

Znalec : Ing. Peter Martiška, Počašie č. 1176/63, 951 41 Lužianky, znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie Od -
had hodnoty nehnuteľností, mobil : +421 905 498 602, e-mail : ppmartiska@gmail.com

Zadávateľ : Obec Hruboňovo, Obecný úrad, 951 25 Hruboňovo, IČO : 00 308 013

Číslo spisu /objednávky : objednávka č. 114/2020 zo dňa 11.3.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 43/2020

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb : Dom, súpisné číslo 27, nachádzajúci sa na
parcele číslo 14/4 a pozemok C-KN parcela číslo 14/4, 14/5 a číslo 14/7 katastrálne územie Výčapky, obec Hru -
boňovo, okres Nitra, kraj Nitriansky, za účelom prevodu a prechodu vlastníctva.

Počet strán (z toho príloh) : 40, z toho 21 strán príloh

Počet vyhotovení : 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania :

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb : Dom, súpisné číslo 27, nachádzajúci sa na parcele číslo 14/4 a pozemok C-KN parcela číslo 14/4, 14/5 a číslo 14/7 katastrálne územie Výčappky, obec Hruboňovo, okres Nitra, kraj Nitriansky, v stave ku dňu zamerania a podľa cenového predpisu platného v čase obhliadky a zamerania.

2. Účel znaleckého posudku :

za účelom prevodu a prechodu vlastníctva

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

11.3.2020

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

30.3.2020

5. Podklady na vypracovanie posudku :

a) podklady dodané zadávateľom :

- Objednávka č. 114/2020 na vypracovanie znaleckého posudku, vydaná Obec Hruboňovo, Obecný úrad, 951 25 Hruboňovo, IČO : 00 308 013, č. 114/2020 zo dňa 11.3.2020.
- Úrad geodézie, kartografie a katastra SR : Výpis z katastra nehnuteľností - výpis z listu vlastníctva č. 409 - čiastočný, vyhotovený Obec Hruboňovo dňa 10.3.2020.
- Úrad geodézie, kartografie a katastra SR : Výpis z katastra nehnuteľností - výpis z listu vlastníctva č. 850, vyhotovený Obec Hruboňovo dňa 10.3.2020.
- Úrad geodézie, kartografie a katastra SR : Kópia katastrálnej mapy na parcely 14/4, 14/5, 14/7, vyhotovená Obec Hruboňovo, číslo zákazky 34798/2020 zo dňa 10.3.2020.
- Potvrdenie o existencii stavby a veku stavby, vydané Obec Hruboňovo, Obecný úrad, 951 25 Hruboňovo, IČO : 00 308 013, č. 103/2020 zo dňa 10.3.2020.
- Potvrdenie podľa ustanovení zák. č. 180/1995 Z.z., vydané Obec Hruboňovo, Obecný úrad, 951 25 Hruboňovo, IČO : 00 308 013, č. 111/2020 zo dňa 11.3.2020.
- Ústne údaje zadávateľa posudku k upresneniu časovo - technických údajov.

b) podklady získané znalcom :

- Náčrt stavieb.
- Fotodokumentácia, vyhotovená znalcom pri obhliadke nehnuteľnosti dňa 11.3.2020.
- <https://www.nehnuteľnosti.sk/> - Broker Consulting, a.s. - číslo inzerátu : 3910112 zo dňa 15.3.2020.
- <https://www.topreality.sk/id7061466> - Tureality, s.r.o., IČ : 34693 zo dňa 15.3.2020.

6. Použité právne predpisy a literatúra :

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. zo dňa 23.8.2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku (účinnosť od 1.9.2004).
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 626/2007 Z.z. zo dňa 14.12.2007, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku (účinnosť od 1.1.2009).
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 605/2008 Z.z. zo dňa 4.12.2008, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

oty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z. (účinnosť od 1.1.2009).

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 47/2009 Z.z. zo dňa 9.2.2009, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov (účinnosť od 1.3.2009).
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z.z. zo dňa 18.5.2010, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov (účinnosť od 1.7.2010).
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z.z. zo dňa 24.8.2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov (účinnosť od 1.9.2017).
- Zákon č. 382/2004 Z.z. zo dňa 26.5.2004 o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, platný od 1.9.2004. Časová verzia predpisu (účinnosť od 1.7.2018).
- Zákon č. 93/2006 Z.z. zo dňa 2.2.2006, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov (účinnosť od 2.2.2006).
- Zákon č. 522/2007 Z.z. zo dňa 25.10.2007, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 93/2006 Z.z. (účinnosť od 25.10.2007).
- Zákon č. 160/2015 Z.z. zo dňa 21.5.2015, Civilný sporový poriadok (účinnosť od 1.7.2016).
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. zo dňa 20.7.2018, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov (účinnosť od 1.8.2018).
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. zo dňa 23.8.2004 o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov (účinnosť od 1.9.2004).
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 565/2008 Z.z. zo dňa 27.11.2008, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení vyhlášky č. 400/2006 Z.z. (účinnosť od 1.1.2009).
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 34/2009 Z.z. zo dňa 9.2.2009, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov (účinnosť od 9.2.2009).
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 524/2009 Z.z. zo dňa 8.12.2009, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov (účinnosť od 1.1.2010).
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 218/2018 Z.z. zo dňa 9.7.2018, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov (účinnosť od 1.8.2018).
- Inštrukcia č. 12/2005 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 19.7.2005 č. 19292/2004 - 53 o organizácii a vedení znaleckej, tlmočnickej a prekladateľskej činnosti a o účinnosti pri jej kontrole (účinnosť od 1.8.2005).
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov.
- Odborný časopis „Znalectvo v odbore Stavebníctvo a Podnikové hospodárstvo“. Vydáva a distribuje Žilinská univerzita - Ústav súdneho inžinierstva, Moyzesova 20, 010 26 Žilina.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. zo dňa 27.6.1995, o katastrálnom územnom plánovaní a o zápisoch vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov (účinnosť od 1.1.1996).
- Počítačový program HYPO - ohodnocovanie nehnuteľností, vyhotovený KROS, spol. s r.o., Ekonomický a stavebný softvér, A. Rudnaya č. 21, 010 01 Žilina.
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z. zo dňa 22.6.2010, ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb (účinnosť od 15.7.2010).
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch : Ohodnocovanie nehnuteľností, vydané vydavateľstvom Mipress, Bratislava 2012.



7. Definícia posudzovaných veličín a použitých postupov :

V katastrálnom území Hruboňovo na parcelách číslo 14/4, 14/5 a číslo 14/7 sa nachádza ohodnocovaná nehnuteľnosť. Nehnuteľnosť je prístupná po spevnenej verejnej komunikácii, v predĺžení cez súkromnú čiastočne spevnenú komunikáciu, s možnosťou napojenia na verejný vodovod, kanalizáciu, plynovod a elektrickú sieť. Nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom území obce a predstavuje Dom, s.č. 27 (administratívna budova) a pozemok.



Zdroj : <https://zbgis.skgeodesy.sk/>

8. Osobitné požiadavky zadávateľa :

neboli

II. POSUDOK**1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE****a) Výber použitej metódy :**

Metódy a postupy stanovenia všeobecnej hodnoty majetku sú dané Vyhláškou Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. zo dňa 23.8.2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, platná od 1.9.2004, Vyhláškou Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 626/2007 Z.z. zo dňa 14.12.2007, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, Vyhláškou Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 605/2008 Z.z. zo dňa 4.12.2008, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z., platná od 1.1.2009, Vyhláškou Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 47/2009 Z.z. zo dňa 9.2.2009, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, platná od 1.3.2009 a Vyhláškou Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z.z. zo dňa 24.8.2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, platná od 1.9.2017, príloha č. 1 a príloha č. 3, metódou polohovej diferenciácie. Vybraná metóda výpočtu všeobecnej hodnoty najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty.

Pre výpočet **všeobecnej hodnoty porovnávaním** (na porovnanie je potrebný aspoň súbor troch nehnuteľností, pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu, porovnanie sa vykonáva na memnú je dnotku s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných nehnuteľností a ohodnocovanej nehnuteľnosti) nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie.

Výnosová hodnota, resp. kombinovaná metóda nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez možnosti dosahovania výnosu formou prenájmu. Znalcovi sa nepodarilo zabezpečiť hodnoverné a priskúmateľné podklady na výpočet ich reálnej výnosovej hodnoty.

Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu 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. Metódou polohovej diferenciácie pre stavby sa vypočíta podľa základného vzťahu :

$$V\dot{S}H_s = TH \cdot k_{PD} \quad (EUR)$$

kde :

TH - technická hodnota stavby (EUR)

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie, vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase podľa metodiky určenej ministerstvom

Stavba - je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Stavby sa podľa stavebno-technického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

Východisková hodnota stavieb (VH) je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty. Výpočet vykonávam na báze rozpočtových ukazovateľov, podľa programu HYPO. Východisková hodnota sa stanoví podľa základného vzťahu :

$$VH = M \cdot (RU \cdot k_{CU} \cdot k_V \cdot k_{ZP} \cdot k_{VP} \cdot k_K \cdot k_M) \quad (EUR)$$

kde :

M - počet memných jednotiek

RU - rozpočtový ukazovateľ, podľa HYPO

k_{CU} - koeficient vyjadrujúci vývoj cien, koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných od obdobia 4.Q 1996 po 4.Q 2019 je 2,581

k_V - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu

k_{ZP} - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby

k_{VP} - koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby

k_K - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky

k_M - koeficient vyjadrujúci územný vplyv

Technická hodnota (TH) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebenia. Výpočet sa vykoná podľa vzťahu :

$$TH = VH - HO \quad (EUR) \quad \text{alebo} \quad TH = TS / 100 \cdot VH \quad (EUR)$$

kde :

TH - technická hodnota stavby (EUR)

TS - technický stav stavby (%)

VH - východisková hodnota stavby (EUR)

HO - hodnota vyjadrujúca opotrebenie stavby (EUR)

Hodnota vyjadrujúca opotrebenie (HO) sa vypočíta ako súčet hodnôt vyjadrujúcich opotrebenie jednotlivých častí stavby podľa vzťahu :

$$HO = \sum_{i=1}^n O_i / 100 \cdot V_{Hi} \quad (EUR)$$

kde :

O_i - opotrebenie i-tej časti stavby

V_{Hi} - východisková hodnota i-tej časti stavby (EUR) n - počet častí stavby (-)

Všeobecná hodnota pozemkov ($V\dot{S}H_{POZ}$) vypočítaná metódou polohovej diferenciácie, príloha č. 3, časť E, bod E.3., skupina E.3.1.1. Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí (vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky o katastri a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), pozemky v zriadených záhradkových osadách (zákon č. 476/2003 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon Slovenskej národnej rady č. 317/1992 Zb. o dani z nehnuteľností v znení neskorších predpisov) pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľov a v hospodárskych dvoroch sa všeobecná hodnota vypočíta podľa základného vzťahu :

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad (\text{EUR})$$

kde :

M - výmera pozemku v m^2

$V\dot{S}H_{MJ}$ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/ m^2

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov. Jednotková všeobecná hodnota pozemku, sa stanoví podľa vzťahu :

$$V\dot{S}H_{MJ} = V\dot{H}_{MJ} \cdot k_{PD} \quad (\text{EUR}/m^2)$$

kde :

$V\dot{H}_{MJ}$ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky

Klasifikácia obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov	$V\dot{H}_{MJ}$ (EUR/ m^2)
a) Bratislava	66,39
b) Krajské mestá : Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá : Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	26,56
c) Mestá : Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	16,60
d) Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov	9,96
e) Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	6,64
f) Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	4,98
g) Ostatné obce do 5 000 obyvateľov	3,32

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu :

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R \quad (-)$$

kde :

k_S - koeficient všeobecnej situácie (0,70 - 2,00)

k_V - koeficient intenzity využitia (0,50 - 2,00)

k_D - koeficient dopravných vzťahov (0,80 - 1,20)

k_F - koeficient funkčného využitia územia (0,80 - 2,00)

k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 - 1,50)

k_Z - koeficient povyšujúcich faktorov (1,00 - 3,00)

k_R - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99)

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

1/ Úrad geodézie, kartografie a katastra SR : Výpis z katastra nehnuteľností - výpis z listu vlastníctva č. 409 - čiastočný, vyhotovený Obec Hruboňovo dňa 10.3.2020 :

Okres : 403 Nitra
Obec : 500313 Hruboňovo
Katastrálne územie : 819841 Výčapky

Časť A : Majetková podstata

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Spoločná nehnuteľnosť	Umiest. pozemku	Druh pr. vzťahu
14/4	231	zastavaná plocha a nádvorie	15	1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 27 evidovanej na pozemku parcelné číslo 14/4						
Iné údaje : Bez zápisu						
14/5	470	zastavaná plocha a nádvorie	18	1	1	
Iné údaje : Bez zápisu						

Legenda : Spôsob využívania pozemku :

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť : 1 - Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku : 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr. n.	Umiest. stavby
27	14/4	15	Dom		1

Legenda : Druh stavby : 15 - Administratívna budova

Kód umiestnenia stavby : 1 - Stavby postavené na zemskom povrchu

Časť B : Vlastníci a iné oprávnené osoby

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

Účastník právneho vzťahu : Vlastník

1. Obec Hruboňovo, Hruboňovo 153, Hruboňovo, PSČ 951 25, SR, IČO : 308013

1/1

Titul nadobudnutia Podľa LV

Časť C : Ďalšie

Podľa LV

2/ Úrad geodézie, kartografie a katastra SR : Výpis z katastra nehnuteľností - výpis z listu vlastníctva č. 850, vyhotovený Obec Hruboňovo dňa 10.3.2020 :

Okres : 403 Nitra
Obec : 500313 Hruboňovo
Katastrálne územie : 819841 Výčapky

Časť A : Majetková podstata

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Spoločná nehnuteľnosť	Umiest. pozemku	Druh pr. vzťahu
14/7	350	zastavaná plocha a nádvorie	18	1	1	
Iné údaje : Bez zápisu						

Legenda : Spôsob využívania pozemku : 18 - Pozemok, na ktorom je dvor
 Spoločná nehnuteľnosť : 1 - Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou
 Umiestnenie pozemku : 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Časť B : Vlastníci a iné oprávnené osoby

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

Účastník právneho vzťahu : Vlastník

1. Obec Hruboňovo, Hruboňovo 153, Hruboňovo, PSČ 951 25, SR, IČO : 308013 1/5
 Titul nadobudnutia Podľa LV

Časť C : Ďarchy

Bez tiarch

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia :

Obhliadka bola vykonaná osobne, za prítomnosti zadávateľa znaleckého posudku, dňa 11.3.2020. Pri obhliadke boli zamerané jednotlivé ohodnocované objekty a bola znalcom vyhotovená fotodokumentácia.

d) Technická dokumentácia :

Znalcovi nebola poskytnutá projektová dokumentácia. Skutkový stav bol zameraný pri miestnej obhliadke a je zakreslený v prílohe znaleckého posudku. Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité hodnoty namerané pri miestnej obhliadke.

e) Údaje katastra nehnuteľností :

Dom je zapísaný na liste vlastníctva, má pridelené súpisné číslo a je zakreslený na kópii katastrálnej mapy. Pozemok je evidovaný v popisných údajoch katastra nehnuteľností na liste vlastníctva č. 409 a č. 850 katastrál - ne územie Výčapky a v geodetických údajov katastra nehnuteľností (katastrálna mapa registra „C“).

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

- Dom, súpisné číslo 27
- pozemok, parcela číslo 14/4 a číslo 14/5 katastrálne územie Výčapky, obec Hruboňovo
- pozemok, parcela číslo 14/7 katastrálne územie Výčapky, obec Hruboňovo, spoluvlastnícky podiel 1/5

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

nie sú

2. Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty

2.1. BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1. Dom, s.č. 27

Objekt sa nachádza na parcele číslo 14/4 katastrálne územie Výčapky. Objekt svojim dispozičným, konštrukčným a stavebno-technickým riešením spĺňa charakter administratívnej budovy, čo je aj v súlade s Objednávkou č. 114/2020 na vypracovanie znaleckého posudku, vydanou Obec Hruboňovo, Obecný úrad, 951 25 Hruboňovo, IČO : 00 308 013, č. 114/2020 zo dňa 11.3.2020, ods 1.

