

Znalec:

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

Zadávateľ:

ProAuctio s.r.o., Horná 2, 974 01 Banská Bystrica, IČO 45408441

Číslo spisu /objednávky/:

Objednávka zo dňa 24.06.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 53/2020

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty spoluvlastníckeho podielu 1/3 zo stavby Rodinný dom č.súp. 13 na parc.č. 411/2, spoluvlastníckeho podielu 2/16 z pozemkov KN-C parc.č. 411/1, 411/2, 411/21, spoluvlastníckeho podielu 1/16 z pozemku KN-E parc.č. 298/1 a spoluvlastníckeho podielu 1/48 z pozemkov KN-C parc.č. 74, 75, hodnotené nehnuteľnosti sa nachádzajú v k.ú. Chrastince, obec Chrastince, okres Veľký Krtíš.

Počet strán /z toho príloh/: 42 /z toho 22 strán príloh/

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty spoluvlastníckeho podielu 1/3 zo stavby Rodinný dom č.súp. 13 na parc.č. 411/2, spoluvlastníckeho podielu 2/16 z pozemkov KN-C parc.č. 411/1, 411/2, 411/21, spoluvlastníckeho podielu 1/16 z pozemku KN-E parc.č. 298/1 a spoluvlastníckeho podielu 1/48 z pozemkov KN-C parc.č. 74, 75, hodnotené nehnuteľnosti sa nachádzajú v k.ú. Chrastince, obec Chrastince, okres Veľký Krtíš.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre speňaženie majetku poručiteľa na základe súdom nariadenej likvidácie dedičstva.

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

18.08.2017, t.j. dátum úmrtia poručiťky

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 27.07.2020

1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a/ Dodané zadávateľom :

- Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 24.06.2020.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.618, k.ú. Chrastince - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 16.07.2020.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.71, k.ú. Chrastince - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 16.07.2020.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.609, k.ú. Chrastince - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 16.07.2020.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.619, k.ú. Chrastince - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 16.07.2020.
- Informatívne kópie z katastrálnej mapy, k.ú. Chrastince - 2x kópia z katastrálneho portálu zo dňa 30.06.2020.

b/ Obstarané znalcom :

- Obhliadka, kontrolné zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľností.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Fotodokumentácia nehnuteľností.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 18.00 od firmy Kros s.r.o. Žilina.
- Znalecký posudok č.112/2007 znalkyne Ing.Jarmily Dobaiešovej zo dňa 18.09.2007 - originál.

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 obstaraného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, 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 neprimeranou pohnútkou.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota (TH)

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

Výnosová hodnota (HV)

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

Základné postupy ohodnocovania:

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

porovnávací metóda,

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

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

metóda polohovej 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 diferenciácie, 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.618, k.ú. Chrastince

A: Majetková podstata:

Stavby

rodinný dom č.súp. 13 na parc.č. 411/2

B. Vlastníci:

- Darina Balážová rod. Vargová, Jiráskova 1978/19, Lučenec, PSČ 984 01, SR, dát.nar. 03.04.1977, v spoluvlastníckom podiele 1/3

C. Ťarchy:

Sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

List vlastníctva č.71, k.ú. Chrastince

A: Majetková podstata:

Pozemky registra C

parc.č. 411/1, orná pôda o výmere 1818 m²

parc.č. 411/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 683 m²

parc.č. 411/21, záhrada o výmere 88 m²

B. Vlastníci:

- Darina Balážová rod. Vargová, Jiráskova 1978/19, Lučenec, PSČ 984 01, SR, dát.nar. 03.04.1977, v spoluvlastníckom podiele 2/16

C. Ťarchy:

Sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

List vlastníctva č.609, k.ú. Chrastince

A: Majetková podstata:

Pozemky registra E

parc.č. 298/1, orná pôda o výmere 2043 m²

B. Vlastníci:

- Darina Balážová rod. Vargová, Jiráskova 1978/19, Lučenec, PSČ 984 01, SR, dát.nar. 03.04.1977, v spoluvlastníckom podiele 1/16

C. Ťarchy:

Sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

List vlastníctva č.619, k.ú. Chrastince

A: Majetková podstata:

Pozemky registra C

parc.č. 74, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 507 m²

parc.č. 75, záhrada o výmere 1050 m²

B. Vlastníci:

- Darina Balážová rod. Vargová, Jiráskova 1978/19, Lučenec, PSČ 984 01, SR, dát.nar. 03.04.1977, v spoluvlastníckom podiele 1/48

C. Ťarchy:

Sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, kontrolné zameranie stavby a fotodokumentácia boli vykonané dňa 16.07.2020 za účasti spoluvlastníka rodinného domu.

d/ Technická dokumentácia :

Znalcovi nebola predložená technická dokumentácia stavieb, ani písomné doklady o ich veku, doplňujúce údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené pri miestnom šetrení kontrolným zameraním a zakreslením stavieb, vek bol stanovený podľa zistení pri miestnom šetrení, podľa predchádzajúcich znaleckých posudzovaní a odborným odhadom znalca.

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotený rodinný dom aj pozemky sú evidované v katastri nehnuteľností tak popisne na listoch vlastníctva č. 618, 71, 609, 619 vedených Katastrálnym odborom Okresného úradu Veľký Krtíš pre k.ú. Chrastince, ako aj geometricky v katastrálnej mape.

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

Pozemky registra C

- podiel 2/16 z parc.č. 411/1, orná pôda o výmere 1818 m²
- podiel 2/16 z parc.č. 411/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 683 m²
- podiel 2/16 z parc.č. 411/21, záhrada o výmere 88 m²
- podiel 1/48 z parc.č. 74, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 507 m²
- podiel 1/48 z parc.č. 75, záhrada o výmere 1050 m²

Pozemky registra E

- podiel 1/16 z parc.č. 298/1, orná pôda o výmere 2043 m²

Stavby

- podiel 1/3 zo stavby rodinný dom č.súp. 13 na parc.č. 411/2
- podiel 1/3 z hospodárskej budovy na parc.č. 411/2
- podiel 1/3 studňa na parc.č. 411/2
- podiel 1/3 z prípojky vody
- podiel 1/3 z prípojky kanalizácie
- podiel 1/3 zo žumpy

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

Predmetom ohodnotenia nie sú zrekonštruované časti stavieb, ktoré vykonal brat poručiteľky po jej smrti, t.j. po 18.08.2017.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom č.súp. 13 na p.č. 411/2

Spoluvlastnícky podiel: 1/3

POPIS STAVBY

Rodinný dom č.súp. 13 je jednopodlažná stavba postavená na parc.č. 411/2. Dispozične sa k rozhodujúcemu dátumu, t.j. k 18.08.2017 v dome nachádzali závetrie, veranda, hala, kuchyňa, špajza, kúpeľňa s WC a dve izby. Podľa zistení pri miestnom šetrení bol rodinný dom postavený v roku 1963.

