

**Znalec:**

Ing. Štefan Pastierovič, Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica

Č.tel.: 0908 773 888

E-mail: pastierovicreality@gmail.com

**Zadávateľ:**

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

**Číslo spisu /objednávky/:**

Objednávka zo dňa 18.01.2024

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 11/2024

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty podielu 1/2 zo stavby Garáž č.súp. 21 na parc.č. 773/21, k.ú. Lovinobaňa, obec Lovinobaňa, okres Lučenec a podielu 1/2 z pozemku parc.č. 773/21, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 29 m<sup>2</sup>.

**Počet strán /z toho príloh/:** 21 /z toho 9 strán príloh/

**Počet vyhotovení:** 4

# I. ÚVOD

## 1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty podielu 1/2 zo stavby Garáž č.súp. 21 na parc.č. 773/21, k.ú. Lovinobaňa, obec Lovinobaňa, okres Lučenec a podielu 1/2 z pozemku parc.č. 773/21, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 29 m<sup>2</sup>.

## 1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

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

23.01.2024

## 1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 29.01.2024

## 1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

### a/ Podklady dodané zadávateľom :

- Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 18.01.2024.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1306, k.ú. Lovinobaňa, kópia z katastrálneho portálu zo dňa 19.01.2024.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Lovinobaňa, kópia z katastrálneho portálu zo dňa 19.01.2024.

### b/ Podklady získané znalcom :

- Obhliadka a kontrolné zameranie skutkového stavu nehnuteľností.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 21.20 od firmy Kros s.r.o. Žilina.

## 1.6 Použité právne predpisy a literatúra::

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

## 1.7 Definície dôležitých pojmov:

### Všeobecná hodnota (VŠH)

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

### Východisková hodnota stavieb (VH)

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

### Technická hodnota (TH)

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

### **Výnosová hodnota (HV)**

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

### **Základné postupy ohodnocovania:**

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

porovnávací metóda,

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

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

metóda polohovej diferenciácie

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

### **1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa:**

Nie sú žiadne.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a/ Výber použitej metódy:

Vybranou metódou je metóda polohovej diferenciácie, ktorá je v danom prípade najobjektívnejšia. Použitie kombinovanej metódy nebolo možné vzhľadom k tomu, že ide o nehnuteľnosť bez primeraného výnosu z nájmu. Pre použitie porovnávacej metódy nebol v danej lokalite dostatok vstupných údajov o porovnateľných prevodoch.

Znalecký posudok je vypracovaný ako podklad pre určenie vyvolávacej ceny v dobrovoľnej dražbe s predpokladom následnej licitácie na reálnu kúpnu cenu. V takomto prípade to teda nie je určenie takej všeobecnej hodnoty, ktorá je definovaná v platnej vyhláške ako výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti stanovená znaleckým odhadom ako jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia dosiahnuteľnej na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

#### b/ Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 1306, k.ú. Lovinobaňa

##### A: Majetková podstata:

Pozemky registra C

parc.č. 773/21, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 29 m<sup>2</sup>

Stavby

garáž č.súp. 21 na parc.č. 773/21

#### B. Vlastníci:

- Ladislav Vašíček rod. Vašíček, Štvrť 1.mája 40/9, Lovinobaňa, PSČ 985 54, SR, dát.nar. 02.07.1960, v spoluvlastníckom podiele 1/2

#### C. Ľarchy:

Bez zápisu.

#### c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka, kontrolné zameranie stavby a fotodokumentácia boli vykonané dňa 23.01.2024.

#### d/ Technická dokumentácia :

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

#### e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia /list vlastníctva a kópia z katastrálnej mapy/ bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotená garáž a pozemok sú evidované v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 1306, k.ú. Lovinobaňa vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Lučenec, ako aj geometricky v katastrálnej mape.

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

Pozemky registra C

- podiel 1/2 z parc.č. 773/21, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 29 m<sup>2</sup>

Stavby

- podiel 1/2 z garáž č.súp. 21 na parc.č. 773/21

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

Nie sú žiadne.

