. 381
- žumpa na parc.č. 381
- prístrešok pri dome na parc.č. 381

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. 75 na p.č. 381

POPIS STAVBY

Rodinný dom č.súp. 75 na parc.č. 381 v k.ú. Šoporňa je samostatne stojaca murovaná stavba, ktorá má jedno nadzemné podlažie, nie je podpivničená, podkrovie sa na obytné účely nevyužíva. Znalcovi nebola predložená technická dokumentácia stavby, ani doklad o jej veku, podľa zistení pri miestnom šetrení bola pôvodná stavba postavená cca v roku 1950, v súčasnom období nie je obývaná, prebieha rekonštrukcia stavby, okná boli vymenené za plastové, vymenená bola krytina, čiastočne zrekonštruovaná kúpeľňa, novopostavený je prístrešok pri dome.

Konštrukčne ide o murovanú stavbu, základy domu sú betónové pásové s vodorovnou izoláciou, zvislé obvodové steny zo zmiešaných murív, prevažne z plnej pálenej tehly, deliace konštrukcie murované, stropy drevené trámové s rovnými podhl'admi /zatiaľ nevyhotovené/. Strecha je sedlová, s valbami, krytina z lisovaných plechových šablón, klampiarske konštrukcie plechové. Vnútorne aj vonkajšie omietky sú vápenné hladké, podlahy v hale, kúpeľni a WC z keramických dlažieb, v izbách zatiaľ nevyhotovené. Okná sú plastové, vnútorné dvere drevené dyhované, v časti domu nie sú osadené. Dom je napojený na prípojku vody, kanalizáciu a elektrickú prípojku, ich funkčnosť nebolo možné overiť, dom nie je vykurovaný, zatiaľ nemá ohrev TÚV.

Dispozične sa v dome nachádza vstupná obývací miestnosť s kuchyňou, dve izby, kúpeľňa, WC a veranda spojená so záhradným altánkom. V kúpeľni a kuchyni sa zatiaľ zariadenia nenachádzajú, samostatné WC je s keramickými obkladmi stien a dlažbami, stavbu hodnotím ako nedokončenú.

Pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujem vek pôvodnej stavby od roku 1950 a životnosť stavby vzhľadom na prebiehajúcu rekonštrukciu a vymenenú krytinu a okná na 120 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	1950	6,00*17,50	105	120/105=1,143

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	100	960,0
4	Murivo			
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	100	1290,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (príčekovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0

6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	80	320,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	45	342,0
8	Krovy			
	8.2 väznicové valbové, stanové	625	100	625,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.1.c plechové pozinkované	570	100	570,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	100	65,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	0,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	180	80	144
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	25	33,8
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185	35	64,8
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	90	135,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	80	124,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	90	31,5
	Spolu	6220		5395,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20	95	19,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	100	25,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	100	80,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	100	30,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
	Spolu	395		394,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

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	$(6220 + 395 * 1,143) / 30,1260$	$(5395 + 394 * 1,143) / 30,1260$	221,45	194,03

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1950	72	48	120	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$221,45 \text{ €/m}^2 * 105,00 \text{ m}^2 * 3,176 * 0,95$	70 156,69
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$194,03 \text{ €/m}^2 * 105,00 \text{ m}^2 * 3,176 * 0,95$	61 469,87
Technická hodnota	40,00% z 61 469,87	24 587,95

Dokončenosť stavby: $(61\,469,87\text{€} / 70\,156,69\text{€}) * 100\% = 87,62\%$

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot uličný na p.č. 381

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	8,50m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu: murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	13,60m ²	755	25,06 €/m
4.	Plotové vráta: a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks
5.	Plotové vráta: a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

Dĺžka plotu: 8,50 m
Pohľadová plocha výplne: $8,50 * 1,60 = 13,60 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $K_{CU} = 3,176$
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. 381	1960	62	18	80	77,50	22,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(8,50\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 13,60\text{m}^2 * 25,06 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 246,80 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 134,44 \text{ €/ks}) * 3,176 * 0,95$	2 774,61
Technická hodnota	22,50 % z 2 774,61 €	624,29