Konštrukčne ide o murovanú stavbu, základy domu sú betónové pásové s vodorovnou izoláciou, zvislé obvodové konštrukcie sú murované tehlové v priemernej hrúbke nad 40 cm, deliace konštrukcie murované, stropy železobetónové monolitické s rovnými podhl'admi. Strecha je stanová, krytina škridlová, bez strešných žľabov a zvodov, fasádne omietky brizolitové, vnútorné omietky vápenné hladké. Podlahy v obytných miestnostiach drevené doskové, v ostatných miestnostiach keramické dlažby. Okná drevené dvojité, na verande oceľové jednoduché, dvere drevené rámové s výplňou. Dom je napojený na elektroinštaláciu z verejných rozvodov, vodu z vlastnej studne a kanalizáciu do vlastnej žumpy, vykurovanie je ústredné, radiátory oceľové článkové, kotol na tuhé palivo. V kúpeľni je smaltovaná vaňa s keramickým obkladom, umývadlo, WC a elektrický bojler, kuchyňa je s nerezovým drezom a obyčajnou batériou, keramickými obkladmi stien, ostatné vybavenie kuchyňa nemá.

Pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujem životnosť stavby na 100 rokov od roku 1963.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 7 Domy rodinné dvojbytové

KS: 112 1 Dvojbytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kZP
1. NP	1963	10,00*12,00	120	120/120=1,000

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
2	Základy	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorné omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040

8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostení s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.8 palubovky, dosky, xylofit	185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
	Spolu	7170

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.4 ostatné (3 ks)	45
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažne časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.2 s poistkami (1 ks)	145
	Spolu	575

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU} = 2,618$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(7170 + 575 * 1,000)/30,1260$	257,09

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1963	57	23	80	71,25	28,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$257,09 \text{ €/m}^2 * 120,00 \text{ m}^2 * 2,618 * 0,95$	76 729,02
Technická hodnota	28,75% z 76 729,02	22 059,59

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Hospodárska budova na p.č. 411/2**

Spoluvlastnícky podiel: 1/3

POPIS STAVBY

Hospodárska budova je jednopodlažná stavba postavená za domom na parc.č. 411/2. Dispozične sa k rozhodujúcemu dátumu v budove nachádzali garáž, letná kuchyňa a sklad, pod časťou je stavba podpivničená. Podľa zistení pri miestnom šetrení bola budova postavená v roku 1955.

Podzemné podlažie je osadené v priemernej hĺbke do 2 m bez zvislej izolácie, základy sú betónové pásové, zvislé konštrukcie murované tehlové, stropy železobetónové monolitické, strecha sedlová, krytina škridlová pálená. Vonkajšie omietky sú brizolitové, vnútorné vápenné hladké, okná drevené zdvojené, dvere drevené plné hladké, garážové vráta drevené zvlakové, podlahy prevažne s cementovým poterom, elektroinštalácia svetelná.

ZATRIEDENIE STAVBY**JKSO:** 815 Objekty pozemné zvláštne**KS1:** 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy**KS2:** 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované**MERNÉ JEDNOTKY**

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1955	$4,98 * 2,90$	14,44	$18/14,44=1,247$
1. NP	1955	$5,64 * (6,68+3,90)$	59,67	$18/59,67=0,302$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu v priemernej hĺbke nad 1 m	
	1.2 bez zvislej izolácie	205
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocelových nosníkov	565
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
11	Schodisko (podľa materiálu nástupnice)	
	11.5 pieskovec, cementový poter	455
12	Dvere	
	12.6 ocelové alebo drevené zvlakové	105
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo ocelové	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	2770

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	0
--	-------	---

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocelových nosníkov	565
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
13	Okná	
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	80

14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	4685

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.5 drevené zvlakové (1 ks)	145
	Spolu	145

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(2770 + 0 * 1,247)/30,1260$	91,95
1. NP	$(4685 + 145 * 0,302)/30,1260$	156,97

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1955	65	15	80	81,25	18,75
1. NP	1955	65	15	80	81,25	18,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1955		
Východisková hodnota	$91,95 \text{ €/m}^2 * 14,44 \text{ m}^2 * 2,618 * 0,95$	3 302,27
Technická hodnota	18,75% z 3 302,27	619,18
1. NP z roku 1955		
Východisková hodnota	$156,97 \text{ €/m}^2 * 59,67 \text{ m}^2 * 2,618 * 0,95$	23 295,17
Technická hodnota	18,75% z 23 295,17	4 367,84

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	3 302,27	619,18
1. nadzemné podlažie	23 295,17	4 367,84
Spolu	26 597,44	4 987,02

2.2.2 Studňa**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody
KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ:	kopaná
Hĺbka:	11 m
Priemer:	1000 mm
Počet elektrických čerpadiel:	1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ:	do 5 m hĺbky: 81,49 €/m 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m nad 10 m hĺbky: 204,47 €/m
Spoluvlastnícky podiel:	1/3

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa	1963	57	23	80	71,25	28,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 5\text{m} + 204,47 \text{ €/m} * 1\text{m} + 398,00 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 2,618 * 0,95$	4 367,27
Technická hodnota	28,75 % z 4 367,27 €	1 255,59

2.2.3 Vodovodná prípojka zo studne**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 navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:	1,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel:	1/3

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka zo studne	1963	57	3	60	95,00	5,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,5 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,618 * 0,95$	220,44
Technická hodnota	5,00 % z 220,44 €	11,02

2.2.4 Kanalizácia do žumpy**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: 6,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: 1/3

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	1963	57	3	60	95,00	5,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,5 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 2,618 * 0,95$	568,89
Technická hodnota	5,00 % z 568,89 €	28,44

