

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:

LICITOR group, a.s., Sládkovičova 5, 010 01 Žilina, IČO 36421561

Číslo spisu /objednávky/:

Objednávka zo dňa 25.11.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 104/2020

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb Rodinný dom č.súp.33 na parc.č. 78, Rodinný dom č.súp.34 na parc.č. 85, 86 a Chalupa č.súp. 262 na parc.č. 79 v k.ú. Hontianske Tesáre, obec Hontianske Tesáre, okres Krupina, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85 a 86.

Počet strán /z toho príloh/: 52 /z toho 28 strán príloh/

Počet vyhotovení: 5

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb Rodinný dom č.súp.33 na parc.č. 78, Rodinný dom č.súp.34 na parc.č. 85, 86 a Chalupa č.súp. 262 na parc.č. 79 v k.ú. Hontianske Tesáre, obec Hontianske Tesáre, okres Krupina, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85 a 86.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

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

15.12.2020

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

18.12.2020

1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a/ Dodané zadávateľom :

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 25.11.2020.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 277, k.ú. Hontianske Tesáre - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 13.12.2020.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 252, k.ú. Hontianske Tesáre - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 13.12.2020.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 881, k.ú. Hontianske Tesáre - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 13.12.2020.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 163, k.ú. Hontianske Tesáre - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 13.12.2020.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 407, k.ú. Hontianske Tesáre - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 13.12.2020.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 882, k.ú. Hontianske Tesáre - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 13.12.2020.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Hontianske Tesáre - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 13.12.2020.
- Vyjadrenie Obce Hontianske Tesáre o veku rodinného domu č.súp. 33 zo dňa 15.11.2017 - kópia.
- Vyjadrenie Obce Hontianske Tesáre o veku rodinného domu č.súp. 34 zo dňa 15.11.2017 - 2x kópia.
- Vyjadrenie Obce Hontianske Tesáre o veku chalupy č.súp. 262 zo dňa 15.11.2017 - kópia.
- Schematické pôdorysy stavieb.

b/ Obstarané znalcom :

- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Fotodokumentácia.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 18.50 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 pohnutkou.

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 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. 277, k.ú. Hontianske Tesáre

A: Majetková podstata:

Pozemky registra C

parc.č. 78, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 188 m²

Stavby

rodinný dom súp.č. 33 na parc.č. 78

B. Vlastníci:

- Ján Didi rod. Didi, Hontianske Tesáre 189, Hontianske Tesáre, PSČ 962 68, SR, dát.nar. 25.10.1987, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s. a exekučné záložné práva sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

List vlastníctva č. 252, k.ú. Hontianske Tesáre

A: Majetková podstata:

Pozemky registra C

parc.č. 81, záhrada o výmere 207 m²

parc.č. 85, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 162 m²

Stavby

rodinný dom súp.č. 34 na parc.č. 85

B. Vlastníci:

- Ján Didi rod. Didi, Hontianske Tesáre 189, Hontianske Tesáre, PSČ 962 68, SR, dát.nar. 25.10.1987, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s. a exekučné záložné práva sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

List vlastníctva č. 881, k.ú. Hontianske Tesáre

A: Majetková podstata:

Pozemky registra C

parc.č. 83, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 129 m²

parc.č. 86, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 70 m²

Stavby

rodinný dom súp.č. 34 na parc.č. 86

B. Vlastníci:

- Ján Didi rod. Didi, Hontianske Tesáre 189, Hontianske Tesáre, PSČ 962 68, SR, dát.nar. 25.10.1987, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ľarchy:

Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s. a exekučné záložné práva sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

List vlastníctva č. 163, k.ú. Hontianske Tesáre

A: Majetková podstata:

Pozemky registra C

parc.č. 79, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 211 m²

parc.č. 82, záhrada o výmere 152 m²

Stavby

chalupa súp.č. 262 na parc.č. 79

B. Vlastníci:

- Ján Didi rod. Didi, Hontianske Tesáre 189, Hontianske Tesáre, PSČ 962 68, SR, dát.nar. 25.10.1987, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ľarchy:

Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s. a exekučné záložné práva sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

List vlastníctva č. 407, k.ú. Hontianske Tesáre

A: Majetková podstata:

Pozemky registra C

parc.č. 84, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 240 m²

B. Vlastníci:

- Ján Didi rod. Didi, Hontianske Tesáre 189, Hontianske Tesáre, PSČ 962 68, SR, dát.nar. 25.10.1987, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ľarchy:

Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s. a exekučné záložné práva sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

List vlastníctva č. 802, k.ú. Hontianske Tesáre

A: Majetková podstata:

Pozemky registra C

parc.č. 80, záhrada o výmere 415 m²

B. Vlastníci:

- Ján Didi rod. Didi, Hontianske Tesáre 189, Hontianske Tesáre, PSČ 962 68, SR, dát.nar. 25.10.1987, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ľarchy:

Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s. a exekučné záložné práva sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a fotodokumentácia boli vykonané dňa 15.12.2020.

d/ Technická dokumentácia :

Znalcovi bola predložená čiastočná technická dokumentácia stavieb, ktorá je v súlade so zisteným skutkovým stavom, doplňujúce údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené pri miestnom šetrení kontrolným zameraním a zakreslením stavieb.

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotené nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované tak popisne na listoch vlastníctva č. 277, 252, 881, 163, 407 a 882 vedených Katastrálnym odborom Okresného úradu Krupina pre k.ú. Hontianske Tesáre, ako aj

geometricky v katastrálnej mape. V zadnej časti dvora bola na parc.č. 83 postavená hospodárska budova, ktorá je značne poškodená požiarom, predpokladám jej nevyhnutnú asanáciu a v tomto posudku ju nehodnotím.

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

Pozemky registra C

- parc.č. 78, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 188 m²
- parc.č. 79, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 211 m²
- parc.č. 80, záhrada o výmere 415 m²
- parc.č. 81, záhrada o výmere 207 m²
- parc.č. 82, záhrada o výmere 152 m²
- parc.č. 83, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 129 m²
- parc.č. 84, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 240 m²
- parc.č. 85, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 162 m²
- parc.č. 86, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 70 m²

Stavby

- rodinný dom súp.č. 33 na parc.č. 78
- rodinný dom súp.č. 34 na parc.č. 85
- rodinný dom súp.č. 34 na parc.č. 86
- chalupa súp.č. 262 na parc.č. 79
- prípojka vody na parc.č. 84
- vodomerná šachta na parc.č. 84
- kanalizačná prípojka na parc.č. 84
- žumpa na parc.č. 84

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. 33 na p.č. 78

POPIS STAVBY

Hodnotená nehnuteľnosť je rodinný dom, JKSO 803.6, KS 1110, ktorý má jedno nadzemné podlažie, nie je podpivničený, podkrovie sa na obytné účely nevyužíva. Podľa predložených podkladov bol pôvodný dom postavený cca v roku 1938.

Dispozične sa v dome nachádzajú veranda, dve izby a kuchyňa.

Konštrukčne ide o murovanú stavbu, základy domu sú betónové pásové a kamenné, pravdepodobne bez izolácie, obvodové zvislé konštrukcie sú murované z kamenného muriva v hrúbke do 60 cm, deliace konštrukcie murované. Stropy sú drevené trámové s viditeľnými trámami, strecha sedlová, krytina pálená škridlová, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Fasádne povrchové úpravy aj vnútorné povrchy sú z vápenných hladkých omietok, uličný štít podkrovia je s dreveným obkladom. Okná sú drevené dvojité, dvere drevené rámové s výplňou. Podlahy v obytných miestnostiach sú drevené palubové, v kuchyni povlakové z PVC. Vykurovanie je lokálne, pecami na tuhé palivo /2 ks/. Dom je napojený na elektroinštaláciu a vodu z verejných sietí, kanalizácia je vedená do trativodu, prípojku zemného plynu dom nemá.

Kuchyňa je s linkou na báze dreva dĺžky 2,80 m s nerezovým drezom, obyčajnou batériou len na studenú vodu, ostatné vybavenie dom nemá.