2.2.2 Vodovodná prípojka na p.č. 381**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 6,00 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,176$

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. 381	1960	62	8	70	88,57	11,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 3,176 * 0,95$	1 069,72
Technická hodnota	11,43 % z 1 069,72 €	122,27

2.2.3 Kanalizácia do žumpy na p.č. 381**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1060/30,1260 = 35,19 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 12,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
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 p.č. 381	1960	62	8	70	88,57	11,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 3,176 * 0,95$	1 274,10
Technická hodnota	$11,43 \% \text{ z } 1\,274,10 \text{ €}$	145,63

2.2.4 Žumpa na p.č. 381**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: 8,00 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
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 p.č. 381	1960	62	18	80	77,50	22,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,176 * 0,95$	2 603,96
Technická hodnota	$22,50 \% \text{ z } 2\,603,96 \text{ €}$	585,89

2.2.5 Prístrešok pri dome na p.č. 381**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: $8,12 \cdot 1,30 = 10,56 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
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. 381	2022	0	50	50	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10,56 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,176 \cdot 0,95$	3 299,91
Technická hodnota	100,00 % z 3 299,91 €	3 299,91

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.súp. 75 na p.č. 381	61 469,87	24 587,95
Plot uličný na p.č. 381	2 774,61	624,29
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka na p.č. 381	1 069,72	122,27
Kanalizácia do žumpy na p.č. 381	1 274,10	145,63
Žumpa na p.č. 381	2 603,96	585,89
Prístrešok pri dome na p.č. 381	3 299,91	3 299,91
Celkom za Vonkajšie úpravy	8 247,69	4 153,70
Celkom:	72 492,17	29 365,94

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a/ Analýza polohy nehnuteľností:**

Hodnotená nehnuteľnosť je rodinný dom, ktorý sa nachádza v stredovej časti obce Šoporňa, okres Galanta, v Trnavskom kraji. Obec má 4113 obyvateľov /údaj k 31.12.2021/, leží asi 14 km severovýchodne od okresného mesta Galanta, do krajského mesta Trnava je cca 24 km, najbližšie väčšie mesto je 7 km vzdialená Sereď. V obci je prevažne individuálna bytová výstavba, občianska vybavenosť charakteru obchodov a služieb zodpovedá veľkosti obce. Dom je prístupný po miestnej cestnej komunikácii, z inžinierskych sietí je napojený na prípojky elektroinštalácie a vody z verejných rozvodov, kanalizáciu do vlastnej žumpy, prípojku zemného plynu nemá. V súčasnom období sa dom nevyužíva, je v nedokončenej prestavbe. V okolí stavby je životné prostredie bez zjavného poškodenia. Na trhu s obdobnými nehnuteľnosťami v danom mieste je dopyt vyšší ako ponuka, najmä s prihliadnutím na polohu domu a reálnu kúpnu silu obyvateľstva. Možnosti zamestnanosti sú primerané resp. zodpovedajúce polohe nehnuteľností, t.j. v súčasnosti s nezamestnanosťou do 5%. Vzhľadom na pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovaný pri predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase stanovujeme priemerný koeficient polohovej diferenciácie vo výške 0,70.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Rodinný dom č.súp. 75 v k.ú. Šoporňa je stavba určená na individuálne bývanie, v súčasnom období sa nevyužíva, je v nedokončenej prestavbe.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pri miestnom šetrení som nezistil žiadne prípadné riziká spojené s ďalším užívaním nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE**

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,7

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,700 + 1,400)	2,100
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,700
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,385
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,700 - 0,630)	0,070

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 vyšší	II.	1,400	13	18,20
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,400	30	42,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,700	8	5,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,100	7	14,70
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,700	6	4,20
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	1,400	10	14,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,100	9	18,90
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,400	6	8,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,700	5	3,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	2,100	6	12,60

11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,700	7	4,90
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica a autobus	III.	0,700	7	4,90
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,700	10	7,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,070	8	0,56
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,400	9	12,60
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,700	8	5,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,070	7	0,49
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,070	4	0,28
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,700	20	14,00
	Spolu			180	192,43