2.2.5 Žumpa**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $2,50 * 3,00 * 1,50 = 11,25 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Spoluvlastnícky podiel: $1/3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	1963	57	3	60	95,00	5,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$11,25 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,618 * 0,95$	3 018,47
Technická hodnota	$5,00 \% \text{ z } 3 018,47 \text{ €}$	150,92

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.súp. 13 na p.č. 411/2	76 729,02	22 059,59
Hospodárska budova na p.č. 411/2	26 597,44	4 987,02
Studňa	4 367,27	1 255,59
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka zo studne	220,44	11,02
Kanalizácia do žumpy	568,89	28,44
Žumpa	3 018,47	150,92
Celkom za Vonkajšie úpravy	3 807,80	190,38
Celkom:	111 501,53	28 492,58

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotený rodinný dom sa nachádza v obci Chrastince, okres Veľký Krtíš, v Banskobystrickom kraji, v okrajovej obytnej časti obce. Obec má 212 obyvateľov /údaj k 31.12.2019/, leží v južnej časti okresu Veľký Krtíš, v regióne Hont, asi 24 km južne od okresného mesta Veľký Krtíš, v blízkosti maďarských hraníc. Ide o lokalitu s prevládajúcou individuálnou bytovou výstavbou, hodnotený rodinný dom je prístupný odbočením z uličnej cestnej komunikácie. Dom je napojený na základné inžinierske siete, t.j. elektroinštaláciu z verejných rozvodov, vodu z vlastnej studne a kanalizáciu do vlastnej žumpy. Dostupná prímestská hromadná doprava je autobusová, v okolí stavby je životné prostredie bez zjavného poškodenia, s bežnou hlučnosťou a prašnosťou od uličnej cestnej premávky. Na trhu s nehnuteľnosťami v danom mieste odhadujem dopyt nižší ako ponuku, najmä s prihliadnutím na polohu domu a reálnu kúpnu silu obyvateľstva. Možnosti zamestnanosti sú primerané resp. zodpovedajúce polohe nehnuteľnosti, t.j. v danom mieste a v súčasnom období s nezamestnanosťou nad 10%. Poloha rodinného domu je pre individuálne bývanie vhodná a bez nadmerných rizík spojených s užívaním nehnuteľnosti. Vzhľadom na pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovaný pri predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase stanovujem pre výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti priemerný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 0,25.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Rodinný dom je stavba určená na individuálne bývanie, na tento účel sa aj využíva.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pri miestnom šetrení som nezistil žiadne prípadné právne riziká spojené s ďalším užívaním nehnuteľnosti. Záložné práva sú špecifikované v priložených listoch vlastníctva.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,25

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,250 + 0,500)	0,750
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,500
III. trieda	Priemerný koeficient	0,250
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,138
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,250 - 0,225)	0,025

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 nižší	IV.	0,138	13	1,79
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,250	30	7,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,250	8	2,00
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,750	7	5,25
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,250	6	1,50
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,500	10	5,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,250	9	2,25
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,500	6	3,00
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,250	5	1,25
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,750	6	4,50
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy	IV.	0,138	7	0,97
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,138	7	0,97
13	Obč. vybav. (úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,138	10	1,38
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,025	8	0,20

15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,500	9	4,50
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,250	8	2,00
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,138	7	0,97
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,025	4	0,10
19	Názor znalca problematická nehnuteľnosť	IV.	0,138	20	2,76
Spolu				180	47,88

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 47,88 / 180$	0,266
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 28\,492,58 \text{ €} * 0,266$	7 579,03 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
KN-C č.411/1	orná pôda	1818,00	2/16	227,25
KN-C č.411/2	zastavaná plocha a nádvorie	683,00	2/16	85,38
KN-C č.411/21	záhrada	88,00	2/16	11,00
KN-C č.74	zastavaná plocha a nádvorie	507,00	1/48	10,56
KN-C č.75	záhrada	1050,00	1/48	21,88
KN-E č.298/1	orná pôda	2043,00	1/16	127,69
Spolu výmera				483,76

Obec:

Chrastince

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľ'ov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľ'ov	0,85
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,15

k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	1,00
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,85 * 1,00 * 0,85 * 1,15 * 1,00 * 1,00 * 1,00$	0,8309
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,8309$	2,76 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. KN-C č.411/1	$1\ 818,00 \text{ m}^2 * 2,76 \text{ €/m}^2 * 2/16$	627,21
parcels č. KN-C č.411/2	$683,00 \text{ m}^2 * 2,76 \text{ €/m}^2 * 2/16$	235,64
parcels č. KN-C č.411/21	$88,00 \text{ m}^2 * 2,76 \text{ €/m}^2 * 2/16$	30,36
parcels č. KN-C č.74	$507,00 \text{ m}^2 * 2,76 \text{ €/m}^2 * 1/48$	29,15
parcels č. KN-C č.75	$1\ 050,00 \text{ m}^2 * 2,76 \text{ €/m}^2 * 1/48$	60,37
parcels č. KN-E č.298/1	$2\ 043,00 \text{ m}^2 * 2,76 \text{ €/m}^2 * 1/16$	352,42
Spolu		1 335,16

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty spoluvlastníckeho podielu 1/3 zo stavby Rodinný dom č.súp. 13 na parc.č. 411/2, spoluvlastníckeho podielu 2/16 z pozemkov KN-C parc.č. 411/1, 411/2, 411/21, spoluvlastníckeho podielu 1/16 z pozemku KN-E parc.č. 298/1 a spoluvlastníckeho podielu 1/48 z pozemkov KN-C parc.č. 74, 75, hodnotené nehnuteľnosti sa nachádzajú v k.ú. Chrastince, obec Chrastince, okres Veľký Krtíš.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom č.súp. 13 na p.č. 411/2	803 6	120,00	1
Hospodárska budova na p.č. 411/2		59,67	1+1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	KN-C č.411/1	227,25
Pozemky	KN-C č.411/2	85,38
Pozemky	KN-C č.411/21	11,00
Pozemky	KN-C č.74	10,56
Pozemky	KN-C č.75	21,88
Pozemky	KN-E č.298/1	127,69