Pôvodný dom bol postavený v roku 1938, pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujem životnosť stavby na 120 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1938	6,30*13,55	85,37	120/85,37=1,406

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.3.b kamenné - bez izolácie	200
3	Podmurovka	
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255
4	Murivo	
	4.8.a kamenné murivo v hrúbke do 60 cm	690
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	
	7.2.b s viditeľnými trámami drevené	570
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535
12	Klampiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
14	Fasádne omietky	
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	180
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.4 liate terazzo, lepené povlakové podlahy	95
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody	30
	Spolu	4940

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25
35	Zdroj vykurovania	
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (2 ks)	40
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.8 bm)	154
38	Vodovodné batérie	
	38.4 ostatné (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	504

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4940 + 504 * 1,406)/30,1260$	187,50

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1938	82	38	120	68,33	31,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$187,50 \text{ €/m}^2 * 85,37 \text{ m}^2 * 2,638 * 0,95$	40 114,83
Technická hodnota	$31,67\% \text{ z } 40 114,83$	12 704,37

2.1.2 Rodinný dom č.súp. 34 na p.č. 85**POPIS STAVBY**

Hodnotená nehnuteľnosť je rodinný dom, JKSO 803.6, KS 1110, ktorý má jedno nadzemné podlažie, nie je podpivničený, podkrovie sa na obytné účely nevyužíva. Podľa predložených podkladov bol pôvodný dom postavený cca v roku 1938.

Dispozične sa v dome nachádzajú vstupná veranda, dve izby a kúpeľňa.

Konštrukčne ide o murovanú stavbu, základy domu sú betónové pásové a kamenné, pravdepodobne bez izolácie, obvodové zvislé konštrukcie sú murované z kamenného muriva v hrúbke do 60 cm, deliace konštrukcie murované. Stropy sú drevené trámové s viditeľnými trámami, strecha je sedlová, krytina pálená škridlová, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Fasádne povrchové úpravy aj vnútorné povrchy sú z vápenných hladkých omietok. Okná sú drevené dvojité, dvere drevené rámové s výplňou. Podlahy v obytných miestnostiach sú drevené palubové, v kúpeľni keramické dlažby. Vykurovanie je lokálne, otvoreným krbom na tuhé palivo, na ohrev TÚV v kúpeľni slúži elektrický prietokový ohrievač. Dom je napojený na elektroinštaláciu a vodu z verejných sietí, kanalizácia je vedená do vlastnej žumpy, dom prípojku zemného plynu nemá.

V kúpeľni je smaltovaná vaňa a prietokový ohrievač TÚV, ostatné vybavenie dom nemá.

Pôvodný dom bol postavený v roku 1938, pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujem životnosť stavby na 120 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1938	6,35*11,15	70,8	120/70,8=1,695

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	
	2.3.b kamenné - bez izolácie	200
3	Podmurovka	
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255
4	Murivo	
	4.8.a kamenné murivo v hrúbke do 60 cm	690
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.2.b s viditeľnými trámami drevené	570
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
14	Fasádne omietky	
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	135
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155

30	Rozvod vody	
	30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody	30
	Spolu	4950

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	
	34.5 malé plynové alebo elektrické ohrievače (1 ks)	25
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa ocelová smaltovaná (1 ks)	30
38	Vodovodné batérie	
	38.4 ostatné (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	335

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4950 + 335 * 1,695) / 30,1260$	183,16

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1938	82	38	120	68,33	31,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$183,16 \text{ €/m}^2 * 70,80 \text{ m}^2 * 2,638 * 0,95$	32 498,42
Technická hodnota	31,67% z 32 498,42	10 292,25

2.1.3 Rodinný dom č.súp. 34 na p.č. 86**POPIS STAVBY**

Hodnotená nehnuteľnosť je rodinný dom, JKSO 803.6, KS 1110, ktorý má jedno nadzemné podlažie, nie je podpivničený, podkrovie sa na obytné účely nevyužíva. Podľa predložených podkladov bol pôvodný dom postavený cca v roku 1938.