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 192,43 / 180$	1,069
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 29\,365,94 \text{ €} * 1,069$	31 392,19 €

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

Pozemky sa nachádzajú v obci Šoporňa, okres Galanta, v Trnavskom kraji, v zmysle platnej vyhlášky stanovujem východiskovú hodnotu pozemkov vo výške 80% zo základnej ceny platnej pre mesto Trnava.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
381	zastavaná plocha a nádvorie	349,00	1/1	349,00

Obec:

Šoporňa

Východisková hodnota: $VH_{Mj} = 80,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 21,25 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,15

k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	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 povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,15 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,8366
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 21,25 \text{ €/m}^2 * 1,8366$	39,03 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 381	$349,00 \text{ m}^2 * 39,03 \text{ €/m}^2 * 1/1$	13 621,47
Spolu		13 621,47

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby Rodinný dom č.súp. 75 na parc.č. 381 v k.ú. Šoporňa, obec Šoporňa, okres Galanta, včítane príslušenstva a pozemku parc.č. 381, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 349 m².

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	ZP (m ²)	Počet podlaží
Rodinný dom č.súp. 75 na p.č. 381	803 6	105,00	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
Pozemky	381	349,00

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. 75 na p.č. 381	26 284,52
Plot uličný na p.č. 381	667,37
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka na p.č. 381	130,71
Kanalizácia do žumpy na p.č. 381	155,68
Žumpa na p.č. 381	626,32
Prístrešok pri dome na p.č. 381	3 527,60
Spolu za Vonkajšie úpravy	4 440,31
Spolu stavby	31 392,19
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 381 (349 m ²)	13 621,47
Všeobecná hodnota celkom	45 013,66
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	45 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyridsaťpäťtisíc Eur	

V Banskej Bystrici dňa 24.10.2022



Ing. Štefan Pastierovič

IV. PRÍLOHY

- 4.1 Objednávka znaleckého posudku
- 4.2 List vlastníctva
- 4.3 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.4 Situácia širších vzťahov
- 4.5 Pôdorys domu
- 4.6 Fotodokumentácia
- 4.7 Kúpna zmluva pôvodná
- 4.8 Kúpna zmluva

Objednávka
na vypracovanie znaleckého posudku
(D 5092822)

Zadávateľ: 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: 912652
Znalec pre odhad hodnoty nehnuteľností
mobil: +421 903/340292
e-mail: pastierovicreality@gmail.com

Predmet ocenenia:

Predmetom ocenenia sú nasledovné nehnuteľnosti:

Číslo LV	Katastrálne územie	Katastrálny odbor okresného úradu		
4801	Šoporňa	Galanta		
Pozemky parcely registra „C“:				
Parc. č.	Druh pozemku	Výmera	Poznámka	
381	Zastavaná plocha a nádvorie	349 m ²		
Stavby na pozemkoch:				
Súp. číslo stavby	Postavená na par. č.	Výmera pozemku	Druh stavby	Poznámka
75	381	349 m ²	Rodinný dom	
Vlastník: <i>Miroslava Michalíková, rod. Michalíková, Námestie slobody 31/11, 926 01 Sereď</i>				
Spoluvlastnícky podiel:			1/1	

Účel: stanovenie VŠH nehnuteľností pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Mgr. Ľubomír Kadura, Republiky 16, 010 01 Žilina – správca úpadcu: Jozef Kollár „v konkurze“, nar. 19.08.1971, trvale bytom Námestie slobody 31/11, 926 01 Sereď.