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 celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Rodinný dom č.súp. 13 na p.č. 411/2	5 867,85	1/3	1 955,95
Hospodárska budova na p.č. 411/2	1 326,55	1/3	442,18
Studňa	333,99	1/3	111,33
Vonkajšie úpravy			
Vodovodná prípojka zo studne	2,93	1/3	0,98
Kanalizácia do žumpy	7,57	1/3	2,52
Žumpa	40,14	1/3	13,38
Spolu za Vonkajšie úpravy	50,64		16,88
Spolu stavby			2 526,34
Pozemky			
Pozemky - parc. č. KN-C č.411/1 (227,25 m ²)	5 017,68	2/16	627,21
Pozemky - parc. č. KN-C č.411/2 (85,38 m ²)	1 885,08	2/16	235,64
Pozemky - parc. č. KN-C č.411/21 (11 m ²)	242,88	2/16	30,36

Pozemky - parc. č. KN-C č.74 (10,56 m ²)	1 399,32	1/48	29,15
Pozemky - parc. č. KN-C č.75 (21,88 m ²)	2 898,00	1/48	60,37
Pozemky - parc. č. KN-E č.298/1 (127,69 m ²)	5 638,68	1/16	352,42
Spolu pozemky (483,76 m ²)			1 335,16
Všeobecná hodnota celkom			3 861,50
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			3 860,00

Slovom: Tritisícosemstošestdesiat Eur

V Banskej Bystrici dňa 27.07.2020



Ing.Štefan Pastierovič

IV. PRÍLOHY

- 4.1 Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku
- 4.2 Listy vlastníctva - 4x
- 4.3 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.4 Situácia širších vzťahov
- 4.5 Pôdorysy stavieb
- 4.7 Fotodokumentácia

Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku.

Navrhovateľ dražby :

notár:	JUDr. Andrea Barancová, PhD.
So sídlom:	Dr. Herza 374/12, 984 01 Lučenec
Navrhovateľ dražby je likvidátorom dedičstva v zmysle uznesenia Okresného súdu Lučenec č.k.: 14D 619/2017, Dnot 48/2018, IČS: 6617210623, zo dňa 05.12.2019, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 31.12.2019	

(ďalej len „navrhovateľ“)

Dražobník :

Obchodné meno :	ProAuctio s.r.o.
IČO :	45 408 441
Sídlo:	Horná 2, 974 01 Banská Bystrica
e-mail:	janso@proauctio.sk
Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel Sro, vložka č. 17775/S	
Konajúci :	Mgr. Slavomír Janšo, konateľ

(ďalej len „dražobník“ alebo „objednávateľ“)

Znalec :

Obchodné meno / Meno a priezvisko :	Ing. Štefan Pastierovič
Znalec pre odbor :	Stavebníctvo
Sídlo / Bydlisko :	Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica
Telefonický kontakt :	0908 773 888
E-mail :	pastierovicreality@gmail.com

(ďalej len „znalec“ alebo „spracovateľ“)

Predmet ocenenia (predmet dražby) :

Súbor vecí tvorený nehnuteľnosťami evidovanými Okresným úradom Veľký Krtíš, katastrálny odbor, obec Chrastince, k ú. Chrastince: a) na liste vlastníctva číslo 618 a to rodinný dom súpisné číslo 13, postavený na parcele KN - C 411/2 Spoluvlastnícky podiel 1/3 z celku; b) na liste vlastníctva číslo 71 a to parcela KN-C 411/1 orná pôda o výmere 1818 m2, parcela KN-C 411/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 683 m2, parcela KN-C 411/21 záhrada o výmere 88 m2 Spoluvlastnícky podiel 2/16 z celku; c) na liste vlastníctva číslo 609 a to parcela KN-E 298/1 orná pôda o výmere 2043 m2 Spoluvlastnícky podiel 1/16 z celku; d) na liste vlastníctva číslo 619 a to parcela KN-C 74 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 507 m2, parcela KN-C 75 záhrada o výmere 1050 m2 Spoluvlastnícky podiel 1/48 z celku. (ďalej len „predmet dražby“)
--

(ďalej len „majetok“)

Predmet ocenenia (predmet dražby) je v podielovom spoluvlastníctve poručiťa:

Priezvisko a meno:	Darina Balážová
Trvale bytom :	Jirásková 19, Lučenec, PSC 984 01
Dátum narodenia:	12.08.1955

v uvedených spoluvlastníckych podieloch.

Dôvod vykonania dražby:	Speňaženie majetku poručiťa na základe súdom nariadenej likvidácie dedičstva v zmysle uznesenia Okresného súdu Lučenec č.k.: 14D 619/2017, Dnot 48/2018, IČS: 6617210623, zo dňa 05.12.2019, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 31.12.2019
-------------------------	---

Účel ocenenia:

stanovenie hodnoty predmetu dražby podľa § 12 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách, zohľadňujúcej cenu predmetu dražby obvyklú v mieste a čase konania dražby a zároveň zohľadňujúcu všetky známe právne a iné ťarchy a závady predmetu dražby.

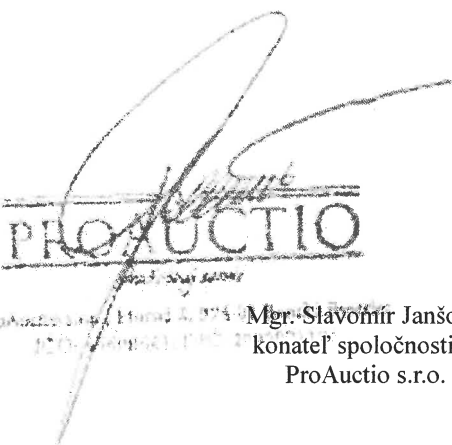
Poučenie:

V zmysle ustanovenia § 12 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách sú osoby, ktoré majú predmet dražby v držbe, povinní po predchádzajúcej výzve v čase určenom v tejto výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby.

Termín obhliadky nehnuteľností určí znalec po dohode s držiteľom predmetu dražby.

Požadovaný termín vyhotovenia znaleckého posudku je najneskôr do 10 pracovných dní od termínu obhliadky.

V Banskej Bystrici dňa 24.06.2020



Mgr. Slavomír Janšo
konateľ spoločnosti
ProAuctio s.r.o.