Dispozične sa v dome nachádzajú vstupná veranda, dve izby a kuchyňa, vo vstupnej verande /chodbe/ je sprchový kút, dom je zadnou štítovou stranou spojený s rodinným domom na parc.č. 85.

Konštrukčne ide o murovanú stavbu, základy domu sú betónové pásové a kamenné, pravdepodobne bez izolácie, obvodové zvislé konštrukcie sú murované z kamenného muriva v hrúbke do 60 cm, deliace konštrukcie murované. Stropy sú drevené trámové s viditeľnými trámami, strecha je sedlová, krytina pálená škridlová, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Fasádne povrchové úpravy aj vnútorné povrchy sú z vápenných hladkých

omietok, uličný štít podkrovia je s dreveným obkladom. Okná sú drevené dvojité, dvere drevené rámové s výplňou. Podlahy v obytných miestnostiach sú drevené palubové, v kuchyni povlakové z PVC. Vykurovanie je lokálne, pecami na tuhé palivo /2 ks/, na ohrev TUV slúži elektrický bojler umiestnený v chodbe. Dom je napojený na elektroinštaláciu a vodu z verejných sietí, kanalizácia je vedená do vlastnej žumpy, dom prípojku zemného plynu nemá.

Kuchyňa je s linkou na báze dreva dĺžky 2,00 m, elektrickým sporákom, sporákom na tuhé palivo, skrinkovým smaltovaným drezom, obyčajnou batériou, v chodbe je vstavaný sprchový kút s keramickým obkladom, obyčajnou batériou a elektrickým bojlerom, ostatné vybavenie dom nemá.

Pôvodný dom bol postavený v roku 1938, pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujem životnosť stavby na 120 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1938	6,20*11,00	68,2	120/68,2=1,760

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	
	2.3.b kamenné - bez izolácie	200
3	Podmurovka	
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255
4	Murivo	
	4.8.a kamenné murivo v hrúbke do 60 cm	690
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (príčekovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.2.b s viditeľnými trámami drevené	570
8	Krovky	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535
12	Klapiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
14	Fasádne omietky	
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	135
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostentím s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340

22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.4 liate terazzo, lepené povlakové podlahy	95
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	4920

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	
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (2 ks)	40
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)	20
	36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (1 ks)	15
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2 bm)	110
37	Vnútorne vybavenie	
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.4 ostatné (2 ks)	30
40	Vnútorne obklady	
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	700

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4920 + 700 * 1,760)/30,1260$	204,21

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1938	82	38	120	68,33	31,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	204,21 €/m ² *68,20 m ² *2,638*0,95	34 902,76
Technická hodnota	31,67% z 34 902,76	11 053,70

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Chalupa č.súp. 262 na p.č. 79****POPIS STAVBY**

Hodnotená nehnuteľnosť zapísaná na liste vlastníctva ako Chalupa č.súp. 262 na parc.č. 79 je stavba hospodárskeho charakteru využívaná na skladovanie, nie je obytná. Stavba má jedno nadzemné podlažie, nie je podpivničená, podkrovie sa nevyužíva. Podľa predložených podkladov bola stavba postavená cca v roku 1938.

Dispozične sa v objekte nachádzajú tri sklady a dreváreň.

Konštrukčne ide o murovanú stavbu, základy domu sú betónové pásové a kamenné, pravdepodobne bez izolácie, obvodové zvislé konštrukcie sú murované z kamenného muriva v hrúbke do 60 cm, deliace konštrukcie murované. Stropy sú drevené trámové s viditeľnými trámami, strecha sedlová, krytina pálená škridlová, klampiarske konštrukcie nie sú vyhotovené. Fasádne povrchové úpravy aj vnútorné povrchy sú z vápenných hladkých omietok. Okná sú drevené dvojité, dvere drevené rámové s výplňou. Podlahy sú prevažne drevené palubové, stavba je napojená na elektroinštaláciu, ostatné prípojky a vybavenie nemá.

Pôvodný dom bol postavený v roku 1938, pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujem životnosť stavby na 95 rokov.