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

#### 2.1.1 Garáž č.súp. 21 na p.č. 773/21

Spoluvlastnícky podiel: 1/2

#### POPIS STAVBY

Hodnotená garáž č.súp. 21 na parc.č. 773/21 v k.ú. Lovinobaňa je súčasťou radových garáží, je stredovou /druhou v poradí/ stavbou v rade. Konštrukčne ide o murovanú stavbu s plochou strechou, základy sú betónové pásové s vodorovnou izoláciou, zvislé konštrukcie murované, strop drevený trámový s viditeľnými trámami, strecha plochá, s miernym pultovým spádom, krytina z asfaltových natavených pásov, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Vonkajšie omietky sú vápenocementové hladké, vnútorné omietky vápenné hladké, podlahy betónové s cementovým poterom, okno drevené zdvojené, s ocelovou mrežou, garážové vráta ocelové otváracie, elektroinštalácia svetelná.

Podľa zistení pri miestnom šetrení bola garáž postavená cca v roku 1985 /znalcovi nebol predložený písomný doklad o veku stavby/, pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujem životnosť stavby na 80 rokov.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení  
**KS:** 124 2 Garážové budovy

#### MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	kzP
1. NP	1985	6,70*4,28	28,68	18/28,68=0,628

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použítom katalógu.

#### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255
4	Stropy	
	4.3 trámčekové bez podhl'adu	205
7	Krytina na plochých strechách	
	7.3 z asfaltových privarovaných pásov	415
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185

13	Okná	
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvom zasklením	80
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
21	Kovové mreže	
	- vyskytujúca sa položka	40
	Spolu	3535

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracie (1 ks)	295
	Spolu	295

**Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:**

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,613$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(3535 + 295 * 0,628) / 30,1260$	123,49

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1985	39	41	80	48,75	51,25

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$123,49 \text{ €/m}^2 * 28,68 \text{ m}^2 * 3,613 * 0,95$	12 156,33
Technická hodnota	51,25% z 12 156,33	6 230,12

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

Hodnotená garáž sa nachádza v obytnej zóne obce Lovinobaňa, okres Lučenec, Banskobystrický kraj. Obec Lovinobaňa má 1922 obyvateľov /údaj k 31.12.2022/, leží v regióne Novohrad, asi 15 km severozápadne od okresného mesta Lučenec, na hlavnej cestnej komunikácii Lučenec - Detva - Zvolen. V danom mieste je občianska vybavenosť a služby primerané veľkosti obce, v blízkosti hodnoteného objektu sa nachádzajú najmä bytové domy, ale aj domy rodinné a základná občianska vybavenosť charakteru obchodov a služieb. garáž je súčasťou radových garáží, je prístupná po spevnených cestných komunikáciách, je napojená na prípojku elektroinštalácie, ostatné prípojky nemá. Na trhu s nehnuteľnosťami je dopyt nižší ako ponuka, najmä s prihliadnutím na polohu stavby a reálnu kúpnu silu obyvateľstva. Prímestská hromadná doprava je autobusová a železničná, životné prostredie v mieste je bez zjavného poškodenia, s bežnou hlučnosťou a prašnosťou od uličnej cestnej premávky. Vzhľadom na predpokladaný pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovaný pri predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 0,50.

**b/ Analýza využitia nehnuteľností:**

Hodnotená garáž je súčasťou stavby radových garáží určených na garážovanie osobných motorových vozidiel.