Objekt je samostatne stojací, dvojpodlažný : čiastočne suterén a prízemie. Objekt na základe Potvrdenia o existencii stavby a veku stavby, vydaného Obec Hruboňovo, Obecný úrad, 951 25 Hruboňovo, IČO : 00 308 013, č. 103/2020 zo dňa 10.3.2020, citujem „stavba bola postavená koncom 18. storočia - začiatkom 19. storočia“, koniec citácie.

Dispozične predstavuje v suteréne jednu miestnosť (pivnicu), na prízemí sa nachádza šesť miestností, bez zariadenia.

Objekt nie je využívaný, bez údržby. Objekt je napojený na elektrickú sieť. Výpočet opotrebenia je stanovený lineárnou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou. Celkový technický stav, konštrukčno-materiálové riešenie, spôsob a intenzita užívania a vykonávaná údržba objektu zodpovedá životnosti 135 rokov, čo je v zmysle ÚSI ŽU v Žiline, Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností, príloha č. 9, Predpokladaná základná životnosť stavieb, pol. č. 1, Budovy občianskej výstavby (JKSO 801), písmeno b) murované hr. 45 - 60 cm, základná životnosť ZZ = 120 rokov.

Popis konštrukcií a vybavenia :

Suterén : osadenie do terénu v priemernej hĺbke nad 2 m bez so zvislej izolácie, murivo murované z pálených tehál v skladobnej hr. 53,0 cm, stropy klenbové murované, schody betónové s povrchom stupňou betónový poter, okno jednoduchá oceľové, dlažby a podlahy ostatných miestností betónový poter

Prízemie : základy kamenné bez vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti, murivo murované z pálených tehál v skladobnej hr. 53,0 cm, vnútorné nosné murivo murované z pálených tehál v skladobnej hr. 50,0 cm, deliace konštrukcie murované z pálených tehál v skladobnej hr. 15,0 cm, vnútorné omietky vápenné, stropy s rovným podhladom drevené trámové, krov je drevená väznicová sústava sedlová, krytiny strechy na krove pálená jednodrážková, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu, žľaby a zvody, fasádne omietky vápenné nad 2/3, dvere hladké plné alebo zasklené osadené v drevenej zárubni, okná dvojité drevené, vnútorné okenice drevené, dlažby a podlahy miestností drevené parkety, vykurovanie lokálne na tuhé palivá (1 ks), elektroinštalácia (bez rozvádzačov) svetelná a motorická, elektrický rozvádzač s ističom.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO : 801 69 Budovy pre riadenie, správu a administratívu - ostatné

KS : 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
11,40 m * 20,30 m * 0,30 m	69,43
Spodná stavba	
5,21 m * 6,50 m * 1,05 m	35,56
0,5 * 3,14 * 1,25 m * 1,25 m * 6,50 m	15,95
Vrchná stavba	
11,40 m * 20,30 m * 3,30 m	763,69
Zastrešenie	
0,5 * 11,40 m * 20,30 m * 5,20 m	601,69
Obstavaný priestor stavby celkom	1 486,32

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ :

$$RU = 2\,802 / 30,1260 = 93,01 \text{ Eur/m}^3$$

Koeficient konštrukcie :

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu :

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	5,21 m * 6,50 m	33,87		2,30 m	2,30
Nadzemné	1	11,40 m * 20,30 m	231,42	Repr.	3,30 m	3,30

Priemerná zastavaná plocha :

$$(231,42) / 1 = 231,42 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží :

$$(33,87 * 2,30 + 231,42 * 3,30) / (33,87 + 231,42) = 3,17 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu :

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 231,42) = 1,0237$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu :

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,17) = 0,9625$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu :

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU								
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	12,92	0	0,00	15,79
2	Zvislé konštrukcie	17,00	0,90	15,30	24,70	10	2,47	27,16
3	Stropy	9,00	0,90	8,10	13,09	20	2,62	12,80
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	11,31	20	2,26	11,06
5	Krytina strechy	2,00	0,90	1,80	2,91	30	0,87	2,49
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,60	0,60	0,97	50	0,49	0,59
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,80	5,60	9,05	30	2,72	7,74
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	4,85	40	1,94	3,56
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
10	Schody	3,00	0,40	1,20	1,94	0	0,00	2,37
11	Dvere	3,00	0,70	2,10	3,39	20	0,68	3,31
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	5,00	0,80	4,00	6,46	20	1,29	6,32
14	Povrchy podláh	3,00	0,80	2,40	3,88	30	1,16	3,32
15	Vykurovanie	4,00	0,10	0,40	0,65	20	0,13	0,64
16	Elektroinštalácia	6,00	0,40	2,40	3,88	40	1,55	2,85
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
Spolu		100,00		61,90	100,00		18,18	100,00

Poškodenosť stavby :

18,18 %

Koeficient vplyvu vybavenosti :

$$k_V = 61,90 / 100 = 0,6190$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien :

$$k_{CU} = 2,581$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv :

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ :

$$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [Eur/m}^3\text{]}$$

$$VH = 93,01 \text{ Eur/m}^3 * 2,581 * 0,6190 * 1,0237 * 0,9625 * 0,939 * 0,95 = 130,6083 \text{ Eur/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	12,92	20,20	70	14,14
Murivo	24,70	38,62	70	27,03
Stropy	13,09	20,47	40	8,19
Schodisko	1,94	3,03	30	0,91
Krov	11,31	17,68	30	5,30
Súčet	63,96			55,57

Základná životnosť stavby : 135 rokov

Stav prvkov dlhodobej životnosti : 55,57 %

$$\text{Základná zostatková životnosť : } TT = \left[ZZ + \frac{V^3}{2 \cdot ZZ^2} - V \right] = \left[135 + \frac{120^3}{2 \cdot 135^2} - 120 \right] \approx 62 \text{ rokov}$$

Zostatková životnosť : T = 55,57 % z 62 rokov $\approx$ 34 rokov

Predpokladaná životnosť : Z = V + T = 120 + 34 = 154 rokov

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Dom, s.č. 27	1900	120	34	154	77,92	22,08

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	130,6083 Eur/m ³ * 1 486,32 m ³	194 125,73
Poškodenosť	-18,18 % z 194 125,73	-35 292,06
Východisková hodnota poškodenej stavby		158 833,67
Technická hodnota	22,08 % z 158 833,67 Eur	35 070,47

3. Stanovenie všeobecnej hodnoty**a) Analýza polohy nehnuteľnosti :**

Nehuteľnosť je prístupná po spevnenej verejnej komunikácii, v predĺžení cez súkromnú čiastočne spevnenú komunikáciu, s možnosťou napojenia na verejný vodovod, kanalizáciu, plynovod a elektrickú sieť. Nehuteľnosť sa nachádza v zastavanom území obce a predstavuje Dom, s.č. 27 (administratívna budova) a pozemok.

Nehuteľnosť je vzdialená 380 m od autobusovej zástavky medzimestskej dopravy. Nehuteľnosť je ohraničená zástavbou rodinných domov a prevádzkovým areálom.



V obci sa nachádza : obecný úrad, kultúrny dom, predajňa potravinárskeho tovaru, pohostinstvo, ihrisko pre futbal (okrem školských), pošta, verejný vodovod, verejná kanalizácia, kanalizačná sieť pripojená na ČOV, rozvodná sieť plynu, komunálny odpad, využívaný komunálny odpad, zneškodňovaný komunálny odpad, materská škola. Pamiatky : Sulany : Súsošie kalvárie barokové z roku 1772, Zvonica drevená z konca 18. storočia -

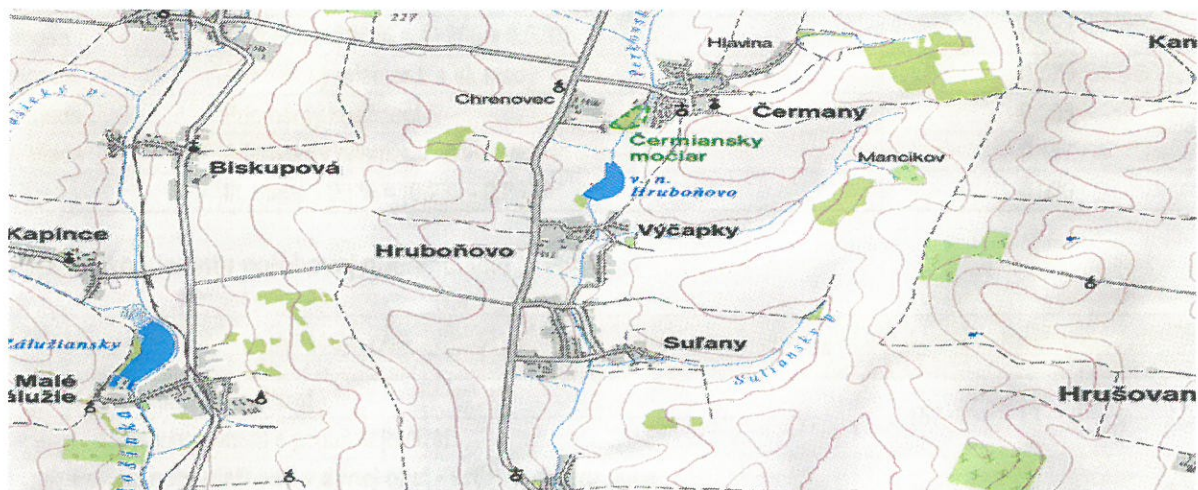
čia. Výčapky : Kaštieľ barokovo-klasicistický z 2. polovice 18. storočia.