V rámci tejto záväznej objednávky žiadame :

- Vyhotoviť a doručiť dražobníkovi znalecký posudok predmetu dražby v 3 rovnopisoch,
- Doručiť znalecký posudok a fotodokumentáciu v elektronickej podobe prostredníctvom e-mailu alebo CD
- Doručiť vyúčtovanie odmeny znalca za vykonané ohodnotenie.

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

Okres: **Veľký Krtíš**
Obec: **CHRASTINCE**
Katastrálne územie: **Chrastince**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **16.07.2020**
Čas vyhotovenia: **07:15:43**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 618

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
13	411/ 2	10	rodinný dom		1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 13 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 71.

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**
1 Balážová Darina r. Vargová, Jiráskova 1978/19, Lučenec, PSČ 984 01, SR 1 / 3

Dátum narodenia : 12.08.1955

Poznámka Dňa 1.6.2016 sa poznamenáva Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 51/2016/VL zo dňa 23.5.2016 - P 344/16 - 23/16 (ExÚ Rimavská Sobota, JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., oprávnený: Spojená škola Poltár)
Titul nadobudnutia Odstúpenie od kúpnej zmluvy č. V 728/99 - Z 2641/99 zo dňa 12.10.1999., Osvedčenie o dedičstve č. 3D 323/96., Dnot. 277/96 - Z 363/99 zo dňa 11.1.1999 - VZ 21/99

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**
2 Varga Jozef, Ing. a Ingrid Vargová r. Molnárová, Mgr., Chrastince, č. 13, SR 1 / 3

Dátum narodenia : 06.05.1963 Dátum narodenia : 25.07.1968

Poznámka Dňa 12.04.2019 sa poznamenáva Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. 408EX 158/19 v zmysle listiny zo dňa 11.04.2019 - P 183/2019 - 14/2019 /JUDr.Lucia Hulina Gasper, Brezno /

Poznámka Dňa 26.04.2019 sa poznamenáva Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. 408EX 179/19/ZL zo dňa 25.04.2019 - P-205/2019 - vz 15/19

Poznámka (ExÚ Brezno, JUDr. Lucia Hulina Gasper, oprávnený: Mahdoň Luboš JUDr. Ing.)
Dňa 23.1.2020 poznamenáva sa upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľností č. EX 408EX 179/19/ZL zo dňa 22.1.2020 (Exekútorský úrad Brezno, JUDr. Lucia Hulina Gasper) - P 31/2020 - VZ 4/20

Poznámka Dňa 23.1.2020 zapisuje sa exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľností č. EX 408EX 179/19/ZL zo dňa 22.1.2020 (Exekútorský úrad Brezno, JUDr. Lucia Hulina Gasper) - P 33/2020 - VZ 5/20

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva č. V 1144/07 zo dňa 11.9.2007 - VZ 11/07

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**
3 Varga Jozef, Ing., B.Nemcovej 33, Veľký Krtíš, SR 1 / 3
Dátum narodenia : 06.05.1963

Titul nadobudnutia Odstúpenie od kúpnej zmluvy č. V 728/99 - Z 2641/99 zo dňa 12.10.1999., Osvedčenie o dedičstve č. 3D 323/96., Dnot. 277/96 - Z 363/99 zo dňa 11.1.1999 - VZ 21/99

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 1 Dňa 28.8.2015 zapisuje sa exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva k nehnuteľnosti č. EX 2030/2015 zo dňa 24.8.2015 (Exekútorický úrad Hlohovec, JUDr. Ing. roman Liščák) - Z 1904/15 - VZ 435/15
- 1 Dňa 6.3.2017 sa zapisuje Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. EX 8493/16-24 zo dňa 27.2.2017 - Z 547/17 - vz 7/17
(ExÚ Vráble, JUDr. Anetta Demešová, oprávnený: Orange Slovensko, a.s., Bratislava)
- 1 Dňa 24.3.2017 sa zapisuje Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. EX 51/2016/VL zo dňa 15.3.2017, Z- 693/2017 - vz 8/17
(ExÚ Rimavská Sobota, JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., oprávnený: Spojená škola Poltár)
- 2 Dňa 22.5.2019 sa zapisuje Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č.EX 408EX 179/19 /ZL v zmysle listiny zo dňa 20.5.2019 - Z 1018/2019 - 19/2019 (JUDr. Lucia Hulina Gasper,súd.exek.,Brezno)
- 2 Dňa 23.5.2019 sa zapisuje Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č.EX 408EX 158/19 /ZL v zmysle listiny zo dňa 21.5.2019 - Z 1019/2019 - 20/2019 (JUDr. Lucia Hulina Gasper,súd.exek., Brezno)

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

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

Okres: **Veľký Krtíš**
Obec: **CHRASTINCE**
Katastrálne územie: **Chrastince**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **16.07.2020**
Čas vyhotovenia: **07:17:43**

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 71

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah Druh ch.n.
411/ 1	1818	orná pôda	1	1	
411/ 2	683	zastavaná plocha a nádvorie	15	1	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 411/ 2 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 618.					
411/ 21	88	záhrada	4	1	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

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

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
3	Balážová Darina r. Vargová, Jirásková 19, Lučenec, PSČ 984 01, SR	2 / 16
Dátum narodenia :	12.08.1955	
Poznámka	Dňa 1.6.2016 sa poznamenáva Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 51/2016/VL zo dňa 23.5.2016 - P 344/16 - 23/16 (ExÚ Rimavská Sobota, JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., oprávnený: Spojená škola Poltár)	
Titul nadobudnutia	Osvedčenie o dedičstve č. 3D 323/96., Dnot. 277/96 zo dňa 11.1.1999 - Z 363/99 - VZ 15/99	
Titul nadobudnutia	Odšúpenie od kúpnej zmluvy č. V 728/99 zo dňa 12.10.1999 - Z 2641/99 - VZ 21/99	
Ostatní vlastníci nevyžiadaní		

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 3 Dňa 6.3.2017 sa zapisuje Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. EX 8493/16-24 zo dňa 27.2.2017 - Z 547/17 - vz 7/17 (ExÚ Vráble, JUDr. Anetta Demešová, oprávnený: Orange Slovensko, a.s., Bratislava)
- 3 Dňa 24.3.2017 sa zapisuje Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. EX 51/2016/VL zo dňa 15.3.2017, Z- 693/2017 - vz 8/17 (ExÚ Rimavská Sobota, JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., oprávnený: Spojená škola Poltár)

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

Vysvetlenie: údaje v ČASTI C: ĽARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej oprávnenej osoby sa týkajú všetkých nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.