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]	kZP
1. NP	1938	18,60*5,05	93,93	18/93,93=0,192

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
4	Stropy	
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205
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	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.5 rámové s výplňou	255
13	Okná	
	13.4 dvojité rámové (von a dnu otváravé)	150
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	3830

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3830 + 0 * 0,192)/30,1260$	127,13

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1938	82	13	95	86,32	13,68

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$127,13 \text{ €/m}^2 * 93,93 \text{ m}^2 * 2,638 * 0,95$	29 926,14
Technická hodnota	13,68% z 29 926,14	4 093,90

2.2.2 Prípojka vody na p.č. 84**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 navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 25.00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody na p.č. 84	1983	37	13	50	74,00	26,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$25 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,638 * 0,95$	2 599,45
Technická hodnota	$26,00 \% \text{ z } 2 599,45 \text{ €}$	675,86

2.2.3 Vodomerná šachta na p.č. 84**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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: $1,20 * 1,20 * 1,60 = 2,3 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta na p.č. 84	1983	37	13	50	74,00	26,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,3 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,638 * 0,95$	1 465,62
Technická hodnota	$26,00 \% \text{ z } 1 465,62 \text{ €}$	381,06

2.2.4 Kanalizačná prípojka na p.č. 84**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 18,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka na p.č. 84	1983	37	13	50	74,00	26,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18,5 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,638 * 0,95$	1 315,78
Technická hodnota	$26,00 \% \text{ z } 1\,315,78 \text{ €}$	342,10

2.2.5 Žumpa na p.č. 84**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: $2,50 * 3,20 * 2,00 = 16 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa na p.č. 84	1983	37	13	50	74,00	26,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,638 * 0,95$	4 325,73
Technická hodnota	$26,00 \% \text{ z } 4\,325,73 \text{ €}$	1 124,69

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinné domy		
Rodinný dom č.súp. 33 na p.č. 78	40 114,83	12 704,37
Rodinný dom č.súp. 34 na p.č. 85	32 498,42	10 292,25
Rodinný dom č.súp. 34 na p.č. 86	34 902,76	11 053,70
Chalupa č.súp. 262 na p.č. 79	29 926,14	4 093,90
Vonkajšie úpravy		
Prípojka vody na p.č. 84	2 599,45	675,86
Vodomerná šachta na p.č. 84	1 465,62	381,06
Kanalizačná prípojka na p.č. 84	1 315,78	342,10
Žumpa na p.č. 84	4 325,73	1 124,69
Celkom:	147 148,73	40 667,93

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotené nehnuteľnosti sa nachádzajú v obci Hontianske Tesáre, okres Krupina, v stredovej obytnej časti obce. Obec Hontianske Tesáre má 911 obyvateľov /údaj k 31.12.2019/, leží cca 22 km od okresného mesta Krupina južným smerom, na hlavnej cestnej komunikácii vedúcej k maďarským hraniciam smerom na Šahy. V hodnotenom mieste je prevažne individuálna bytová výstavba, ale aj objekty občianskej vybavenosti charakteru základných obchodov a služieb, z inžinierskych sietí sú domy napojené na elektrickú energiu a vodu z verejných sietí, kanalizácia je vedená do vlastnej žumpy, prípojka zemného plynu nie je. Domy sú prístupné po uličnej cestnej komunikácii, 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 obdobnými nehnuteľnosťami v danom mieste predpokladám dopyt a ponuku v rovnováhe, najmä s prihliadnutím na charakter a polohu domov. Možnosti zamestnanosti obyvateľstva sú primerané polohe, t.j. s nezamestnanosťou do 10%. Poloha rodinných domov je pre individuálne bývanie vhodná a bez nadmerných zjavných rizík spojených s užívaním nehnuteľností, čiastočným rizikom môže byť výskyt konfliktných skupín obyvateľstva v okolí stavby. 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 0,45.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Rodinné domy č.súp. 33 a 34 sú stavby, ktoré sa využívajú na individuálne bývanie. stavba Chalupa č.súp. 262 sa v súčasnom období využíva na skladovanie.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pri miestnom šetrení som nezistil žiadne prípadné právne riziká spojené s ďalším užívaním nehnuteľnosti. Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s. a exekučné 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: 0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie 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 diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,450	13	5,85
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,900	30	27,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,900	8	7,20
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 priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,450	10	4,50
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 a autobus	III.	0,450	7	3,15
13	Obč. vybav.(úrad,škola,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 žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,045	8	0,36
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,450	9	4,05
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,450	8	3,60