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 27.10.2022

V Žiline, dňa 20.9.2022



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 202 Galanta Dátum vyhotovenia : 17.10.2022
 Obec : 504050 Šoporňa Čas vyhotovenia : 11:14:06
 Katastrálne územie : 861014 Šoporňa Údaje platné k : 14.10.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4801

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
381	349	Zastavaná plocha a nádvorie	99		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 75 evidovanej na pozemku parcelné číslo 381							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

99 Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
75	381	10	rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
7	Michalíková Miroslava r. Michalíková, Námestie slobody 31/11, Sereď, PSČ 926 01, SK, Dátum narodenia: 18.05.1971	1/1
	Titul nadobudnutia	
	V-473/2022 - Kúpna zmluva, vklad povolený dňa 7.2.2022 - č.z. 72/2022	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P-430/2022 - Mgr. Lubomír Kadura-správca - Návrh na zápis poznámky zo dňa 22.6.2022 v časti vlastníka Miroslava Michalíková, nar. 18.5.1971 o tom, že majetok je zapísaný v súpise majetku úpadcu Jozefa Kollára, nar. 19.8.1971 v konk urznom konaní vedenom Okresným súdom Žilina - Uznesenia sp.zn. 7K/17/2021-16 zo dňa 4.1.2022 - č.z. 379/2022	-

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

Výpis je nepoužitelný na právně úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Galanta	Obec Šoporňa	Katastrálne územie Šoporňa
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 381		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	17.10.2022 11:12:45	Bez autorizácie	
Údaje platné k	14.10.2022 18:00:00		

Export

Trnavský > Galanta > Šoporňa > k.ú. Šoporňa



Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/1)

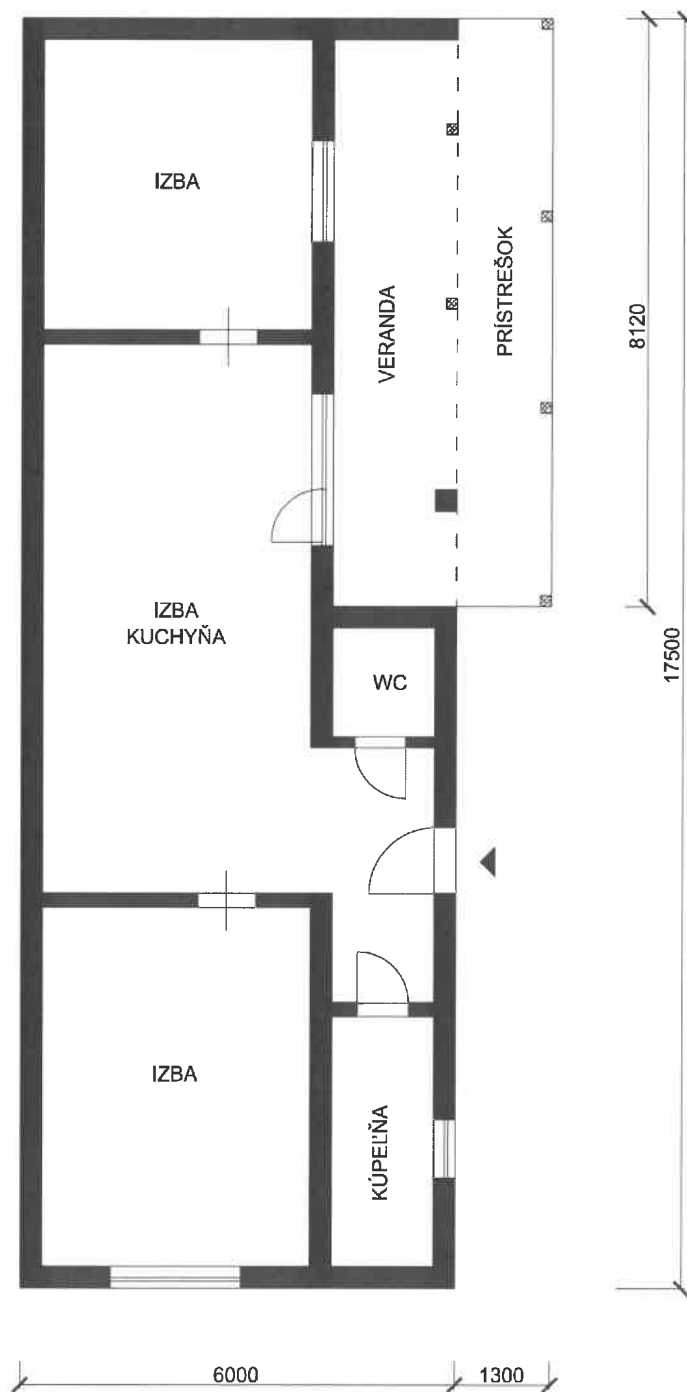
Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborné spôsobilá osoba.