Na základe priložených aktuálnych ponúk realitných kancelárií, uverejnených na internete, sa cena podobných nehnuteľností pohybuje : pozemky pre výstavbu rodinných domov : od 31,34 EUR/m² do 37,38 EUR/m² (obec Šuriansky - Perkovec).

Hruboňovo leží v západnej časti Nitrianskej sprašovej pahorkatiny na dolnom toku Perkovského potoka. Nadmorská výška stredu obce je 177 m n.m. (Výčapky) a 165 m n.m. (stred osád Sulany), v chotári 157 - 248 m n.m. Odlesnený povrch chotára na pahorkatine s pozdĺžnymi chrbtami, rozčlenenými úvalmi, tvoria mladotretihorné usadeniny pokryté sprašou. Má hnedozemné pôdy.

Nezamestnanosť sa pohybuje na úrovni : okres Nitra : 1,92 % (január 2020). Obec má 508 obyvateľov a od krajinského mesta je vzdialená 18,6 km a mesta Topoľčany 23,7 km.

Zdroj : www.e-obce.sk/okres/Nitra.html



Zdroj : <https://mapy.idnes.cz/>

b) Analýza využitia nehnuteľnosti :

Objekt nie je v súčasnosti využívaný.

Na základe Potvrdenia o existencii stavby a veku stavby, vydaného Obec Hruboňovo, Obecný úrad, 951 25 Hruboňovo, IČO : 00 308 013, č. 103/2020 zo dňa 10.3.2020, citujem „kód druhu stavby **15 - Administratívna budova**, s charakterom stavby : trvalá stavba“, koniec citácie.

Na základe Potvrdenia podľa ustanovení zák. č. 180/1995 Z.z., vydaného Obec Hruboňovo, Obecný úrad, 951 25 Hruboňovo, IČO : 00 308 013, č. 111/2020 zo dňa 11.3.2020, citujem „uvedené pozemky sú vhodné na **výstavbu rodinného domu** podľa Územného plánu obce Hruboňovo schváleného dňa 13.11.2017, uznesením číslo 21/2017“, koniec citácie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využitím nehnuteľnosti, najmä závary viaznúce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou :

Na liste vlastníctva číslo 409, v časti „C“ nie je zapísaná žiadna ťarcha pre ohodnocované nehnuteľnosti.

Na liste vlastníctva číslo 850, v časti „C“ nie je zapísaná žiadna ťarcha pre ohodnocovaný pozemok.

V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by výrazne vplývali na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti.

3.1. METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1. STAVBY

Zaradenie do polohových tried :

Priemerný koeficient III. trieda - pre obce, nebytové budovy a stavby, občianska výstavba : 0,20 - 0,30.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN).

Modifikovaný priemerný koeficient, na základe Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch : Ohodnocovanie nehnuteľností, vydané vydavateľstvom Mlpress, Bratislava 2012, ods. 8.1.2.11. Modifikácia metódy polohovej d -

iferenciácie metodiky ÚSI ŽU Žilina, strana č. 176, pre III. triedu - pre ostatné obce, nebytové budovy a nebytové priestory je 0,20 - 0,40.

V prípadoch, ak ide o samostatnú obec, ktorá tvorí obytnú časť mesta alebo oblasť so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie a rekreáciu, je možné priemerný koeficient diferenciácie zvýšiť maximálne o hodnotu 0,10 oproti pôvodnému koeficientu prislúchajúcemu pôvodnému zaradeniu.

Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,285.

3.1.1.1. NEBYTOVÉ BUDOVY

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy :

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,285 + 0,570)	0,855
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,570
III. trieda	Priemerný koeficient	0,285
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,157
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,285 - 0,257)	0,029

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie :

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha V _i	Výsledok K _{PDI} *V _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,157	13	2,04
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,285	30	8,55
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,157	8	1,26
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	0,570	7	3,99
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,285	6	1,71
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	0,570	10	5,70
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	0,855	9	7,70
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	0,855	6	5,13
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,285	5	1,43
10	Konfigurácia terénu južný svah o sklone 5 % - 25 %	II.	0,570	6	3,42
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,570	7	3,99
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,157	7	1,10
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	IV.	0,157	10	1,57

	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1 000 m	IV.	0,157	8	1,26
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,570	9	5,13
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,285	8	2,28
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,157	7	1,10
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,029	4	0,12
19	Názor znalca problematická nehnuteľnosť	IV.	0,157	20	3,14
	Spolu			180	60,60

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 60,6 / 180$	0,337
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{PD} = 35\,070,47 \text{ Eur} * 0,337$	11 818,75 Eur

3.2. METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1. POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Pozemok predstavuje pozemok zastavaný administratívnou budovou. Pozemok je mierne svahovitý, je priamo prístupný po spevnenej verejnej komunikácii, v predĺžení cez súkromnú čiastočne spevnenú komunikáciu, s možnosťou napojenia na verejný vodovod, kanalizáciu, plynovod a elektrickú sieť. Pozemok sa nachádza v zastavanom území obce. Negatívne účinky okolia na pozemky neboli zistené. Pozemok parcela číslo 14/7 predstavuje spoločnú prístupovú komunikáciu.

Za východiskovú hodnotu, na základe skutočnosti, že sa pozemky nachádzajú v lokalite s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, 60 % z východiskovej hodnoty krajského mesta Nitra.

3.2.1.1 LV č. 409 - čiastočný

Koeficient všeobecnej situácie - volím vo výške 1,00 - obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov,

Koeficient intenzity využitia - volím vo výške 0,95 - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia,

Koeficient dopravných vzťahov - volím vo výške 0,90 - 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,

Koeficient funkčného využitia územia - volím vo výške 1,15 - plochy obytných území (obytná poloha),

Koeficient technickej infraštruktúry pozemku - volím vo výške 1,30 - veľmi dobrá vybavenosť,

Koeficient povyšujúcich faktorov - nevyskytuje sa - volím vo výške 1,00,

Koeficient redukujúcich faktorov - svahovitosť terénu - volím vo výške 0,85.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
14/4	zastavané plochy a nádvoria	231,00	1/1	231,00

14/5	zastavané plochy a nádvoría	470,00	1/1	470,00
Spolu výmera				701,00

Obec :

Hruboňovo

Východisková hodnota :

 $VH_{MJ} = 60,00 \% \text{ z } 26,56 \text{ Eur/m}^2 = 15,94 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, 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	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	0,95
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)	1,15
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	6. pri mimoriadnom zatížení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy,	0,85

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 0,95 * 0,90 * 1,15 * 1,30 * 1,00 * 0,85$	1,0865
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 15,94 \text{ Eur/m}^2 * 1,0865$	17,32 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcely č. 14/4	$231,00 \text{ m}^2 * 17,32 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	4 000,92
parcely č. 14/5	$470,00 \text{ m}^2 * 17,32 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	8 140,40
Spolu		12 141,32

3.2.1.2. LV č. 850

Koeficient všeobecnej situácie - volím vo výške 1,00 - obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov,

Koeficient intenzity využitia - volím vo výške 0,80 - inžinierske stavby,

Koeficient dopravných vzťahov - volím vo výške 0,90 - 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,

Koeficient funkčného využitia územia - volím vo výške 1,15 - plochy obytných území (obytná poloha),

