

Znalec:

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

E-mail: pastierovicreality@gmail.com

Zadávateľ:

Dražby realít, s.r.o., Tri Vody I.28, 900 45 Malinovo, IČO 46642293

Číslo spisu /objednávky/:

Objednávka zo dňa 04.04.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 38/2022

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp. 241 na parc.č. 1474 v k.ú. Brezno, obec Brezno, okres Brezno, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 1473 a 1474.

Počet strán /z toho príloh/: 31 /z toho 12 strán príloh/

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp. 241 na parc.č. 1474 v k.ú. Brezno, obec Brezno, okres Brezno, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 1473 a 1474.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

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

13.04.2022

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 19.04.2022

1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a/ Dodané zadávateľom :

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 04.04.2022.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2222, k.ú. Brezno - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 11.04.2022.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Brezno - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 11.04.2022.
- Schematické pôdorysy rodinného domu.

b/ Obstarané znalcom :

- Obhliadka, kontrolné zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Fotodokumentácia.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 20.00 firmy KROS s.r.o. Žilina.

1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

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

1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota (TH)

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

Výnosová hodnota (HV)

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

Základné postupy ohodnocovania:

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

porovnávací metóda,

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

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

metóda polohovej diferenciacie

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

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nie sú žiadne.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a/ Výber použitej metódy:

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

b/ Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č. 2222, k.ú. Brezno

A: Majetková podstata:

Pozemky registra C

parc.č. 1473, záhrada o výmere 169 m²

parc.č. 1474, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 91 m²

Stavby

rodinný dom č.súp. 341 na parc.č. 1474

B. Vlastníci:

- Lukáš Lenárt rod. Lenárt a Barbora Lenártová rod. Abrhámová,
v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

Záložné právo v prospech Prima banka Slovensko, a.s. je špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a fotodokumentácia boli vykonané dňa 13.04.2022, znalcovi neboli sprístupnené interiéry domu, vzhľadom k uvedenému je tento posudok vypracovaný v zmysle znenia zákona o dobrovoľných dražbách z dostupných podkladov, ktorými sú list vlastníctva, kópia z katastrálnej mapy, Znalecký posudok č.20/2020 znalca Ing.Juraja Griča, schematické pôdorysy domu, vonkajšia obhliadka domu, obhliadka interiérov suterénu domu /bol otvorený/. Pri obhliadke bolo zistené, že dom sa dlhodobo nevyužíva, je v schátranom stave, bez vykonávanej stavebnej údržby.

d/ Technická dokumentácia :

Predložená čiastočná technická dokumentácia rodinného domu nebola porovnaná so skutkovým stavom, pretože znalcovi neboli sprístupnené interiéry domu, doplnujúce údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené pri miestnom šetrení, vek stavby bol stanovený podľa predložených podkladov.

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade čiastočne. Hodnotený rodinný dom a pozemky sú evidované v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 2222 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Brezno pre k.ú. Brezno, ako aj geometricky v katastrálnej mape. nesúlad spočíva v tom, že dom je v katastrálnej mape zakreslený nepresne.

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

Pozemky registra C

- parc.č. 1473, záhrada o výmere 169 m²
- parc.č. 1474, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 91 m²

Stavby

- rodinný dom č.súp. 341 na parc.č. 1474
- plot uličný na parc.č. 1474
- vodovodná prípojka na parc.č. 1474, 1473
- vodomerná šachta na parc.č. 1474

- kanalizácia na parc.č. 1473
- žumpa na parc.č. 1473
- oporný múr na parc.č. 1474

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

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom č.súp. 341 na p.č. 1474

POPIS STAVBY

Hodnotená stavba č.súp. 341 je rodinný dom, ktorý má jedno podzemné, jedno nadzemné a jedno podkrovné podlažie, podľa zistení pri miestnom šetrení bol rodinný dom postavený v roku 1971.

Znalcovi neboli sprístupnené interiéry domu, vzhľadom k tomu je tento posudok vypracovaný v zmysle znenia zákona o dobrovoľných dražbách z dostupných podkladov, ktorými sú list vlastníctva, kópia z katastrálnej mapy, Znalecký posudok č.20/2020 znalca Ing.Juraja Griča, schematické pôdorysy domu, vonkajšia obhliadka domu, obhliadka interiérov suterénu domu /bol otvorený/. Vzhľadom k tomu, že interiéry prízemnia a podkrovia domu neboli znalcovi sprístupnené, tak ich vnútorné vybavenie bolo prevzaté z predchádzajúcich znaleckých dokazovaní, tento postup vzhľadom na dlhodobé nevyužívania stavby už nemusí vyjadrovať skutkový stav. Pri obhliadke bolo zistené, že dom je v schátranom stave, bez vykonávanej stavebnej údržby.

Dispozične sa v suteréne domu nachádzajú dve pivnice, v prízemí sú chodba, kuchyňa, jedna izba, kúpeľňa a WC, v podkroví sú chodba so schodiskom a dve izby.