RODINNÝ DOM Č. SÚP. 75, K.Ú. ŠOPORŇA

SCHÉMA PRE VÝPOČET ZASTAVANEJ PLOCHY

PÔDORYS 1.NP

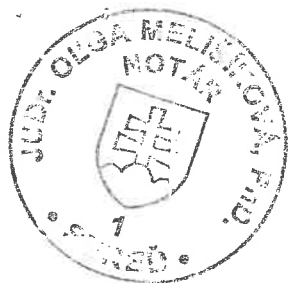












KÚPNA ZMLUVA uzatvorená

podľa § 558 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

medzi zmluvnými stranami:

Predávajúci: **Zuzana Chudáčiková, rod. Chudáčiková**, dát. nar. 25.02.1967
č.OP:035346, rod. č.675225/6126
trvale bytom: Pekárska 4482/4A, Sereď 926 01
štátny občan SR

(ďalej v texte ako „Predávajúci“)

Kupujúci: **Jozef Kollár, rod. Kollár**, dát. nar.19.08.1971,
č.OP:HU529625, rod.č.710819 /7316
Trvale bytom: Námestie slobody 31/11, Sereď 926 01
štátny občan SR

(ďalej v texte ako „Kupujúci“)

vyhlasujú, že sú plne spôsobilí na právne úkony a uzatvárajú túto

K ú p n u z m l u v u

Článok 1.

1. Predmetom tejto zmluvy je prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti vo výlučnom vlastníctve predávajúceho, zapísaných na liste vlastníctva č.4801, Správa katastra Galanta, okres Galanta, k.ú. Šoporňa a to:

STAVBY:

a) rodinný dom súp.č. 75, ktorý je postavený na parc.č. 381,

PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape:

b) pozemok parc. č. 381 o výmere 349m², druh- zastavané plochy a nádvoria

(ďalej len „nehnutel'nost“)

2. Prevádzaná nehnuteľnosť uvedená v bode 1. tohto článku je vo výlučnom vlastníctve predávajúceho.
3. Súčasťou predmetnej nehnuteľnosti je aj sociálne a sanitárne zariadenie, všetky náležitosti Kúrenia na jeho bežné užívanie.

Článok II.

Na základe tejto kúpnej zmluvy predávajúci predáva v celosti vyššie uvedenú nehnuteľnosť

bližšie citovanú v čl. I tejto kúpnej zmluvy dobrovoľne, slobodne a vážne a kupujúci uvedenú nehnuteľnosť kupuje a preberá do výlučného vlastníctva v celosti, podiel 1/1-ina za dohodnutú kúpnu cenu uvedenú v čl. III.

Článok III.

1. Predávajúci predáva kupujúcemu nehnuteľnosť za vzájomne dohodnutú kúpnu cenu 30 000,-EUR, slovom:tridsaťtisíc eur.
2. Dohodnutú kúpnu cenu uhradí kupujúci priamym vkladom na účet predávajúceho, č. účtu IBAN SK507500000004003354240 a to do 05.02.2021.

Článok IV.