**c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**

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

**3.1 STAVBY****3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY**

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>i</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *v <sub>i</sub>
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,500	13	6,50
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,000	30	30,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,000	8	8,00
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,500	7	10,50
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,500	6	3,00
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,500	10	5,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,500	9	4,50
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,000	6	6,00
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,500	5	2,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,500	6	9,00
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby žiadne - len miestne zdroje (studňa, vlastná výroba el.energie a pod.)	V.	0,050	7	0,35

12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,000	7	7,00
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,275	10	2,75
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,050	8	0,40
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,000	9	9,00
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,500	8	4,00
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,050	7	0,35
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,275	4	1,10
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,500	20	10,00
	Spolu			180	119,95

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 119,95 / 180$	0,666
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 6\,230,12 \text{ €} * 0,666$	<b>4 149,26 €</b>

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

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
773/21	zastavaná plocha a nádvorie	29,00	1/2	14,50

**Obec:**

Lovinobaňa

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
$k_D$ 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)	1,30



$k_t$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
$k_z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
$k_r$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,85 * 1,30 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	1,2531
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,2531$	<b>4,16 €/m<sup>2</sup></b>
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 1/2 * 120,64 \text{ €}$	60,32 €

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 773/21	$29,00 \text{ m}^2 * 4,16 \text{ €/m}^2 * 1/2$	60,32
Spolu		60,32

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty podielu 1/2 zo stavby Garáž č.súp. 21 na parc.č. 773/21, k.ú. Lovinobaňa, obec Lovinobaňa, okres Lučenec a podielu 1/2 z pozemku parc.č. 773/21, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 29 m<sup>2</sup>.

### Hlavné stavby:

Názov	JKSO	ZP (m <sup>2</sup> )	Počet podlaží
Garáž č.súp. 21 na p.č. 773/21	812 6	28,16	1

### Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m <sup>2</sup> )
Pozemok	773/21	14,50

## 2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

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

### a/ Rekapitulácia všeobecných hodnôt :

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
<b>Stavby</b>			
Garáž č.súp. 21 na p.č. 773/21	4 149,26	1/2	2 074,63
<b>Pozemky</b>			
Pozemok - parc. č. 773/21 (14,5 m <sup>2</sup> )	120,64	1/2	60,32
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>			<b>2 134,95</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>			<b>2 130,00</b>
Všeobecná hodnota slovom: Dvetisícotridsať Eur			

V Banskej Bystrici dňa 29.01.2024



Ing. Štefan Pastierovič

## IV. PRÍLOHY

- 4.1 Objednávka znaleckého posudku
- 4.2 List vlastníctva
- 4.3 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.4 Situácia širších vzťahov
- 4.5 Pôdorys garáže
- 4.6 Fotodokumentácia

## Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku.

### Navrhovateľ dražby :

<b>Obchodné meno:</b>	<b>JUDr. Andrea Barancová, PhD., notár</b> ako spoločník notára JUDr. Stanislav Jurčák na základe zmluvy o spoločenstve notárov a o spoločnom výkone notárskych úradov s notárom – spoločníkom JUDr. Andreou Barancovou, PhD. v súlade s § 16 ods. 4 až 6 Notárskeho poriadku.
So sídlom:	Dr. Herza 374/12, 984 01 Lučenec
ICO:	42 195 608
Navrhovateľ dražby je likvidátorom dedičstva po poručiteľovi: Ladislav Vašíček, naposledy trvale bytom: Štvrť 1. mája 40/9, Lovinobaňa, PŠČ 985 54, dátum narodenia: 02.07.1960	

(ďalej len „navrhovateľ“)

### Dražobník :

<b>Obchodné meno :</b>	<b>ProAuctio s.r.o.</b>
ICO :	45 408 441
Sídlo:	Mladých budovateľov 2, 974 11 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 :

<b>Obchodné meno / Meno a priezvisko :</b>	<b>Ing. Štefan Pastierovič</b>
Znalec pre odbor :	Stavebníctvo
Sídlo / Bydlisko :	Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica

(ďalej len „znalec“ alebo „spracovateľ“)