Konštrukčne ide v suterénom podlaží o murovanú stavbu, nadzemné podlažia sú drevené zrubové. Podzemné podlažie je osadené v priemernej hĺbke do 2,00 m pravdepodobne bez zvislej izolácie /zavlnuté steny v suteréne/, základy domu sú betónové pásové, zvislé obvodové múry v suteréne murované z plnej pálenej tehly v hrúbke do 40 cm, nadzemné podlažia sú drevenú zrubové, deliace konštrukcie murované, v podkroví drevené. Stropy nad suterénom sú železobetónové monolitické s rovnými podhl'admi, nad prízemím a podkrovm drevené trámové, strecha je sedlová, krytina aj klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Vnútorné omietky sú vápenné štukové hladké, v suteréne vyhotovené len v menšej časti stien, strop nie je omietnutý, vonkajšie omietky suterénu vápenné hrubé, prízemie je s drevenými obkladmi, štítové steny podkrovia sú obité asfaltovým šindľom. Podlahy v suteréne sú betónové, v obytných miestnostiach z veľkoplšných parkiet, v ostatných miestnostiach z keramickej dlažby. Okná sú drevené zdvojené, zamrežované, vnútorné dvere drevené rámové s výplňou. Dom bol napojený na elektroinštaláciu vzdušnou prípojkou /v súčasnom období je rozvodná skriňa vykradnutá, nefunkčná, bez poistiek/, vodu z verejného rozvodu cez vodomernú šachtu, kanalizáciu do vlastnej žumpy, na ohrev TÚV slúžil zásobníkový ohrievač.

V posudku uvažujem, že v kuchyni prízemnia je linka na báze dreva dĺžky 2,65 m s nerezovým drezom, pákovou batériou, elektrický sporák, za linkou keramické obklady, v kúpeľni prízemnia vaňa s keramickým obkladom, umývadlo, elektrický bojler, batérie nerezové pákové, samostatné WC bez umývadla.

Pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujem vzhľadom na zistený stavebnotechnický stav a nevykonávanú údržbu životnosť stavby na 80 rokov, vek od roku 1971.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové
KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1971	5,35*5,00	26,75	120/26,75=4,486
1. NP	1971	7,40*5,00+3,60*1,62	42,83	120/42,83=2,802
1. Podkrovie	1971	8,70*3,80	33,06	120/33,06=3,630

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
1	Osadenie do terénu			
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560	0	560,0
4	Murivo			
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000	10	900,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	10	144,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	70	120,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	0	1040,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	45	20	36
	14.3.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 1/3 do 1/2	40	20	32
17	Dvere			
	17.8 zvlakové	110	30	77,0
18	Okná			
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150	0	150,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	50	25,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	90	15,5
	Spolu	3710		3099,5

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	0		0,0
--	-------	---	--	-----

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520	0	520,0

4	Murivo			
	4.6.b drevené zrubové v hrúbke nad 16 do 20 cm	2310	0	2310,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priechkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plš'ou hladené	400	0	400,0
7	Stropy			
	7.2.b s viditeľnými trámami drevené	570	0	570,0
8	Krovy			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	0	575,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.1.c plechové pozinkované	570	0	570,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	0	55,0
15	Obklady fasád			
	15.1.e obklady keramické, obklady drevom nad 2/3	345	0	345
	15.1.g obklady azbestocementovými šablónami nad 2/3	80	0	80
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.7 mäkké drevo s podstupnicami	190	0	190,0
17	Dvere			
	17.4 rámové s výplňou	515	10	463,5
18	Okná			
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380	0	380,0
21	Kovové mreže (na prevládajúcom počte okien v podlaží)			
	- vyskytujúca sa položka	75	0	75,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	0	355,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	0	150,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	20	124,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	0	55,0
	Spolu	7460		7377,5

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25	0	25,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	0	65,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	0	60,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	0	30,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	0	30,0

	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.65 bm)	146	0	145,8
37	Vnútorne vybavenie			
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65	0	65,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	10,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	35,0
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	0	40,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	0	25,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	80,0
	40.4 vane (1 ks)	15	0	15,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	15,0
42	Kozub			
	42.2 s uzatvoreným ohniskom (1 ks)	200	0	200,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	0,0
	Spolu	1081		841,0

1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
4	Murivo			
	4.6.b drevené zrubové v hrúbke nad 16 do 20 cm	2310	0	2310,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priekovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760	0	760,0
15	Obklady fasád			
	15.3.a obklady šindľom nad 1/3 do 1/2	90	0	90
	15.3.g obklady azbestocementovými šablónami nad 1/3 do 1/2	45	0	45
17	Dvere			
	17.4 rámové s výplňou	515	0	515,0
18	Okná			
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380	0	380,0
21	Kovové mreže (na prevládajúcom počte okien v podlaží)			
	- vyskytujúca sa položka	75	0	75,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	0	355,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.3 xylolit, palubovky, dosky	150	0	150,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	0	155,0
	Spolu	4995		4995,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	0		0,0
--	-------	---	--	-----