Koeficient technickej infraštruktúry pozemku - volím vo výške 1,30 - veľmi dobrá vybavenosť,

Koeficient povyšujúcich faktorov - nevyskytuje sa - volím vo výške 1,00,

Koeficient redukujúcich faktorov - svahovitosť terénu, podielové spoluvlastníctvo - volím vo výške 0,80.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
14/7	zastavané plochy a nádvoría	350,00	1/5	70,00

Obec :

Hruboňovo

Východisková hodnota :

$VH_{MJ} = 60,00 \% \text{ z } 26,56 \text{ Eur/m}^2 = 15,94 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, 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	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,80
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)	1,15
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	6. pri mimoriadnom zatienení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy,	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 0,80 * 0,90 * 1,15 * 1,30 * 1,00 * 0,80$	0,8611
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 15,94 \text{ Eur/m}^2 * 0,8611$	13,73 Eur/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}_{HPoz} = 1/5 * 4\,805,50 \text{ Eur}$	961,10 Eur

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 14/7	$350,00 \text{ m}^2 * 13,73 \text{ Eur/m}^2 * 1/5$	961,10
Spolu		961,10

III. ZÁVER

1. Otázky zadávateľa :

Znalecký posudok bol vypracovaný vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb : Dom, súpisné číslo 27, nachádzajúci sa na parcele číslo 14/4, vrátane príslušenstva a pozemok C-KN parcela číslo 14/4, 14/5 a číslo 14/7 katastrálne územie Výčapky, obec Hruboňovo, okres Nitra, kraj Nitriansky, za účelom prevodu a prechodu vlastníctva.

2. Odpovede na otázky :

a) rekapitulácia všeobecných hodnôt :

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [Eur]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [Eur]
Stavby			
Dom, s.č. 27	11 818,75	1/1	11 818,75
Pozemky			
LV č. 409 - čiastočný - parc. č. 14/4 (231 m ²)	4 000,92	1/1	4 000,92
LV č. 409 - čiastočný - parc. č. 14/5 (470 m ²)	8 140,40	1/1	8 140,40
LV č. 850 - parc. č. 14/7 (70 m ²)	4 805,50	1/5	961,10
Spolu pozemky (771,00 m²)			13 102,42
Všeobecná hodnota celkom			24 921,17
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			24 900,00

b) súčet všeobecných hodnôt :

Slovom : Dvadsaťštyritisícdeväťsto Eur

3. Mimoriadne riziká :

Neboli zistené.

Tento znalecký posudok je vypracovaný len pre vyššie uvedený účel a nesmie byť použitý pre iné účely. Obsah tohoto posudku je dôverný, nesmie byť použitý, ani redukovaný v častiach, ani v celku, bez súhlasu objednávateľa a zhotoviteľa.

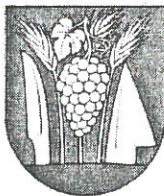
V Lužiankach, dňa 30.3.2020

Ing. Peter Martiška



IV. PRÍLOHY

- 1./ Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku, vydaná Obec Hruboňovo, Obecný úrad, 951 25 Hruboňovo, IČO : 00 308 013, č. 114/2020 zo dňa 11.3.2020.
- 2./ Úrad geodézie, kartografie a katastra SR : Výpis z katastra nehnuteľností - výpis z listu vlastníctva č. 409 - čiastočný, vyhotovený Obec Hruboňovo dňa 10.3.2020 - 5 strán.
- 3./ Úrad geodézie, kartografie a katastra SR : Výpis z katastra nehnuteľností - výpis z listu vlastníctva č. 850, vyhotovený Obec Hruboňovo dňa 10.3.2020 - 5 strán.
- 4./ Úrad geodézie, kartografie a katastra SR : Kópia katastrálnej mapy na parcely 14/4, 14/5, 14/7, vyhotovená Obec Hruboňovo, číslo zákazky 34798/2020 zo dňa 10.3.2020 - 3 strany.
- 5./ Potvrdenie o existencii stavby a veku stavby, vydané Obec Hruboňovo, Obecný úrad, 951 25 Hruboňovo, IČO : 00 308 013, č. 103/2020 zo dňa 10.3.2020.
- 6./ Potvrdenie podľa ustanovení zák. č. 180/1995 Z.z., vydané Obec Hruboňovo, Obecný úrad, 951 25 Hruboňovo, IČO : 00 308 013, č. 111/2020 zo dňa 11.3.2020.
- 7./ Náskres stavieb.
- 8./ Fotodokumentácia - 2 strany.
- 9./ <https://www.nehnuteľnosti.sk/> - Broker Consulting, a.s. - číslo inzerátu : 3910112 zo dňa 15.3.2020.
- 10./ <https://www.topreality.sk/id7061466> - TUreality, s.r.o., IČ : 34693 zo dňa 15.3.2020.



OBEC HRUBOŇOVO
Obecný úrad, 951 25 Hruboňovo

Ing. Peter Martiška
Počašie 1176/63,
951 41 Lužianky

Naše číslo
114/2020

Dňa
11.03.2020

Vybavuje
Kristína Buchová

Kontakt
037/789 60 65

Vaše číslo

VEC : Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku

Obec Hruboňovo v zastúpení starostom obce Vladimírom Fabom, Vás žiada o vyhotovenie znaleckého posudku k najbližšiemu možnému dátumu a to k pozemkom a administratívnej budovy v katastrálnom území Výčapky, majiteľ Obec Hruboňovo a to

podľa LV č. 409 :

- Parc.č.14/4- administratívna budova so súpisným číslom 27
- Parc.č.14/5- zastavaná plocha a nádvorie

podľa LV č.850 :

- Parc.č.14/7- zastavaná plocha a nádvorie

Vyhotovenie znaleckého posudku žiadame na základe plánovaného predaja .
Znalecký posudok požadujeme vyhotoviť v počte 3.kusy a 1.kus CD.

S pozdravom




Vladimír Fabo
starosta obce



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

Okres : 403 Nitra
Obec : 500313 Hruboňovo
Katastrálne územie : 819841 Výčapky

Dátum vyhotovenia : 10.3.2020
Čas vyhotovenia : 13:35:24
Údaje platné k : 9.3.2020 18:00:00

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 409
ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
14/4	231	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 27 evidovanej na pozemku parcelné číslo 14/4							
Iné údaje: Bez zápisu							
14/5	470	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
27	14/4	15	DOM		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Ostatné STAVBY nevyžiadané.

Legenda

Druh stavby

15 Administratívna budova

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
1	Obec Hruboňovo, Hruboňovo 153, Hruboňovo, PSČ 951 25, SR, IČO: 308013	1/1
	Titul nadobudnutia	
	VYMER C.2509/48-41 - 4/92 Žiadosť, Z 2401/94-22/94 Pridel 11.9.1952, Pridel 10.9.1952, Pridel 9.9.1952, dar.zml.3.7.1899-č.3368, titul opravy 23.3.1877-č.5224, PKV 6, 255, 9, 8, 2, 10, 1, 3, Z 6003/98 - ROEP Výčapky - 22/98, 5/02 Nekn.parc., pridel, č.j.76.838/I-4, čd.4406/1932, PKV 196, Z 6003/98 - ROEP Výčapky - 22/98, 5/02 V 200/2002 - 6/02 Delimitačný protokol, Z 1454/97-5/97 Žiadosť, Z 1913/98-13/98 Žiadosť Z 2666/2000-14/00 Žiadosť o zmenu kultúry Z 5724/2000 - 29/00 V 3962/2001 - 4/02 čd.939/1912, Pridel 20.11.1956, čd.1258, X 236/01 - 16/01,5/02 Žiadosť Z 3933/2005 - 44/2005 Návrh na zápis, Z 7332/07 - 8/08 Návrh na zápis, Rozh.o urč.s.č. č.04/2010, Z 230/10 - 5/10 Žiadosť o zápis stavby, Potvrdenie Obce č.252/2011, Z 4767/11 - 38/11 Návrh na zápis stavby, Rozh.č.j.534/2012-02-Ba, Z 6262/12 - 33/12 Zámenná zmluva V 34/17 -20/17 Zápis Geometrického plánu č. 11/2018, Z 4828/18 - 39/18 (C KN parc.č. 47/1, 47/2, 48/1, 48/2, 48/3, 86/5, 86/6) Kúpna zmluva V 6888/19 - 296/19 (C KN p.č. 14/4, 14/5)	
	Iné údaje	
	X 108/14 - 45/14 Zápis GP č. 23/14, R 575/14 -151/14, R 219/19 -15/19 Zápis GP č.25/2015, R 1103/15 - 79/15 Zápis GP č. 9/2017 (ZPMZ 75), V 8923/18 - 47/18 ("E" parc.č. 86) Zápis geom. plánu č.23/2018, G1 - 3023/2018, R 216/19 - 30/19 ("E" parc.č. 86, 119/3, "C" parc.č.86/1, 86/7 - 86/29) X 121/19 - 52/19	

	Poznámky
	Bez zápisu.