### Predmet ocenenia (predmet dražby) :

Okresný úrad, katastrálny odbor	Katastrálne územie	Obec	Číslo listu vlastníctva
Lučenec	Lovinobaňa	Lovinobaňa	1306
<b>PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape</b>			
Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	
773/21	29	Zastavaná plocha a nádvorie	
<b>Stavby:</b>			
Súpisné číslo	Postavená na parcele číslo	Popis stavby	
21	KN-C 773/21	Garáž	
Spoluvlastnícky podiel : ½ - poručiteľ: Vašíček Ladislav			

a

Okresný úrad, katastrálny odbor	Katastrálne územie	Obec	Číslo listu vlastníctva
Lučenec	Lovinobaňa	Lovinobaňa	876
<b>PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape</b>			
Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	
708/7	313	Zastavaná plocha a nádvorie	
708/12	49	Zastavaná plocha a nádvorie	
<b>Stavby :</b>			
Súpisné číslo	Postavená na parcele číslo	Popis stavby	
40	KN-C 708/7	12 bytová jednotka	
<b>Byt :</b>			
Vchod/Orientačné číslo	Poschodie	Číslo	
2	1.	9	
Spoluvlastnícky podiel : ½ - poručiteľ: Vašíček Ladislav			
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 56/677			

(ďalej len „majetok“ )

Predmet ocenenia (predmet dražby) je vo vlastníctve poručiťa:

Priezvisko a meno:	Ladislav Vašíček, rodený Vašíček
Naposledy trvale bytom :	Štvrť 1. mája 40/9, Lovinobaňa, PSČ 985 54
Dátum narodenia:	02.07.1960
Spoluvlastnícky podiel:	1/2

Označenie ostatných spoluvlastníkov, ktorých spoluvlastnícke podiely nie sú predmetom dražby :

Meno a priezvisko :	Mária Didiová, rodená Rusnáková
Dátum narodenia:	22.01.1983
Trvalý pobyt:	Štvrť 1. mája 40/9, Lovinobaňa, PSČ 985 54
Spoluvlastnícky podiel:	1/2

Dôvod vykonania dražby:	Speňaženie majetku poručiťa v zmysle uznesenia Okresného súdu Lučenec.
-------------------------	--

#### 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 je **vlastník predmetu dražby, ako aj osoby, ktoré majú predmet dražby v držbe, alebo nájomca 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 15 pracovných dní od termínu obhliadky.**

V Banskej Bystrici dňa 18.01.2024

  
**PROAUCTIO**  
Mgr. Slavomír Jánšo  
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.

## VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 606 Lučenec  
Obec : 511552 Lovinobaňa  
Katastrálne územie : 833215 Lovinobaňa

Dátum vyhotovenia : 19.1.2024  
Čas vyhotovenia : 8:38:57  
Údaje platné k : 18.1.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

## VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1306

## ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

## Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
773/21	29	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	2	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 21 evidovanej na pozemku parcelné číslo 773/21							
Iné údaje: Bez zápisu							

## Legenda

## Spôsob využívania pozemku

17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

## Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

## Umiestnenie pozemku

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

## Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
21	773/21	7	Garáž		1
Iné údaje: Bez zápisu					

## Legenda

## Druh stavby

## 7 Samostatne stojaca garáž

## Umiestnenie stavby

## 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Počet vlastníkov: 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	<b>Vašíček Ladislav r. Vašíček, Štvrť 1. mája 40/9, Lovinobaňa, PSČ 985 54, SR, Dátum narodenia: 02.07.1960</b>	1/2
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva č. V 2661/08 z 18.8.2008 - v.z. 151/08 Rozsudok Okresného súdu v Lučenci č.k.2C/27/2015-160 z 9.1.2017, Z 593/17- 61/17	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
2	<b>Vašíková Mária r. Rusnáková, Štvrť 1.mája 40/9, Lovinobaňa, PSČ 985 54, SR, Dátum narodenia: 22.01.1983</b>	1/2
	<b>Plomba vyznačená na základe V-72/2024 (Kúpna zmluva)</b>	
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva č. V 2661/08 z 18.8.2008 - v.z. 151/08 Rozsudok Okresného súdu v Lučenci č.k.2C/27/2015-160 z 9.1.2017, Z 593/17- 61/17	
	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**