1. Predávajúci vyhlasuje, že ku dňu podpísania tejto kúpnej zmluvy:
 - a) má v súlade a podľa podmienok tejto kúpnej zmluvy ničím neobmedzené právo predať a previesť vlastnícke právo k predmetnej nehnuteľnosti a vyhlasuje, že neexistujú žiadne právne skutočnosti, ktoré by mohli mať za následok neplatnosť alebo odporovateľnosť tejto kúpnej zmluvy. Zároveň vyhlasuje, že jeho právo nakladať s prevádzanou nehnuteľnosťou nie je obmedzené žiadnym zmluvným vzťahom ani dohodou treťou osobou, či už písomnou alebo ústnou, ktorá by mohla ovplyvniť vlastníctvo, držbu alebo užívanie nehnuteľnosti kupujúcim, prevod vlastníckeho práva podľa tejto kúpnej zmluvy alebo by mohla iným spôsobom nepriaznivo ovplyvniť splnenie účelu tejto kúpnej zmluvy,
 - b) na nehnuteľnosti uvedenej v čl. I neviaznu žiadne dlhy, vecné bremená a iné ťarchy, alebo práva tretích osôb,
 - c) nie je vedený žiadny súdny spor, vyvlastňovacie, konkurzné alebo reštitučné konanie k predmetnej nehnuteľnosti a nie sú známe žiadne okolnosti, ktoré by mohli viesť k začatiu takýchto konaní, ktoré by mohli mať vplyv na vlastníctvo prevádzanej nehnuteľnosti alebo by mohli založiť akékoľvek nároky tretích osôb voči kupujúcemu
 - d) neuzavrel a do prevodu vlastníckeho práva na kupujúcich neuzavrie žiadnu inú kúpnu zmluvu, zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, darovaciu, nájomnú alebo akúkoľvek inú zmluvu zakladajúcu práva tretích osôb k prevádzanej nehnuteľnosti a nepodal a ani nepodá návrh na povolenie vkladu vlastníckeho alebo iného práva k prevádzanej nehnuteľnosti v prospech tretej osoby,
 - e) ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy sú vysporiadané dane a poplatky súvisiace s predmetnou nehnuteľnosťou k príslušnému správcovi dane.
2. Ak sa po podpísaní tejto zmluvy preukáže skutočnosť potvrdzujúce opak vyhlásení podľa bodu 1 tohto článku, predávajúci sa zaväzuje, že tieto skutočnosti odstráni bez zbytočného odkladu na vlastné náklady.
3. Zmluvné strany sa dohodli že predávajúci má právo jednostranne od tejto zmluvy odstúpiť v prípade že nebude vyplatená plná výška kúpnej ceny podľa čl. III.

Článok V.

1. Kupujúci prehlasuje, že pred uzavretím tejto kúpnej zmluvy sa dôkladne oboznámil so stavom nehnuteľnosti, je mu známy technický a právny stav nehnuteľnosti, ktorý je adekvátny veku stavby a nehnuteľnosť v tomto stave preberá.
2. Predávajúci vyhlasuje, že mu nie sú známe skryté závady nehnuteľnosti, na ktoré by mal kupujúceho upozorniť.
3. Predávajúci sa zaväzuje nehnuteľnosť uvedenú v čl. I v stave spôsobilom na obvyklé užívanie. Zmluvné strany sa dohodli, že predávajúci uvoľní a protokolárne odovzdá nehnuteľnosť kupujúcemu do užívania do 7 dní od vyplatenia plnej výšky kúpnej ceny.

Článok VI.

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že kupujúci nadobudne vlastníctvo predmetnej nehnuteľnosti vkladom do katastra nehnuteľností na Katastrálnom úrade v Galante, Správa katastra Galanta.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že predmetnú kúpnu zmluvu spolu s návrhom na vklad vlastníckeho práva k prevádzanej nehnuteľnosti predloží predávajúci na Katastrálnom úrade v Galante, Správa katastra Galanta, do troch pracovných dní po uhradení plnej výšky kúpnej ceny t.j.30 000,-Eur. Správny poplatok spojený s návrhom na vklad do katastra hradí predávajúci.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú poskytnúť si potrebnú súčinnosť pri realizovaní predmetu tejto kúpnej zmluvy spočívajúcu najmä v bezodkladnej osobnej účasti pri uzatváraní zmlúv, poskytnutí dokladov, overovaní podpisov a iné.
4. V prípade, že Katastrálny úrad v Galante, Správa katastra Galanta z akéhokoľvek dôvodu zastaví alebo preruší vklad vlastníckeho práva v prospech kupujúceho, zmluvné strany sú povinné bez zbytočného odkladu po doručení takéhoto rozhodnutia vykonať všetky nevyhnutné nápravné kroky tak, aby Správa katastra mohla rozhodnúť o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúceho tak, ako bol touto kúpnu zmluvou zamýšľaný.

Článok VII.

1. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami, pričom účinky prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti tejto kúpnej zmluvy nastávajú až právoplatným rozhodnutím o povolení vkladu vlastníckeho práva vydaný Katastrálnym úradom v Galante, Správa katastra Galanta.
2. Túto kúpnu zmluvu možno meniť a dopĺňať iba so súhlasom oboch zmluvných strán formou písomných dodatkov, podpísaných obidvoma zmluvnými stranami.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú aj na ich právnych nástupcov.


4. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto Zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka ako aj súvisiacimi ďalšími všeobecne záväznými predpismi v platnom znení.
5. Pre doručovanie písomnosti zmluvné strany dohodli osobné doručovanie, resp. doručovanie prostredníctvom Slovenskej pošty, a. s. Písomnosti doručované cestou Slovenskej pošty, a. s. si zmluvné strany doručujú na adresu trvalého pobytu, uvedenú v záhlaví tejto zmluvy; ak nie je možné písomnosť doručiť ktorejkoľvek zo zmluvných strán na túto adresu, písomnosť sa považuje za doručенú dňom, kedy ju Slovenská pošta vrátila tej ktorej zmluvnej strane ako nedoručiteľnú zásielku.
6. Táto kúpna zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, každá zmluvná strana po overení podpisu predávajúceho obdrží jeden rovnopis a 2 rovnopisy budú prílohou návrhu na vklad vlastníckeho práva Správe katastra v zmysle tejto kúpnej zmluvy.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzatvorená v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítal, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.

V Sereďi, dňa 02.02.2021

PREDÁVAJÚCI:


.....
Zuzana Chudáčiková

KUPUJÚCI:


.....
Jozef Kollár

KÚPNA ZMLUVA uzatvorená

podľa § 558 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

medzi zmluvnými stranami:

Predávajúci: **Jozef Kollár, rod. Kollár**, nar. 19.08.1971
OP č. HU 529 625, r. č. 710819/7316
trvale bytom: Námestie slobody 31/11, Sereď 926 01
štátny občan SR

(ďalej v texte ako „Predávajúci“)

Kupujúci: **Miroslava Michalíková, rod. Michalíková**, nar. 18.05.1971
OP č. HR 301 455, r. č. 715518/7380
Trvale bytom: Námestie slobody 31/11, Sereď 926 01
štátny občan SR

(ďalej v texte ako „Kupujúci“)

vyhlasujú, že sú plne spôsobilí na právne úkony a uzatvárajú túto

K ú p n u z m l u v u

Článok I.

1. Predmetom tejto zmluvy je prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti vo výlučnom vlastníctve predávajúceho, zapísaných na liste vlastníctva č. 4801, Správa katastra Galanta, okres Galanta, k. ú. Šoporňa a to:

STAVBY:

a) rodinný dom súp. č. 75, ktorý je postavený na parc. č. 381,

PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape:

b) pozemok parc. č. 381 o výmere 349m², druh- zastavané plochy a nádvoría

(ďalej len „nehnutel'nosť“)

2. Prevádzaná nehnuteľnosť uvedená v bode 1. tohto článku je vo výlučnom vlastníctve predávajúceho.

Článok II.

Na základe tejto kúpnej zmluvy predávajúci predáva v celosti vyššie uvedenú nehnuteľnosť bližšie citovanú v čl. I tejto kúpnej zmluvy dobrovoľne, slobodne a vážne a kupujúci

uvedenú nehnuteľnosť kupuje a preberá do výlučného vlastníctva v celosti, podiel 1/1-ina za dohodnutú kúpnu cenu uvedenú v čl. III.



Článok III.

1. Predávajúci predáva kupujúcemu nehnuteľnosť za vzájomne dohodnutú kúpnu cenu 1,- €, slovom: jedno euro.
2. Dohodnutú kúpnu cenu uhradí kupujúci priamym vkladom na účet predávajúceho, č. účtu IBAN SK98 7500 0000 0040 0823 1215, a to do jedného mesiaca odo dňa podpísania zmluvy, ktorá nadobúda právoplatnosť vkladom do katastra.

Článok IV.