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m ²]
1. PP	$(3710 + 0 * 4,486)/30,1260$	$(3099,5 + 0 * 4,486)/30,1260$	123,15	102,88
1. NP	$(7460 + 1081 * 2,802)/30,1260$	$(7377,5 + 841 * 2,802)/30,1260$	348,17	323,11
1. Podkrovie	$(4995 + 0 * 3,630)/30,1260$	$(4995 + 0 * 3,630)/30,1260$	165,80	165,80

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1971	51	49	100	51,00	49,00
1. NP	1971	51	49	100	51,00	49,00
1. Podkrovie	1971	51	49	100	51,00	49,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1971		
Východisková hodnota	$123,15 \text{ €/m}^2 * 26,75 \text{ m}^2 * 2,851 * 1,00$	9 391,94
Východisková hodnota poškodeného podlažia	$102,88 \text{ €/m}^2 * 26,75 \text{ m}^2 * 2,851 * 1,00$	7 846,07
Technická hodnota	49,00% z 7 846,07	3 844,57
1. NP z roku 1971		
Východisková hodnota	$348,17 \text{ €/m}^2 * 42,83 \text{ m}^2 * 2,851 * 1,00$	42 514,46
Východisková hodnota poškodeného podlažia	$323,11 \text{ €/m}^2 * 42,83 \text{ m}^2 * 2,851 * 1,00$	39 454,42
Technická hodnota	49,00% z 39 454,42	19 332,67
1. Podkrovie z roku 1971		
Východisková hodnota	$165,80 \text{ €/m}^2 * 33,06 \text{ m}^2 * 2,851 * 1,00$	15 627,32
Technická hodnota	49,00% z 15 627,32	7 657,39

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota bez poškodenia [€]	Východisková hodnota poškodenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	9 391,94	7 846,07	3 844,57
1. nadzemné podlažie	42 514,46	39 454,42	19 332,67
1. podkrovné podlažie	15 627,32	15 627,32	7 657,39
Spolu	67 533,72	62 927,81	30 834,63

Poškodenosť stavby: $(67\,533,72\text{€} - 62\,927,81\text{€}) / 67\,533,72\text{€} * 100\% = 6,82\%$

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot okolo pozemku na p.č. 1473

Plot je vyhotovený zo strojového pletiva na ocelových stĺpikoch, vráta a vrátka sú ocelové, celková dĺžka plotu je 312,5 bm, plot je neudržiavaný, pre výpočet opotrebenia lineárnou metódou stanovujem jeho životnosť na 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác: okolo stĺpikov ocelových, betónových alebo drevených	312,50m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu: zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	500,00m ²	380	12,61 €/m ²
4.	Plotové vráta: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 312,50 m
Pohľadová plocha výplne: 312,50*1,60 = 500,00 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot okolo pozemku na p.č. 1473	1985	37	3	40	92,50	7,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(312,50m * 5,64 €/m + 500,00m^2 * 12,61 €/m^2 + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 2,851 * 1,00$	24 078,80
Technická hodnota	7,50 % z 24 078,80 €	1 805,91

2.2.2 Prípojka vody na p.č. 1473, 1474

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 12,60 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody na p.č. 1473, 1474	1971	51	9	60	85,00	15,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12,6 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,851 * 1,00$	1 490,43
Technická hodnota	$15,00 \% \text{ z } 1 490,43 \text{ €}$	223,56

2.2.3 Vodomerná šachta na p.č. 1474**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,00 * 1,00 * 1,20 = 1,2 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta na p.č. 1474	1971	51	29	80	63,75	36,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,2 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,851 * 1,00$	869,91
Technická hodnota	$36,25 \% \text{ z } 869,91 \text{ €}$	315,34

2.2.4 Prípojka kanalizácie na p.č. 1473

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: $k_{CU} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie na p.č. 1473	1971	51	9	60	85,00	15,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,5 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 2,851 * 1,00$	652,12
Technická hodnota	15,00 % z 652,12 €	97,82

2.2.5 Žumpa na p.č. 1473

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: $2,80 * 1,60 * 1,60 = 7,17 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa na p.č. 1473	1971	51	9	60	85,00	15,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7,17 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,851 * 1,00$	2 205,25
Technická hodnota	15,00 % z 2 205,25 €	330,79

2.2.6 Oporný múr na p.č. 1474**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 815 4 Oporné múry
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.2. Z lomového kameňa

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1345/30,1260 = 44,65 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $3,00*2,00*0,40+2,00*2,00/2*0,40+5,50*1,20*0,40 = 5,84 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oporný múr na p.č. 1474	2008	14	26	40	35,00	65,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5,84 \text{ m}^3 \text{ OP} * 44,65 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,851 * 1,00$	743,42
Technická hodnota	65,00 % z 743,42 €	483,22