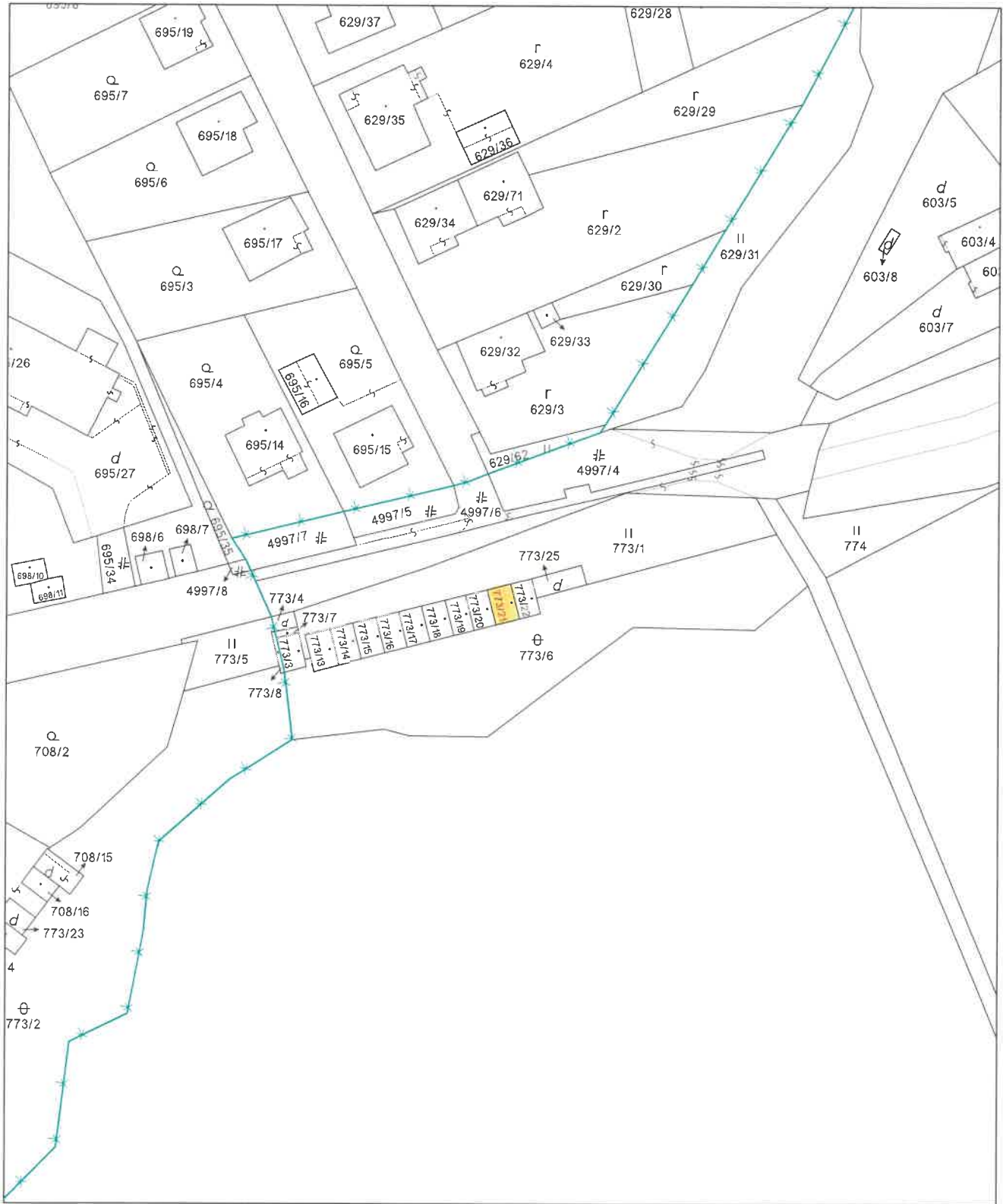
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

## ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**

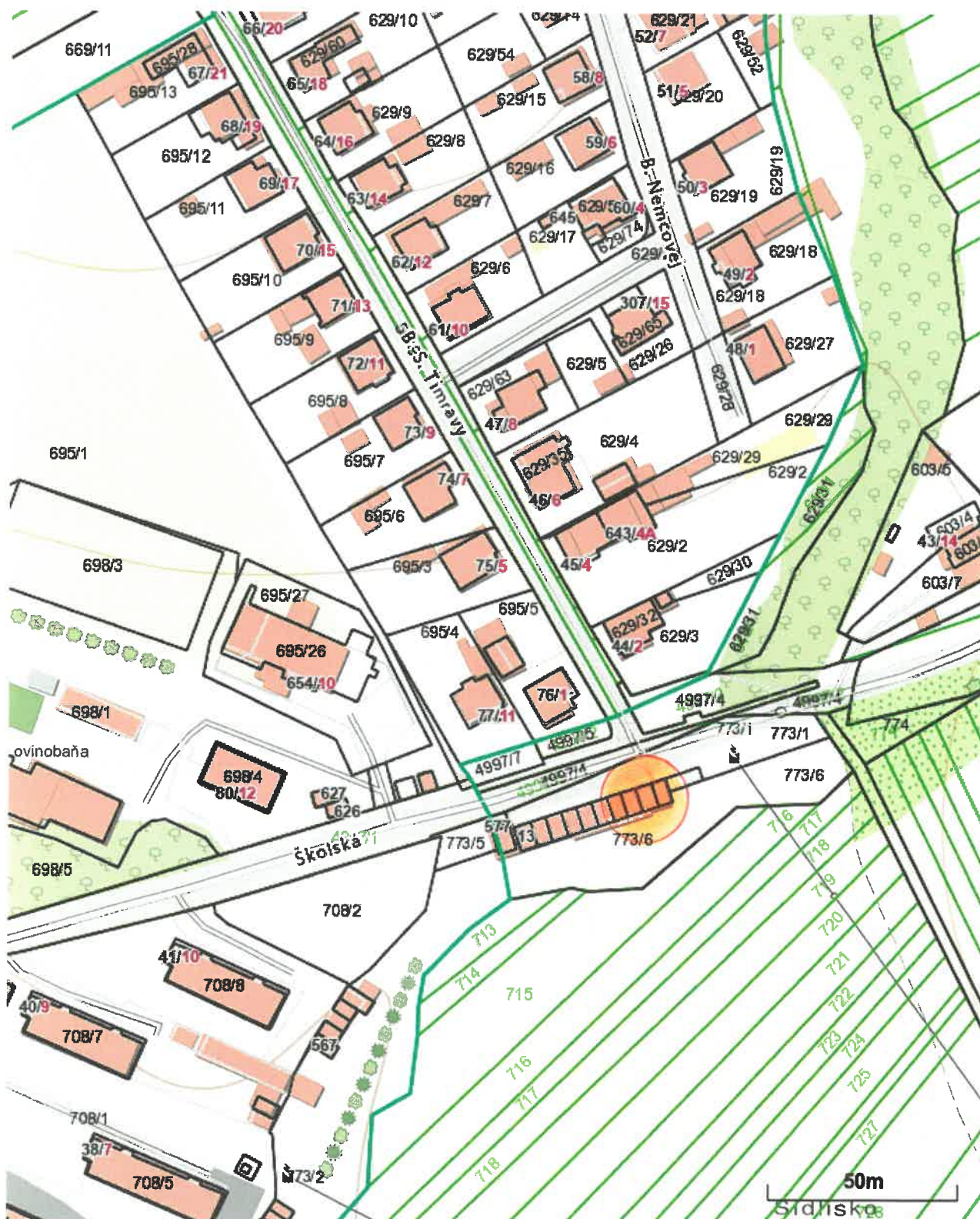




Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Lučenec	Obec Lovinobaňa	Katastrálne územie Lovinobaňa
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 773/21</b>		
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	19.1.2024 8:37:41	Bez autorizácie	
Údaje platné k	18.1.2024 18:00:00		