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

Okres: **Veľký Krtíš**
Obec: **CHRASTINCE**
Katastrálne územie: **Chrastince**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **16.07.2020**
Čas vyhotovenia: **07:19:37**

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 609

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet č. UO	Umiest pozemku
298/ 1	2043	orná pôda		0	1

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**
5 Balážová Darina r. Vargová, Jirásková 19, Lučenec, SR **1 / 16**
Dátum narodenia : **12.08.1955**

Poznámka **Dňa 1.6.2016 sa poznamenáva Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 51/2016/VL zo dňa 23.5.2016 - P 344/16 - 23/16 (ExÚ Rimavská Sobota, JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., oprávnený: Spojená škola Poltár)**
Titul nadobudnutia **Osvedčenie o dedičstve č. 3D 323/96., Dnot. 277/96 zo dňa 11.1.1999 - Z 363/99 - VZ 15/99**
Ostatní vlastníci nevyžiadaní

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 5** Dňa 24.3.2017 sa zapisuje Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. EX 51/2016/VL zo dňa 15.3.2017, Z- 693/2017 - vz 8/17 (ExÚ Rimavská Sobota, JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., oprávnený: Spojená škola Poltár)

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

Vysvetlenie: údaje v ČASTI C:ŤARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej oprávnenej osoby sa týkajú všetkých nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.

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

Okres: **Veľký Krtíš**
Obec: **CHRASTINCE**
Katastrálne územie: **Chrastince**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **16.07.2020**
Čas vyhotovenia: **07:27:28**

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 619

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
74	507	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 74 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 8.						
75	1050	záhrada	4	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**
7 Balážová Darina r. Vargová, Jirásková 19, Lučenec, SR **1 / 48**
Dátum narodenia : **12.08.1955**

Poznámka Dňa 1.6.2016 sa poznamenáva Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 51/2016/VL zo dňa 23.5.2016 - P 344/16 - 23/16 (ExÚ Rimavská Sobota, JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., oprávnený: Spojená škola Poltár)

Titul nadobudnutia Osvedčenie o dedičstve č. 3D 323/96., Dnot. 277/96 zo dňa 11.1.1999 - Z 363/99 - VZ 15/99
Ostatní vlastníci nevyžiadaní

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 7 Dňa 24.3.2017 sa zapisuje Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. EX 51/2016/VL zo dňa 15.3.2017, Z- 693/2017 - vz 8/17 (ExÚ Rimavská Sobota, JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., oprávnený: Spojená škola Poltár)

Iné údaje:

LIST VLASTNÍCTVA Č. 8

Poznámka:

Bez zápisu.

Vysvetlenie: údaje v ČASTI C: ŤARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej oprávnenej osoby sa týkajú všetkých nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.