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: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Štátny fond rozvoja bývania Bratislava, IČO: 31749542, podľa V 2535/10 zo dňa 18.6.2010 na nehn. parc.reg C KN č.284/6 spolu s nájomným bytovým domom - 4 byty - s.č.130 - 15/10
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR, Bratislava, IČO: 31751067, podľa V 2799/10 zo dňa 21.6.2010 na nehn. parc.reg C KN č.284/6 spolu s nájomným bytovým domom - 4 byty - s.č.130 - 16/10

Osvedčovací doložka

Osvedčujem, že tento listinný dokument vznikol zaručenou konverziou z elektronickej do listinnej podoby podľa § 35 ods. 1 písm. a) zákona č. 305/2013 Z. z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o e-Governmente) v znení neskorších predpisov a podľa vyhlášky Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 275/2014 Z. z. o zaručenej konverzii

Údaje novovzniknutého dokumentu v listinnej forme

Počet listov	3
Počet neprázdnych strán	3
Formát papiera	A4

Autorizačné prvky pôvodného dokumentu v elektronickej forme

Autorizácia pôvodného elektronického dokumentu

Stav autorizácie	Platná
Čas autorizácie	10.03.2020 13:35
Čas overenia autorizácie	10.03.2020 13:36
Miesto autorizácie	

Osoba, ktorá autorizáciu vykonala

Identifikátor
Zastupujúca
Mandát

Časová pečiatka pripojená k prostriedku autorizácie

Stav časovej pečiatky	Platná
Čas vystavenia časovej pečiatky	10.03.2020 13:35
Vydavateľ časovej pečiatky	C=SK,L=Bratislava,SERIALNUMBER=NTRSK-35975946,O=Disig a.s.,OU=ACA-307-2007-2,CN=CA Disig QCA3
Čas overenia časovej pečiatky	10.03.2020 13:36

Časová pečiatka pripojená k pôvodnému elektronickému dokumentu

Údaje o zaručenej konverzii

Evidenčné číslo záznamu o zaručenej konverzii	4065-200310-1
Dátum a čas vykonania zaručenej konverzie	10.03.2020 13:37
Hodnota elektronického odtlačku pôvodného elektronického dokumentu	9158a8bc692bf772bd1c47ee43b4779c831d5046755a2dac030dbd fa95e67c7b
Funkcia použitá pre výpočet elektronického odtlačku	SHA-256

Zaručenú konverziu vykonal *

IČO

Názov právnickej osoby

Obec Hruboňovo

Meno

Kristína

Priezvisko

Buchová

Funkcia alebo pracovné zaradenie

Žiadateľ (KM) [plný prístup], Žiadateľ (LV) [plný prístup], Žiadateľ (RPO) [plný prístup]

*) Ak bola zaručená konverzia vykonaná automatizovaným spôsobom, tieto údaje sa neuvádzajú.

Podpis a pečiatka





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

Okres : 403 Nitra
Obec : 500313 Hruboňovo
Katastrálne územie : 819841 Výčapky

Dátum vyhotovenia : 10.3.2020
Čas vyhotovenia : 13:36:27
Údaje platné k : 9.3.2020 18:00:00

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 850

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
14/7	350	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 6

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Obec Hruboňovo, Hruboňovo 153, Hruboňovo, PSČ 951 25, SR, IČO: 308013	1/5
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V 6888/2019 - 296/19	

	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
3	Myjavec Peter r. Myjavec, Výčapky 74, Hruboňovo, PSČ 95125, SR, Dátum narodenia: 30.12.1989	1/5
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V 3875/16 - 34/2016	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
4	Molnár Matúš r. Molnár, Platanová 8, Nitra, PSČ 94901, SR, Dátum narodenia: 30.09.1984	1/5
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V 12099/16 -12/17	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
5	Chmurová Michaela r. Chmurová, Dolná 51/25, Kremnica, PSČ 96701, SR, Dátum narodenia: 03.08.1983	1/5
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V 12099/16 -12/17	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
6	Mikel Ivan r. Mikel, Zakvášov 1519/54, Považská Bystrica, PSČ 01707, SR, Dátum narodenia: 25.01.1988	1/10
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V 5081/18 -34/18	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
7	Kováčová Martina r. Kováčová, Švantnerova 6, Lužianky, PSČ 95141, SR, Dátum narodenia: 24.04.1992	1/10
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V 5081/18 -34/18	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

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: ĽARCHY

Bez tiarch.

Osvedčovací doložka

Osvedčujem, že tento listinný dokument vznikol zaručenou konverziou z elektronickej do listinnej podoby podľa § 35 ods. 1 písm. a) zákona č. 305/2013 Z. z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o e-Governmente) v znení neskorších predpisov a podľa vyhlášky Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 275/2014 Z. z. o zaručenej konverzii

Údaje novovzniknutého dokumentu v listinnej forme

Počet listov	3
Počet neprázdnych strán	3
Formát papiera	A4

Autorizačné prvky pôvodného dokumentu v elektronickej forme

Autorizácia pôvodného elektronického dokumentu

Stav autorizácie	Platná
Čas autorizácie	10.03.2020 13:36
Čas overenia autorizácie	10.03.2020 13:38
Miesto autorizácie	

Osoba, ktorá autorizáciu vykonala

Identifikátor
Zastupujúca
Mandát

Časová pečiatka pripojená k prostriedku autorizácie

Stav časovej pečiatky	Platná
Čas vystavenia časovej pečiatky	10.03.2020 13:36
Vydavateľ časovej pečiatky	C=SK,L=Bratislava,SERIALNUMBER=NTRSK-35975946,O=Disig a.s.,OU=ACA-307-2007-2,CN=CA Disig QCA3
Čas overenia časovej pečiatky	10.03.2020 13:38

Časová pečiatka pripojená k pôvodnému elektronickému dokumentu

Údaje o zaručenej konverzii

Evidenčné číslo záznamu o zaručenej konverzii	4065-200310-2
Dátum a čas vykonania zaručenej konverzie	10.03.2020 13:38
Hodnota elektronického odtlačku pôvodného elektronického dokumentu	cdcb18c064ec27d859cc9655dafa306067b5c0248e33b36bffd85480fe9fd96
Funkcia použitá pre výpočet elektronického odtlačku	SHA-256

Zaručenú konverziu vykonal *

IČO

Názov právnickej osoby

Obec Hruboňovo

Meno

Kristína

Priezvisko

Buchová

Funkcia alebo pracovné zaradenie

Žiadateľ (KM) [plný prístup], Žiadateľ (LV) [plný prístup], Žiadateľ (RPO) [plný prístup]

*) Ak bola zaručená konverzia vykonaná automatizovaným spôsobom, tieto údaje sa neuvádzajú.