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.súp. 341 na p.č. 1474	62 927,81	30 834,63
Plot okolo pozemku na p.č. 1473	24 078,80	1 805,91
Vonkajšie úpravy		
Prípojka vody na p.č. 1473, 1474	1 490,43	223,56
Vodomerná šachta na p.č. 1474	869,91	315,34
Prípojka kanalizácie na p.č. 1473	652,12	97,82
Žumpa na p.č. 1473	2 205,25	330,79
Oporný múr na p.č. 1474	743,42	483,22
Celkom za Vonkajšie úpravy	5 961,13	1 450,73
Celkom:	92 967,74	34 091,27

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotený rodinný dom sa nachádza v okresnom meste Brezno, na Stromovej ulici č.29, t.j. v severnej okrajovej časti mesta. Mesto Brezno má 19 956 obyvateľov /údaj k 31.12.2021/, je prirodzeným spoločenským a administratívnym centrom regiónu Horehronie. V hodnotenej lokalite s individuálnou bytovou výstavbou sa v blízkom okolí domu občianska vybavenosť charakteru obchodov a služieb nenachádza, dom leží na konci úzkej slepej ulice, v okolí s konfliktnými skupinami obyvateľstva. Stavba domu je prístupná po verejnej uličnej komunikácii prechodom cez miestny potok, dostupná mestská hromadná doprava je autobusová vo vzdialenosti cca 500 m. Hodnotený dom sa v súčasnom období nevyužíva, je v zlom technickom stave, bez vykonávanej stavebnej údržby, dom je napojený na základné inžinierske siete, t.j. elektroinštaláciu a vodu, kanalizáciu do vlastnej žumpy, prípojka elektroinštalácie je odpojená, odberné miesto nefunkčné. V okolí stavby je životné prostredie bez zjavného poškodenia, dom leží v tichej okrajovej časti mesta. Vzhľadom na uvedené polohové charakteristiky a na pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovaný pri predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 0,45.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Rodinný dom č.súp. 341 v k.ú. Brezno je stavba určená na individuálne bývanie, v súčasnom období sa nevyužíva.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

- Pri miestnom šetrení som nezistil žiadne prípadné právne riziká spojené s ďalším užívaním nehnuteľnosti.
- Na liste vlastníctva je zapísané záložné právo pre pohľadávku Prima banka Slovensko, a.s.
- Pri obhliadke bolo zistené, že dom sa dlhodobo nevyužíva, je v schátranom stave, bez vykonávanej stavebnej údržby, elektroinštalácia je odpojená.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900)	1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405)	0,045

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,248	13	3,22
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaní situované na okraji obce	III.	0,450	30	13,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,450	8	3,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,350	7	9,45

5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,450	6	2,70
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,900	10	9,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,900	9	8,10
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby konfliktné skupiny v bezprostrednom okolí	V.	0,045	6	0,27
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,450	5	2,25
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,350	6	8,10
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,450	7	3,15
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,900	7	6,30
13	Obč. vybav.(úrad,škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra) okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,900	10	9,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,450	8	3,60
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,350	9	12,15
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,450	8	3,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu päťnásobok až desaťnásobok súčasnej zástavby	II.	0,900	7	6,30
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,045	4	0,18
19	Názor znalca problematická nehnuteľnosť	IV.	0,248	20	4,96
	Spolu			180	109,43

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 109,43 / 180$	0,608
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 34\,091,27 \text{ €} * 0,608$	20 727,49 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemky

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1473	záhrada	2843,00	1/1	2843,00
1474	zastavaná plocha a nádvorie	233,00	1/1	233,00
Spolu výmera				3 076,00

Obec:

Brezno

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 9,96 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	0,90
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	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,10
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (konfliktné skupiny obyvateľstva v okolí, svahovitosť terénu, prístup k pozemkom) a pod.)	0,50

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,90 * 0,95 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,00 * 0,50$	0,4703
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 0,4703$	4,68 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1473	$2\,843,00 \text{ m}^2 * 4,68 \text{ €/m}^2 * 1/1$	13 305,24
parcela č. 1474	$233,00 \text{ m}^2 * 4,68 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 090,44
Spolu		14 395,68

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp. 241 na parc.č. 1474 v k.ú. Brezno, obec Brezno, okres Brezno, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 1473 a 1474.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom č.súp. 341 na p.č. 1474	803 6	42,83	1+1+1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	1473	2 843,00
Pozemky	1474	233,00

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

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

a/ Rekapitulácia všeobecných hodnôt :