Informatívna kópia z mapy

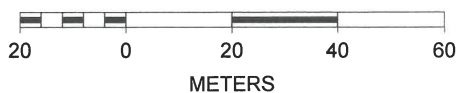
Vytvorené cez katastrálny portál

30. júna 2020 11:09

Okres: Veľký Krtíš
Obec: CHRASTINCE
Katastrálne územie: Chrastince

Nad dedinou

SCALE 1 : 1 440

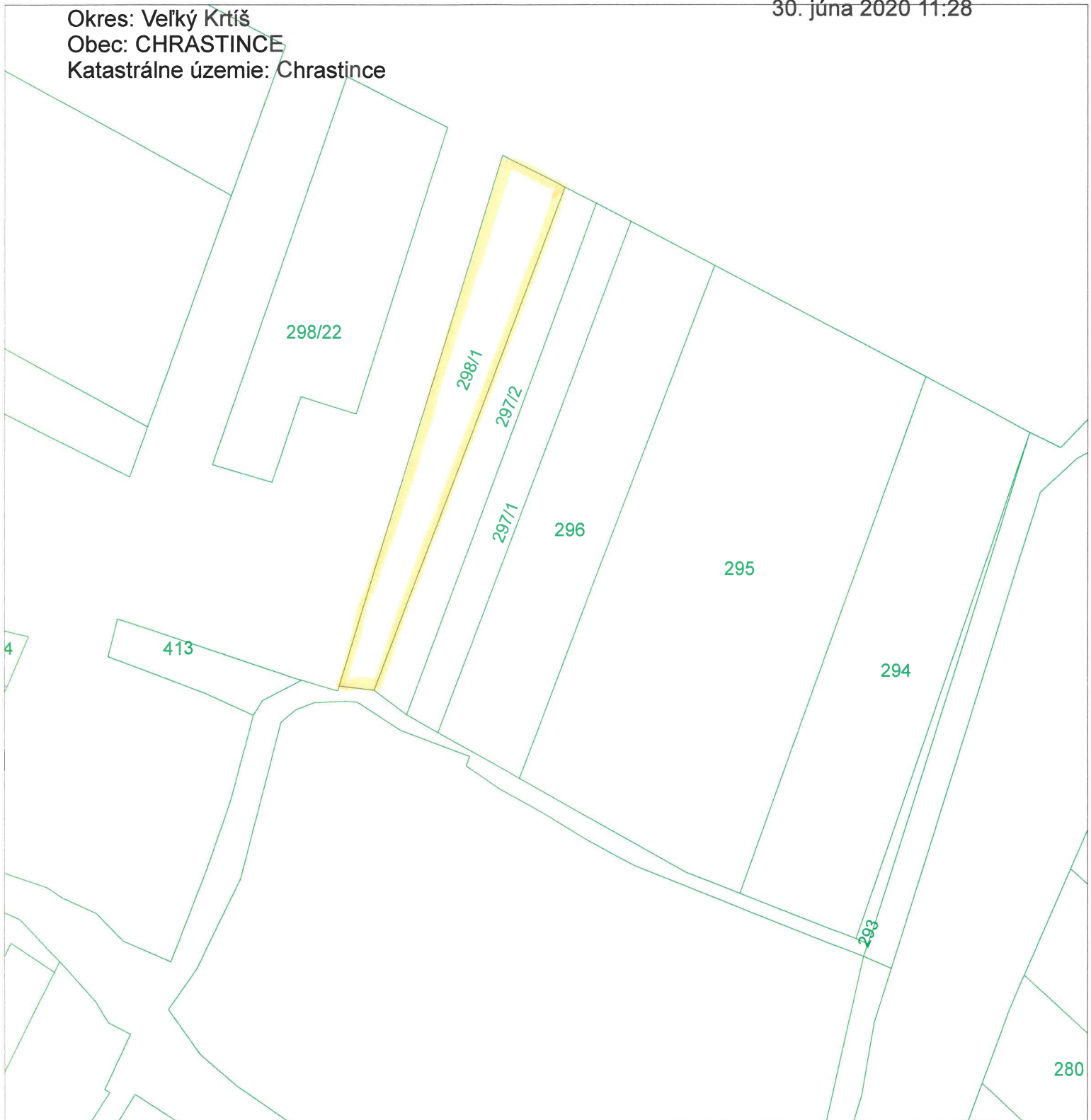


Informatívna kópia z mapy

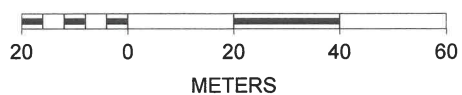
Vytvorené cez katastrálny portál

30. júna 2020 11:28

Okres: Veľký Krtíš
Obec: CHRASTINCE
Katastrálne územie: Chrastince



SCALE 1 : 1 440



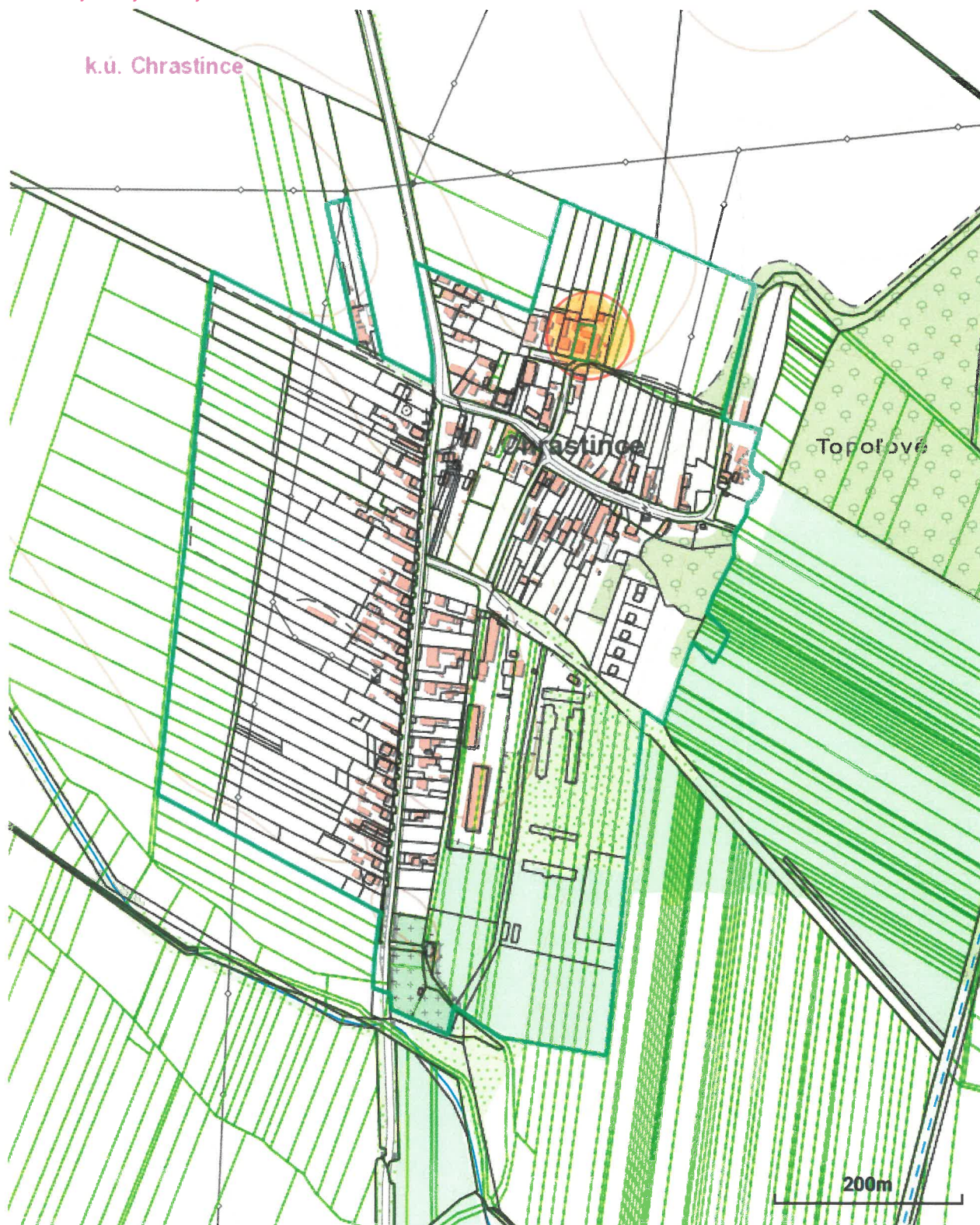
Export

Banskobystrický > Veľký Krtíš > Chrastince > k.ú. Chrastince



Export