1. Predávajúci vyhlasuje, že ku dňu podpísania tejto kúpnej zmluvy:
 - a) má v súlade a podľa podmienok tejto kúpnej zmluvy ničím neobmedzené právo predať a previesť vlastnícke právo k predmetnej nehnuteľnosti a vyhlasuje, že neexistujú žiadne právne skutočnosti, ktoré by mohli mať za následok neplatnosť alebo odporovateľnosť tejto kúpnej zmluvy. Zároveň vyhlasuje, že jeho právo nakladať s prevádzanou nehnuteľnosťou nie je obmedzené žiadnym zmluvným vzťahom ani dohodou treťou osobou, či už písomnou alebo ústnou, ktorá by mohla ovplyvniť vlastníctvo, držbu alebo užívanie nehnuteľnosti kupujúcim, prevod vlastníckeho práva podľa tejto kúpnej zmluvy alebo by mohla iným spôsobom nepriaznivo ovplyvniť splnenie účelu tejto kúpnej zmluvy,
 - b) na nehnuteľnosti uvedenej v čl. I neviaznu žiadne dlhy, vecné bremená a iné ťarchy, alebo práva tretích osôb,
 - c) nie je vedený žiadny súdny spor, vyvlastňovacie, konkurzné alebo reštitučné konanie k predmetnej nehnuteľnosti a nie sú známe žiadne okolnosti, ktoré by mohli viesť k začatiu takýchto konaní, ktoré by mohli mať vplyv na vlastníctvo prevádzanej nehnuteľnosti alebo by mohli založiť akékoľvek nároky tretích osôb voči kupujúcemu
 - d) neuzavrel a do prevodu vlastníckeho práva na kupujúcich neuzavrie žiadnu inú kúpnu zmluvu, zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, darovaciu, nájomnú alebo akúkoľvek inú zmluvu zakladajúcu práva tretích osôb k prevádzanej nehnuteľnosti a nepodal a ani nepodá návrh na povolenie vkladu vlastníckeho alebo iného práva k prevádzanej nehnuteľnosti v prospech tretej osoby,
 - e) ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy sú vysporiadané dane a poplatky súvisiace s predmetnou nehnuteľnosťou k príslušnému správcovi dane.
2. Ak sa po podpísaní tejto zmluvy preukáže skutočnosť potvrdzujúce opak vyhlásení podľa bodu 1 tohto článku, predávajúci sa zaväzuje, že tieto skutočnosti odstráni bez zbytočného odkladu na vlastné náklady.
3. Zmluvné strany sa dohodli že predávajúci má právo jednostranne od tejto zmluvy odstúpiť v prípade že nebude vyplatená plná výška kúpnej ceny podľa čl. III.

Článok V.

1. Kupujúci prehlasuje, že pred uzavretím tejto kúpnej zmluvy sa dôkladne oboznámil so stavom nehnuteľnosti, je mu známy technický a právny stav nehnuteľnosti, ktorý je adekvátny veku stavby a nehnuteľnosť v tomto stave preberá tak, ako stojí a leží.
2. Predávajúci vyhlasuje, že mu nie sú známe skryté závady nehnuteľnosti, na ktoré by mal kupujúceho upozorniť.

Článok VI.

1. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto Zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka ako aj súvisiacimi ďalšími všeobecne záväznými predpismi v platnom znení.
2. Táto kúpna zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch, každá zmluvná strana po overení podpisu predávajúceho obdrží jeden rovnopis a 2 rovnopisy budú prílohou návrhu na vklad vlastníckeho práva Správe katastra v zmysle tejto kúpnej zmluvy.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzatvorená v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítal, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.

v Leopoldovae, dňa 25.1.2012

PREDÁVAJÚCI:



Jozef Kollár

KUPUJÚCI:



Miroslava Michalíková

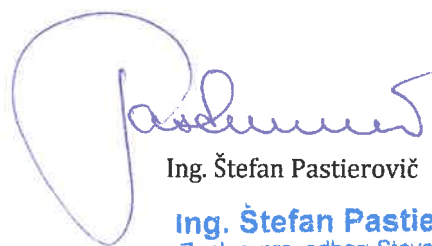


V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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 98/2022.

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