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom č.súp. 341 na p.č. 1474	18 747,45
Plot okolo pozemku na p.č. 1473	1 097,99
Vonkajšie úpravy	
Prípojka vody na p.č. 1473, 1474	135,92
Vodomerná šachta na p.č. 1474	191,73
Prípojka kanalizácie na p.č. 1473	59,47
Žumpa na p.č. 1473	201,12
Oporný múr na p.č. 1474	293,80
Spolu za Vonkajšie úpravy	882,04
Spolu stavby	20 727,49
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 1473 (2 843 m ²)	13 305,24
Pozemky - parc. č. 1474 (233 m ²)	1 090,44
Spolu pozemky (3 076,00 m ²)	14 395,68
Všeobecná hodnota celkom	35 123,17
Všeobecná hodnota zaokrúhlená	35 100,00
Všeobecná hodnota slovom: Tridsaťpäťtisícsto Eur	

V Banskej Bystrici dňa 19.04.2022



Ing.Štefan Pastierovič

IV. PRÍLOHY

- 4.1 Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku
- 4.2 List vlastníctva
- 4.3 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.4 Situácia širších vzťahov
- 4.5 Pôdorysy domu
- 4.6 Fotodokumentácia



Vážený pán
Ing. Štefan Pastierovič
Majerská cesta 65
974 01 Banská Bystrica

V Malinove, dňa 04.04.2022

Vec

Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku

Na základe uznesenia Okresného súdu Nitra, sp. zn. 28OdK/194/2019 zo dňa 09.09.2019, ktoré bolo zverejnené v Obchodnom vestníku č. 178/2019 zo dňa 16.09.2019, ktorým bol vyhlásený konkurz na majetok úpadcu Lukáš Lenárt, nar. _____, bytom č. _____, a ktorým bol do funkcie správcu konkurznej podstaty úpadcu ustanovený JUDr. Róbert Hipp, so sídlom kancelárie Farská 33/1.p, 949 01 Nitra, značka správcu S1487 a na základe Zmluvy o vykonaní dobrovoľnej dražby zo dňa 06.07.2021, v zmysle § 12 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov, Vás žiadam o vyhotovenie znaleckého posudku k nehnuteľnosti zapísanej na **liste vlastníctva číslo 2222 v katastrálnom území Brezno**, a to:

Parcely registra „C“:				
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m2:	Spôsob využitia parcely / Umiestn. pozemku:	Por. č. záložného práva:
1473	Záhrada	2843	4/1	
1474	Zastavaná plocha a nádvorie	233	15/1	
Výška spoluvlastníckeho podielu k pozemku / pozemkom:			1/1	
Stavby:				
Súpisné číslo:	Stavba postavená na parcele číslo:	Popis stavby	Druh stavby:	
341	1474	Rodinný dom	10 – Rodinný dom	
Výška spoluvlastníckeho podielu k stavbám:			1/1	

Ohodnotenie predmetnej nehnuteľnosti sa uskutoční dňa

13. apríla 2022 o 10:00

na mieste samom.

V znaleckom posudku žiadam ohodnotiť aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú.

Znalecký posudok žiadam vyhotoviť v 3 rovnopisoch a elektronicky na e-mailovú adresu/CD.

S úctou

Dražby realít, s.r.o.
statutárny orgán – konateľ
Mgr. Sidónia Dudáková

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

Okres: **Brezno**
Obec: **BREZNO**
Katastrálne územie: **Brezno**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **11.04.2022**
Čas vyhotovenia: **11:08:56**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2222

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
1473	2843	záhrada	4	1		
1474	233	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
341	1474	10	Rodinný dom		1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
2	Lenárt Lukáš r. Lenárt a Barbora Lenártová r. Abrahámová	1 / 1

Dátum narodenia :

Dátum narodenia :

Poznámka	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, Žilina, IČO: 31 575 951 predajom zálohu na dražbe.
Poznámka	Uznesenie OC Nitra č.k. 28OdK/194/2019 zo dňa 9.9.2019 o vyhlásení konkurzu na majetok dlžníka Lukáš Lenárt, P-296/2019
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva- V 2728/08 zo dňa 25.11.2008.
Titul nadobudnutia	Rozhodnutie o zmene súp. čísla č. 20564/2008 zo dňa 2.12.2008- Z 109/09

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 2 Záložné právo zo Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok- V 2034/13 v prospech Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, Žilina, IČO:31575951 na zabezpečenie pohľadávky na nehnuteľnosti: parcely C-KN č. 1473, 1474 a rodinný dom s.č. 341 na parcele C-KN č. 1474.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