Banskobystrický > Veľký Krtíš > Chrastince > k.ú. Chrastince

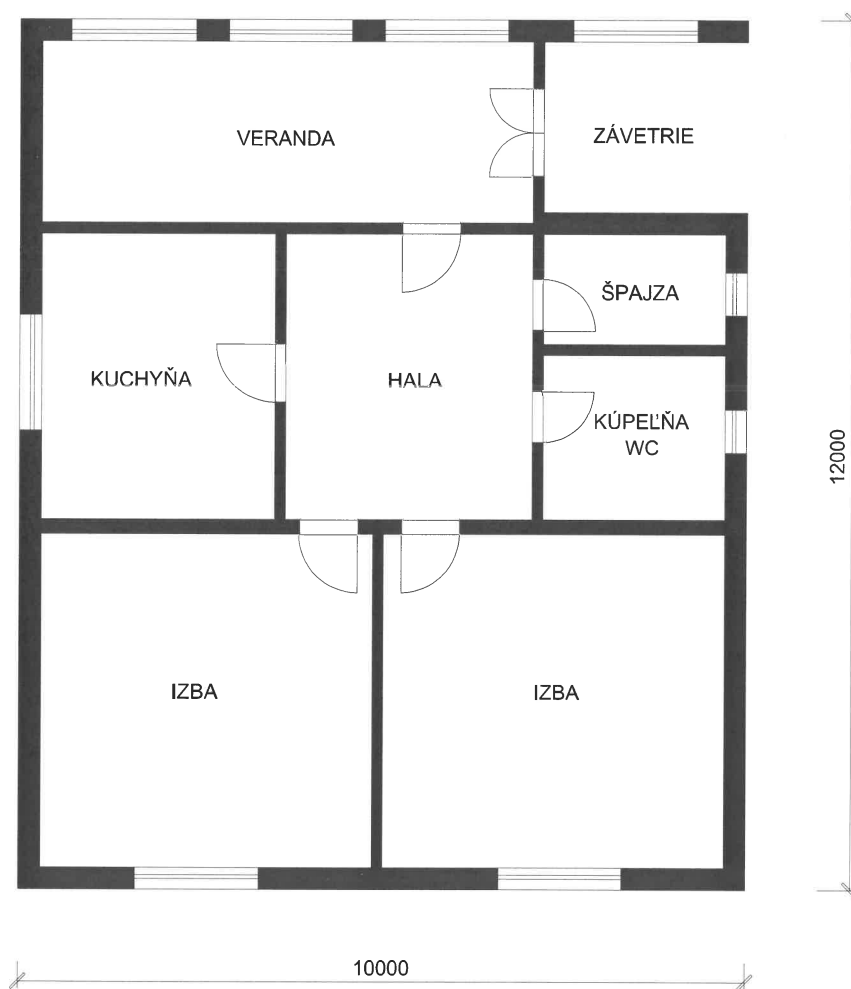


RODINNÝ DOM Č. SÚP. 13, K.Ú. CHRASTINCE

SCHÉMA PRE VÝPOČET ZASTAVANEJ PLOCHY

/STAV K 18.08.2017/

PÔDORYS 1.NP

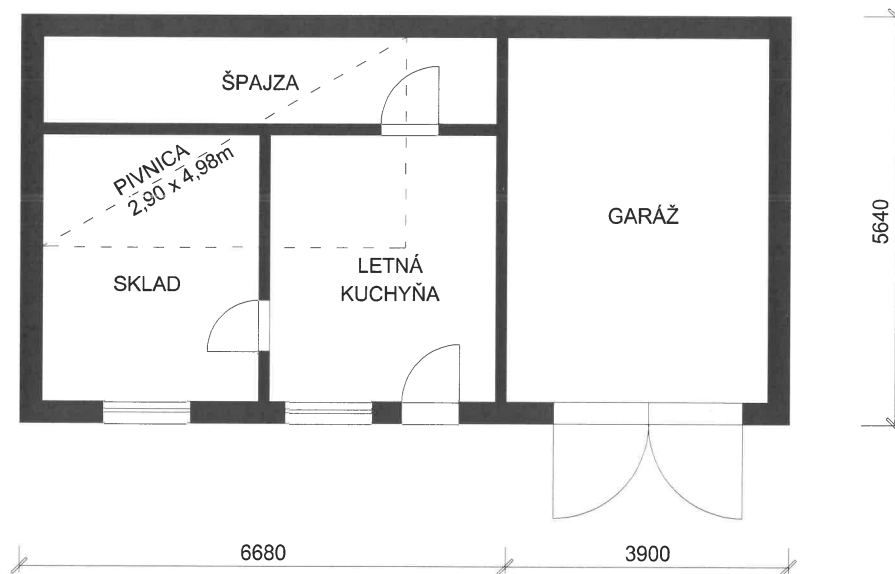


HOSPODÁRSKA BUDOVA, K.Ú. CHRASTINCE

SCHÉMA PRE VÝPOČET ZASTAVANEJ PLOCHY

/STAV K 18.08.2017/

PÔDORYS 1.NP



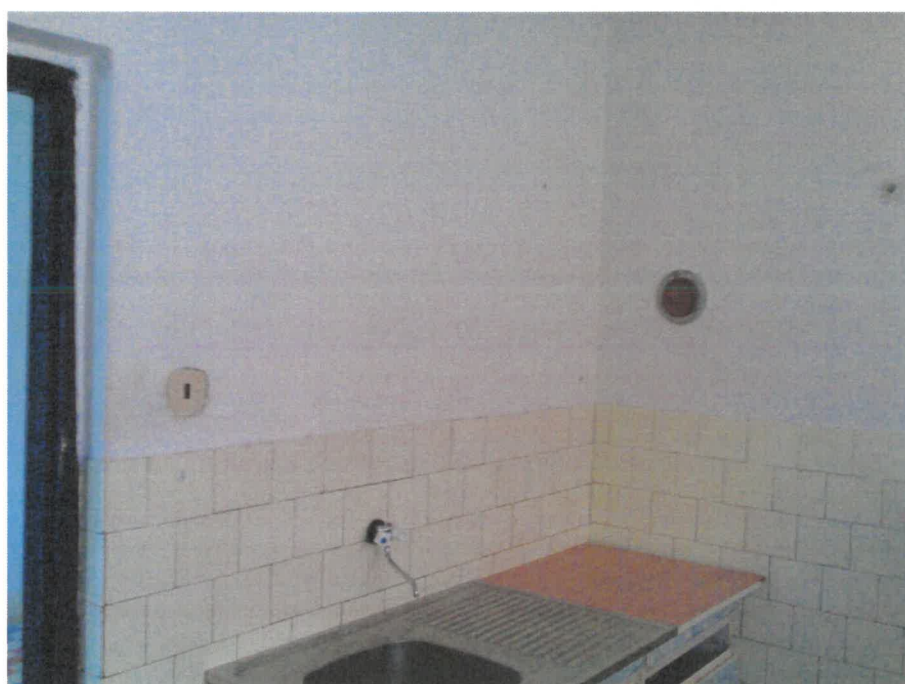














Rodinný dom č. súp. 13, k. ú. Chrastince, stav k 18.08.2017



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 53/2020.

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