# Názov

Banskobystrický > Lučenec > Lovinobaňa > k.ú. Lovinobaňa



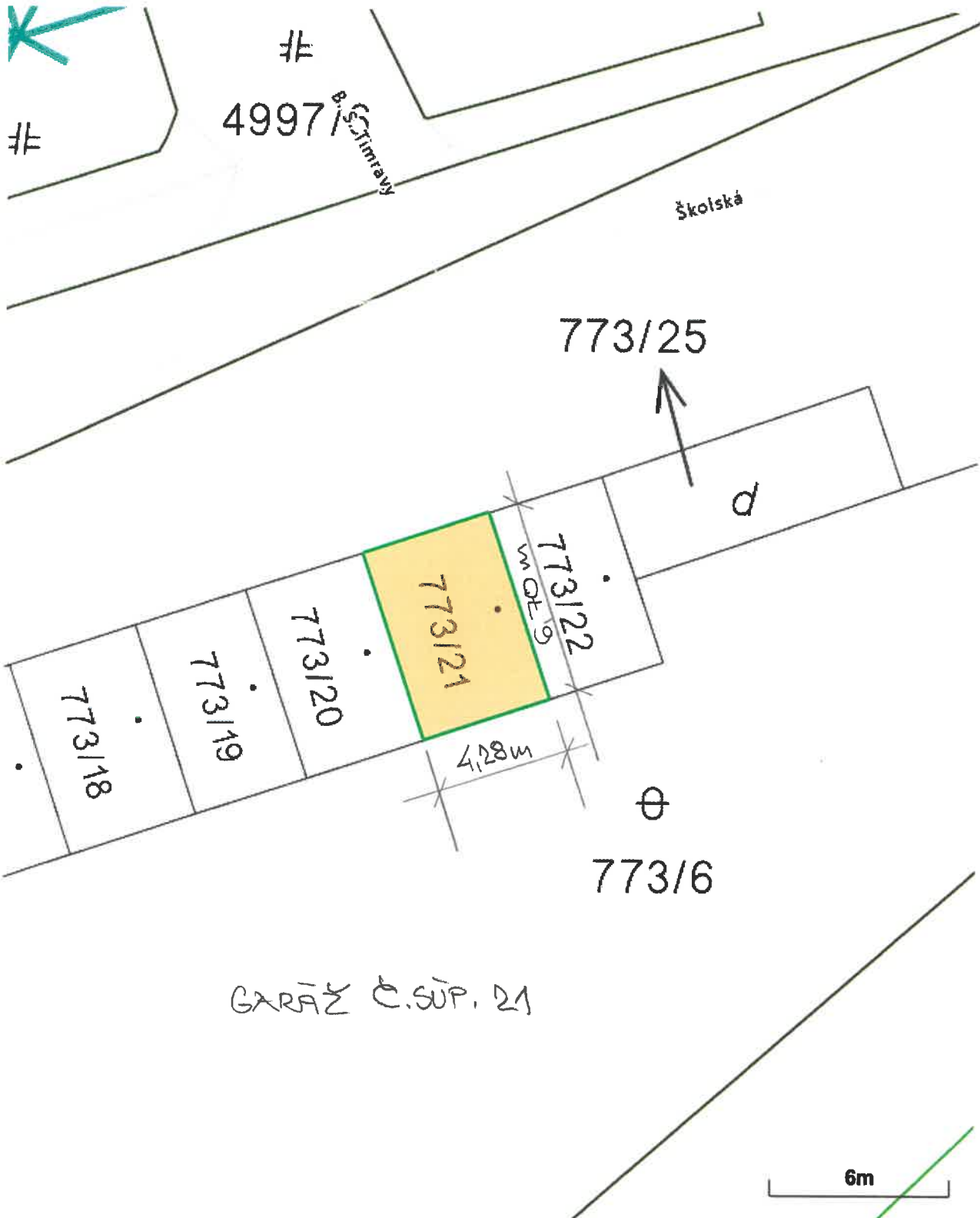
Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/1)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.

# Parcela registra C, 773/21

Banskobystrický > Lučenec > Lovinobaňa > k.ú. Lovinobaňa





# V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tľmočníkov 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 11/2024.

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  
Tŕňajerská cesta 65, Ban. Bystrica