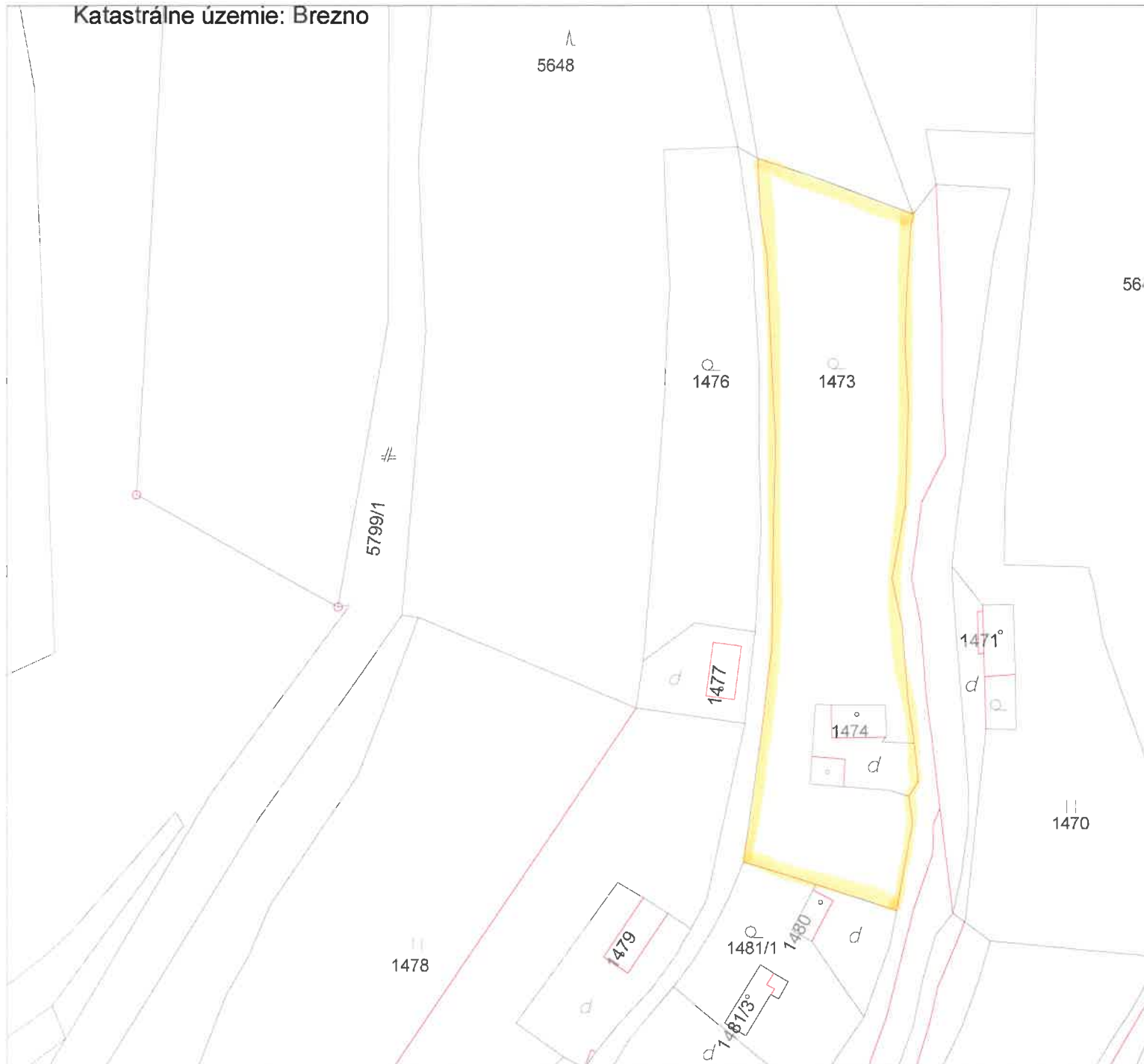
Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál

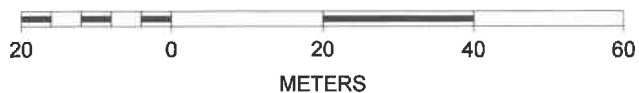
17. apríla 2022 10:47

Okres: Brezno
Obec: BREZNO

Katastrálne územie: Brezno

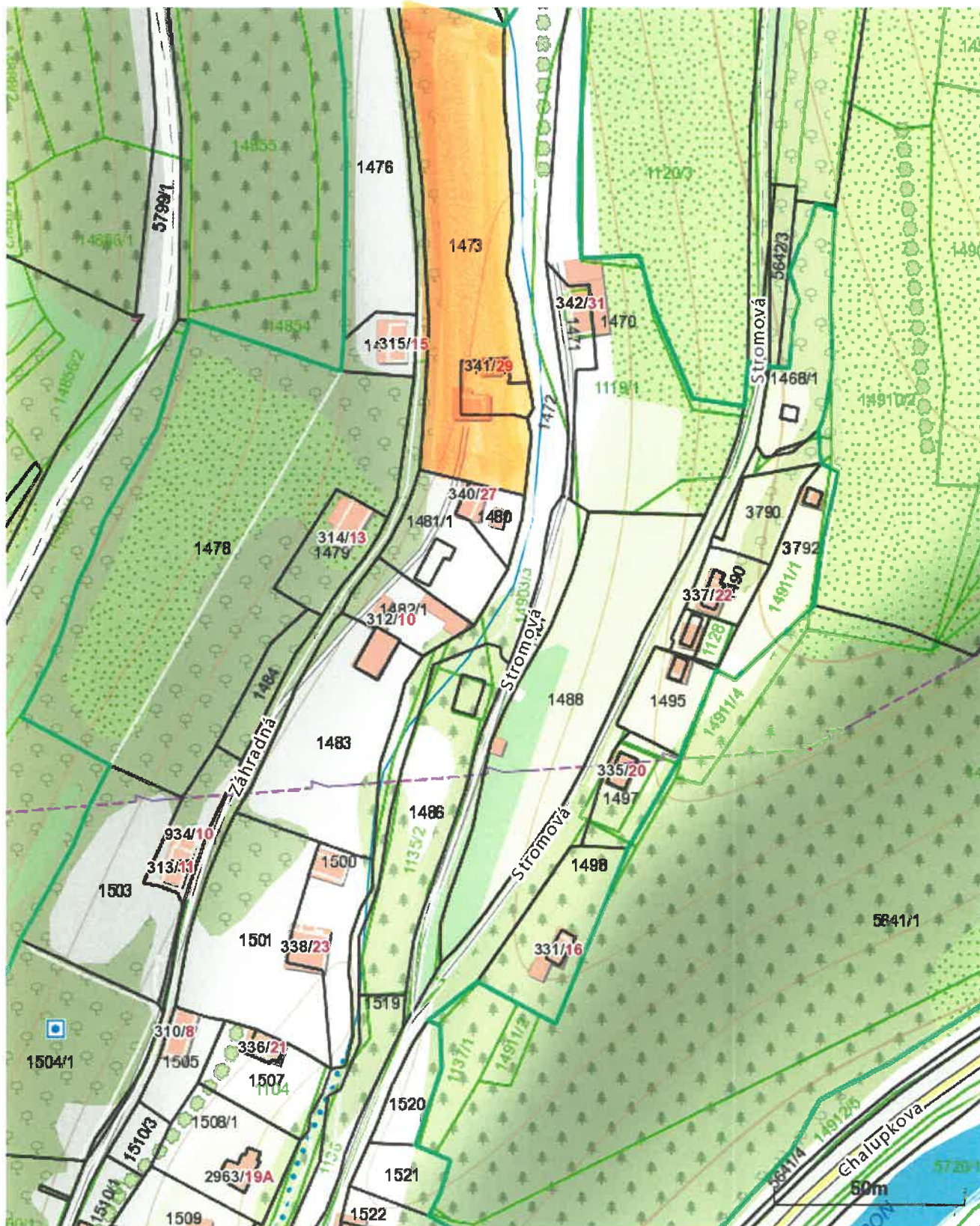


SCALE 1 : 1 000



Export

Banskobystrický > Brezno > Brezno > k.ú. Brezno



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.

BREZNO SITUÁCIA ŠIRŠÍCH VZŤAHOV

E

F

Michel'ovo

PREDNÉ HALNY

Dúbravka



záhradkárská
osada

Kufbová

66 opravársko
dielne

This is a detailed street map of Brezno, Slovakia, showing the urban layout and various landmarks. The map features a grid of streets, with major roads like Úl. Predné Halny and Úl. Československej armády clearly marked. Numerous public institutions are labeled, including schools (e.g., Základná škola Kárela Raposa, Základná škola Matfajlova), hospitals (Mestský nemocnica), cultural centers (Mestské kultúrne stredisko), and government offices (Okresný úrad). Commercial establishments like supermarkets (ČSOB, UNIBANKA), banks, and businesses (SADEX, LAWEX) are also indicated. Religious sites such as the Catholic church (Kostol sv. Kríža), Protestant church (evanjelický kostol), and synagogue (synagoga) are shown. Public transportation points like bus stops (autobusová stanica) and train stations (Staničná) are marked. The map also shows green spaces like parks (park) and residential areas like the 'záhradkárská osada' (gardeners' settlement).