Podpis a pečiatka





Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Nitra	Obec Hruboňovo	Katastrálne územie Výčapky
	Číslo zákazky 34798/2020	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcely 14/4, 14/5, 14/7		
Vyhotované automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 10.3.2020 13:37:43		Kvalifikovaná elektronická pečať ÚGKK SR s pripojenou	
Údaje platné k 9.3.2020 18:00:00		kvalifikovanou elektronickou časovou pečiatkou	

Osvedčovací doložka

Osvedčujem, že tento listinný dokument vznikol zaručenou konverziou z elektronickej do listinnej podoby podľa § 35 ods. 1 písm. a) zákona č. 305/2013 Z. z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o e-Governmente) v znení neskorších predpisov a podľa vyhlášky Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 275/2014 Z. z. o zaručenej konverzii

Údaje novovzniknutého dokumentu v listinnej forme

Počet listov	1
Počet neprázdnych strán	1
Formát papiera	A4

Autorizačné prvky pôvodného dokumentu v elektronickej forme

Autorizácia pôvodného elektronického dokumentu

Stav autorizácie	Platná
Čas autorizácie	10.03.2020 13:37
Čas overenia autorizácie	10.03.2020 13:38
Miesto autorizácie	

Osoba, ktorá autorizáciu vykonala

Identifikátor
Zastupujúca
Mandát

Časová pečiatka pripojená k prostriedku autorizácie

Stav časovej pečiatky	Platná
Čas vystavenia časovej pečiatky	10.03.2020 13:37
Vydavateľ časovej pečiatky	C=SK,L=Bratislava,SERIALNUMBER=NTRSK-35975946,O=Disig a.s.,OU=ACA-307-2007-2,CN=CA Disig QCA3
Čas overenia časovej pečiatky	10.03.2020 13:38

Časová pečiatka pripojená k pôvodnému elektronickému dokumentu

Údaje o zaručenej konverzii

Evidenčné číslo záznamu o zaručenej konverzii	4065-200310-3
Dátum a čas vykonania zaručenej konverzie	10.03.2020 13:39
Hodnota elektronického odtlačku pôvodného elektronického dokumentu	d5aba5d80d91053a6713969f2d98fea3eea87f5a6723ec65acbd3ec c79f96673
Funkcia použitá pre výpočet elektronického odtlačku	SHA-256

Zaručenú konverziu vykonal *

IČO

Názov právnickej osoby

Obec Hruboňovo

Meno

Kristína

Priezvisko

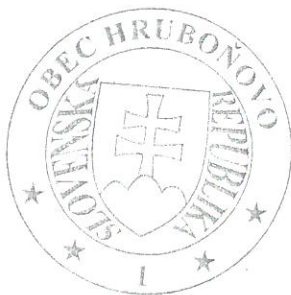
Buchová

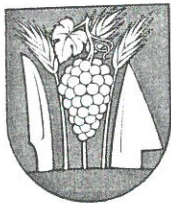
Funkcia alebo pracovné zaradenie

Žiadateľ (KM) [plný prístup], Žiadateľ (LV) [plný prístup], Žiadateľ (RPO) [plný prístup]

*) Ak bola zaručená konverzia vykonaná automatizovaným spôsobom, tieto údaje sa neuvádzajú.

Podpis a pečiatka





OBEC HRUBOŇOVO

Obecný úrad, 951 25 Hruboňovo

Náše číslo	Dňa	Vybavuje	Kontakt
103/2020	10.03.2020	Kristína Buchová	037/789 60 65

Vec: Potvrdenie o existencii stavby a veku stavby

Obecný úrad v **H r u b o Ň o v e** podľa § 117 odst. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len stavebný zákon), na základe, že nedisponujeme žiadnym kolaudačným rozhodnutím, nakoľko stavba bola postavená koncom 18.storočia – začiatkom 19.storočia a po vykonaní tvaru miestnej obhliadky stavby dňa 09.03.2020 v súlade s § 104

potvrdzuje existenciu a vek stavby

kód druhu stavby 15 – Administratívna budova postavená pred rokom 1976, na pozemku parc.č. 14/4 v katastrálnom území Výčapky so súpisným číslom 27, s charakterom stavby: trvalá stavba

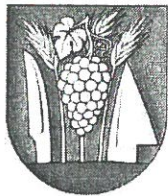
Vlastníci stavby: Obec Hruboňovo podľa LV.č.409

Administratívna budova bola postavená koncom 18.storočia – začiatkom 19.storočia, podľa LV č. 409, Parcely registra C v katastrálnom území Výčapky, na parcele číslo 14/4, druh pozemku : zastavaná plocha a nádvorie, súpisné číslo 27 s charakterom trvalá stavba.

Potvrdenie sa vydáva ako podklad k oceneniu uvedenej nehnuteľnosti.




Vladimír Fabo
starosta obce



OBEC HRUBOŇOVO
Obecný úrad, 951 25 Hruboňovo

Naše číslo
111/2020

Dňa
11.03.2020

Vybavuje
Kristína Buchová

Kontakt
037/789 60 65

Vec: Potvrdenie podľa ustanovení zák. č. 180/1995 Z. z.

Obec Hruboňovo ako príslušný správny orgán

v katastrálnom území Výčapky pre parcely registra „C“ a to :

- podľa LV č.409.vlastník nehnuteľnosti je Obec Hruboňovo v podiele 1/1, parcela 14/4 o výmere 231 m² zapísanej ako zastavaná plocha a nádvorie na ktorej je postavená administratívna budova so súpisným číslom 27,
- podľa LV č.409.vlastník nehnuteľnosti je Obec Hruboňovo v podiele 1/1, parcela 14/5 o výmere 470 m² zapísanej ako zastavaná plocha a nádvorie,
- podľa LV č.850 vlastník nehnuteľnosti je Obec Hruboňovo v podiele 1/5, parcela 14/7 o výmere 350 m² zapísanej ako zastavaná plocha a nádvorie

vydáva potvrdenie

že vyššie uvedené pozemky sú vhodné na výstavbu rodinného domu podľa Územného plánu obce Hruboňovo schváleného dňa 13.11.2017, uznesením číslo 21/2017.