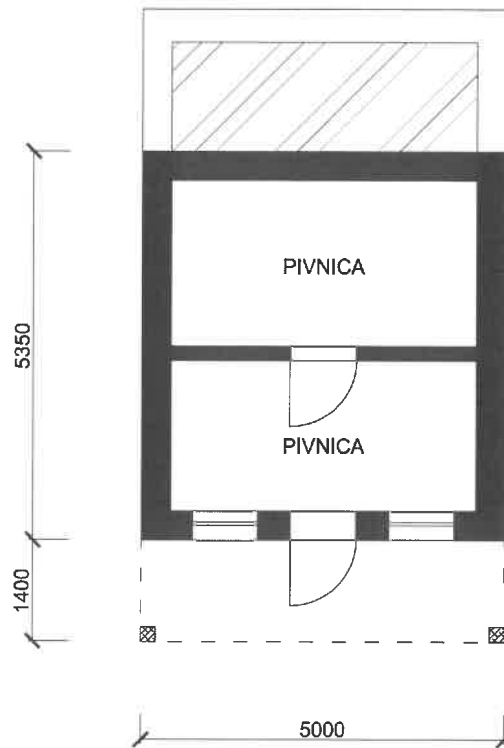
D

Brezno

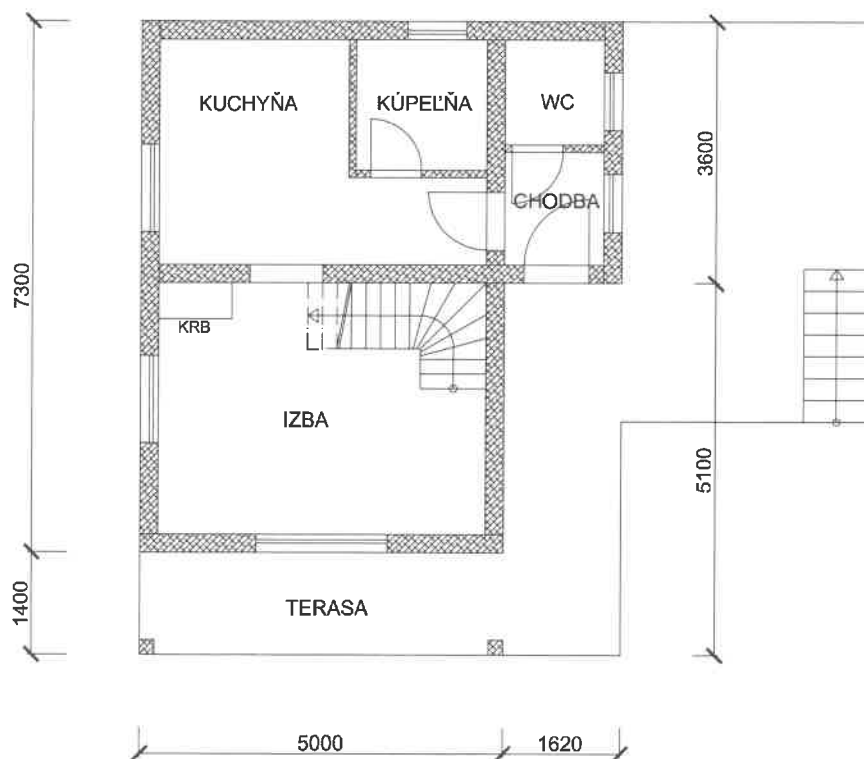
RODINNÝ DOM Č. SÚP. 341, K.Ú. BREZNO

SCHÉMA PRE VÝPOČET ZASTAVANEJ PLOCHY

PÔDORYS 1.PP



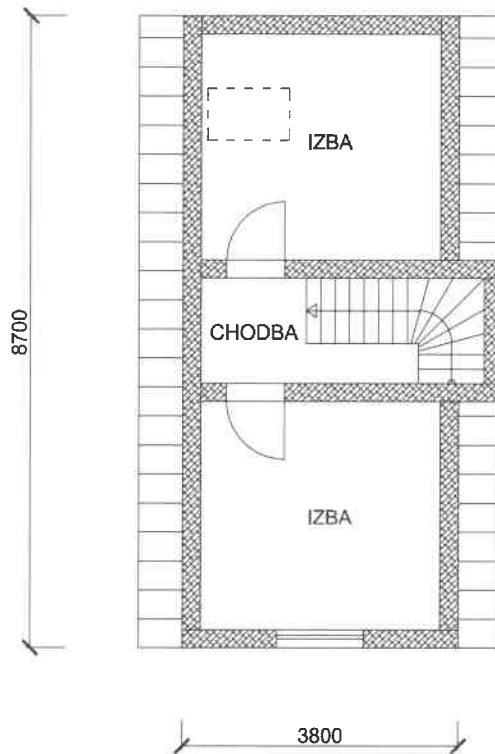
PÔDORYS 1.NP



RODINNÝ DOM Č. SÚP. 341, K.Ú. BREZNO

SCHÉMA PRE VÝPOČET ZASTAVANEJ PLOCHY

PÔDORYS PODKROVIA







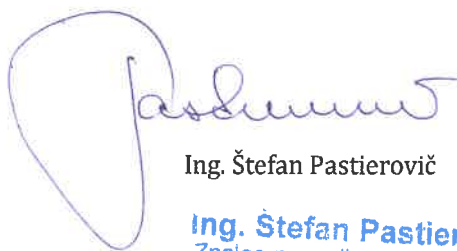


V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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 38/2022.

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



Ing. Štefan Pastierovič

Ing. Štefan Pastierovič
Znalec pre odbor: Stavebníctvo
Odvetvie: Pozemné stavby
Odhad hodnoty nehnuteľností
Majerská cesta 65. Ban. Bystrica