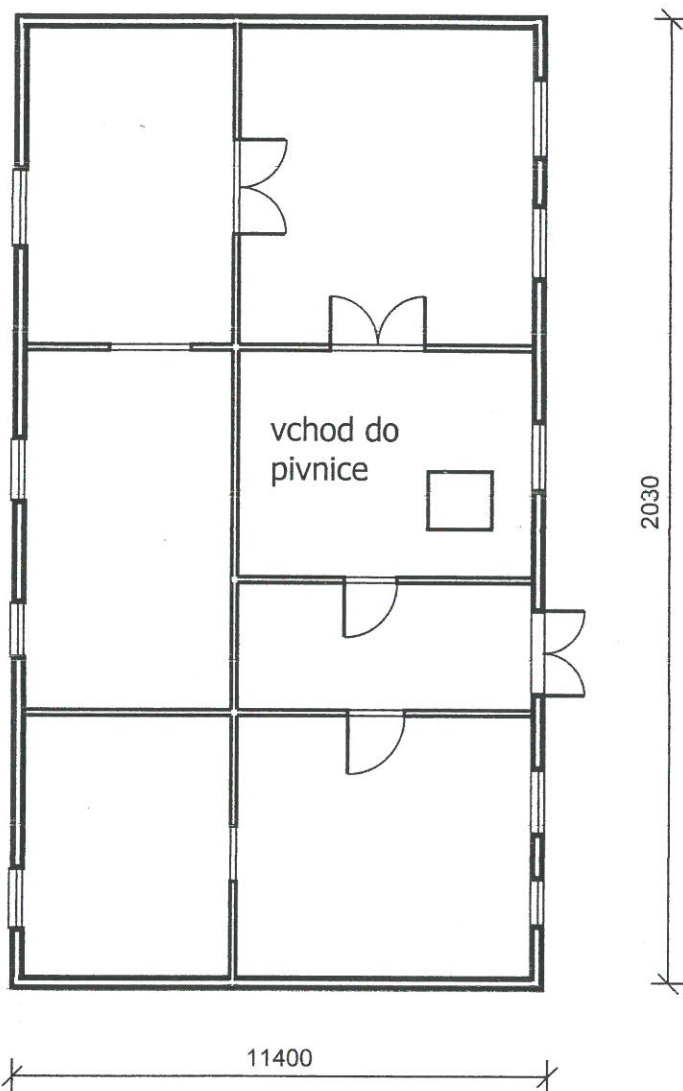
V Hruboňove, dňa 11.03.2020



Vladimír Fabo
starosta obce

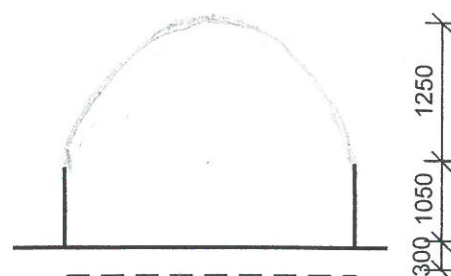
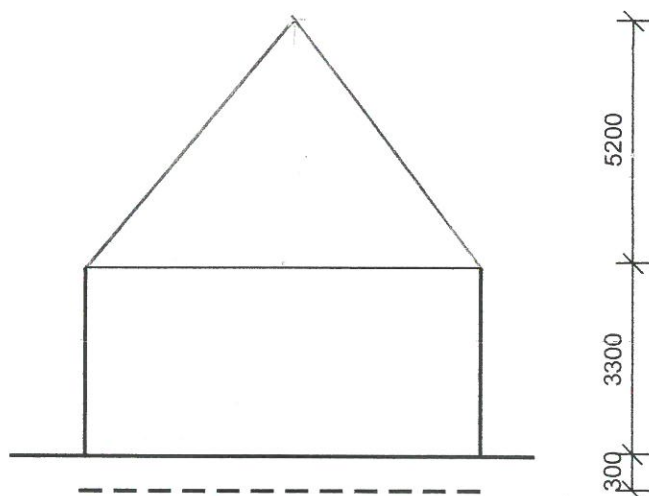
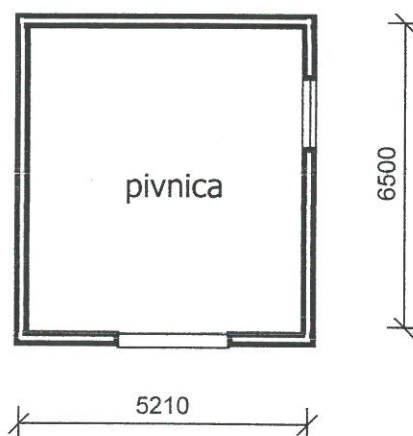
Nákres stavieb

Dom, s.č. 27

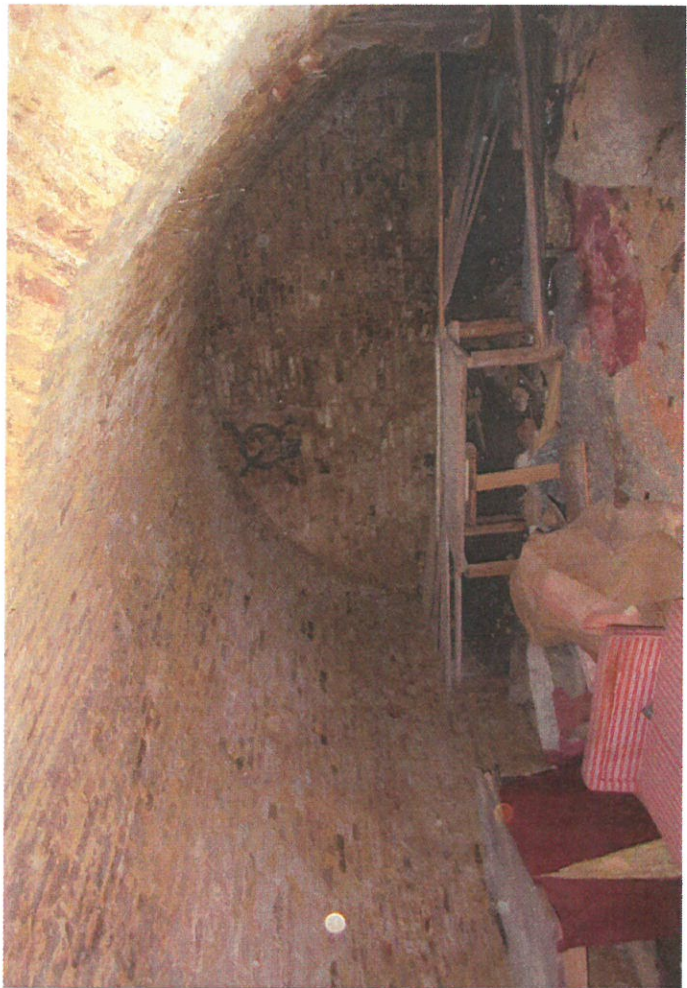


Pôdorys prízemia

Pôdorys suterénu

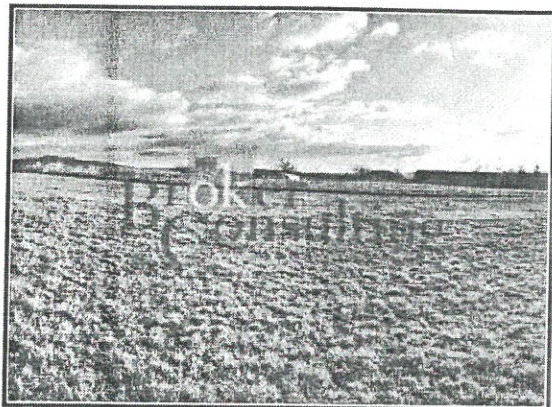


Rez

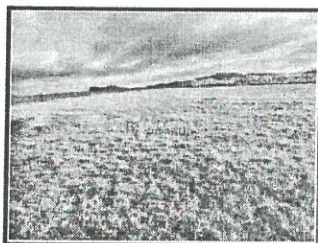
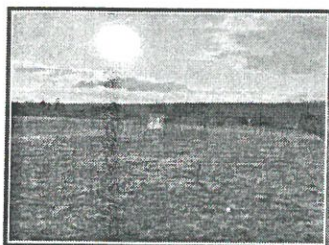




Pozemok Perkovce / Šurianky na predaj, 800m²



Cena: 29 900 €
Lokalita: Šurianky, okres Nitra
Typ / Druh: Predaj / Pozemok pre rod. domy
Dátum aktualizácie: 13. 03. 2020
Číslo inzeratu: 3910112



Popis nehnuteľnosti:

Ponukam na predaj pozemok o výmere : 800m² v obci Perkovce (Šurianky) pri Nitre. - Pozemok je ideálny na pohodlné bývanie, poľnohospodárske účely alebo na výstavbu rodinných domov. - Dostupnosť do mesta Nitra je len 10min. novým obchvatom okolo automobilky JLR. - Maximálny klúd a súkromie. Uvedená cena je vrátane provízie realitnej kancelárie Broker Consulting, kompletného právneho servisu, autorizovaných zmlúv a poplatkov spojených s prevodom vlastníckych práv. Možnosť financovania hypotekárneho úveru. Doplňujúce údaje: Elektrina, voda, oplotený pozemok Sklon pozemku: mierny sklon

15.3.2020

Moje poznámky:



TUreality s.r.o.
Háľkova 33, Žilina

Realitný maklér:
Ing. Martin Sklenár

0903425347

**VÝBORNÁ LOKALITA-SUPER CENA! HRUBOŇOVO PRI NITRE NA PREDAJ
POZEMOK na výstavbu jedného alebo viac RD, 1739 m². CENA: 54 500,00
EUR**



Cena
54 500,00 EUR

Vlastnosti

Kategória: Pozemok pre rodinné domy / Predám

Lokalita: Hruboňovo (okres Nitra)

Plocha: pozemok 1739 m²

Identifikačné číslo: 34693

Url: <https://www.topreality.sk/id7061466>

Popis nehnuteľnosti

TUreality Vám ponúkajú na predaj pekný, priestranný pozemok na výstavbu jedného alebo aj investične na viac rodinných domov v tichej časti obce Hruboňovo pri Nitre. VÝHODY NEHNUTEĽNOSTI + všetky IS + tichá lokalita + možnosť výstavby viacerých domov + výborná lokalita pri Nitre v blízkosti priemyselný park Jaguar-Land Rover POZEMOK Hruboňovo pri Nitre, okr. Nitra Plocha pozemku : 1739 m² Šírka pozemku cca 19 m Dĺžka pozemku cca 91 m Intravilán INŽINIERSKE SIETE: elektrika plyn kanalizácia voda OKOLIE Obec Hruboňovo sa nachádza iba 20 km od krajského mesta Nitra. Najbližšia obec kde je kompletná občianska vybavenosť vrátane školy, potravín, pošty je obec Nové Sady vzdialená iba 6 km. NÁŠ NÁZOR Výborný pozemok v intraviláne obce v tichej uličke, kto preferuje veľký pozemok tak tento spĺňa parametre a kto chce riešiť ako investíciu je možnosť výstavby 3 až 4 rodinných domov. Pozemok bol pôvodne určený na tento zámer. Obec je ideálna pre vyznávačov klľudu, relaxu a okolitej prírody. Vrelo odporúčame! CENA 54 500 EUR V prípade záujmu prosím kontaktovať: Ing. Martin Sklenár 0903 425 347 mail: sklenar@tureality.sk

15.3.2020

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore : 37 00 00 Stavebníctvo, odvetví : 37 09 01 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom : 912207.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 43/2020.

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

Ing. Peter Martiška