17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,248	7	1,74
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,045	4	0,18
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,450	20	9,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	109,65

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 109,65 / 180$	0,609
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 40\ 667,93\ € * 0,609$	24 766,77 €

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]
78	zastavaná plocha a nádvorie	188,00	1/1	188,00
79	zastavaná plocha a nádvorie	211,00	1/1	211,00
80	záhrada	415,00	1/1	415,00
81	záhrada	207,00	1/1	207,00
82	záhrada	152,00	1/1	152,00
83	zastavaná plocha a nádvorie	129,00	1/1	129,00
84	zastavaná plocha a nádvorie	240,00	1/1	240,00
85	zastavaná plocha a nádvorie	162,00	1/1	162,00
86	zastavaná plocha a nádvorie	70,00	1/1	70,00
Spolu výmera				1 774,00

Obec:

Hontianske Tesáre

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

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	1,00
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30

k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,75
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,20 * 1,75 * 1,00$	2,5799
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 2,5799$	8,57 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 78	$188,00 \text{ m}^2 * 8,57 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 611,16
parcelsa č. 79	$211,00 \text{ m}^2 * 8,57 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 808,27
parcelsa č. 80	$415,00 \text{ m}^2 * 8,57 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 556,55
parcelsa č. 81	$207,00 \text{ m}^2 * 8,57 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 773,99
parcelsa č. 82	$152,00 \text{ m}^2 * 8,57 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 302,64
parcelsa č. 83	$129,00 \text{ m}^2 * 8,57 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 105,53
parcelsa č. 84	$240,00 \text{ m}^2 * 8,57 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 056,80
parcelsa č. 85	$162,00 \text{ m}^2 * 8,57 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 388,34
parcelsa č. 86	$70,00 \text{ m}^2 * 8,57 \text{ €/m}^2 * 1/1$	599,90
Spolu		15 203,18

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb Rodinný dom č.súp.33 na parc.č. 78, Rodinný dom č.súp.34 na parc.č. 85, 86 a Chalupa č.súp. 262 na parc.č. 79 v k.ú. Hontianske Tesáre, obec Hontianske Tesáre, okres Krupina, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85 a 86.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom č.súp. 33 na p.č. 78	803 6	85,37	1
Rodinný dom č.súp. 34 na p.č. 85	803 6	70,80	1
Rodinný dom č.súp. 34 na p.č. 86	803 6	68,20	1
Chalupa č.súp. 262 na p.č. 79		93,93	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	78	188,00
Pozemky	79	211,00
Pozemky	80	415,00
Pozemky	81	207,00
Pozemky	82	152,00
Pozemky	83	129,00
Pozemky	84	240,00
Pozemky	85	162,00
Pozemky	86	70,00

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 diferenciácie.

a/ Rekapitulácia všeobecných hodnôt :

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinné domy	
Rodinný dom č.súp. 33 na p.č. 78	7 736,96
Rodinný dom č.súp. 34 na p.č. 85	6 267,98
Rodinný dom č.súp. 34 na p.č. 86	6 731,70
Chalupa č.súp. 262 na p.č. 79	2 493,19
Vonkajšie úpravy	
Prípojka vody na p.č. 84	411,60
Vodomerná šachta na p.č. 84	232,07
Kanalizačná prípojka na p.č. 84	208,34
Žumpa na p.č. 84	684,94

Spolu stavby	24 766,77
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 78 (188 m ²)	1 611,16
Pozemky - parc. č. 79 (211 m ²)	1 808,27
Pozemky - parc. č. 80 (415 m ²)	3 556,55
Pozemky - parc. č. 81 (207 m ²)	1 773,99
Pozemky - parc. č. 82 (152 m ²)	1 302,64
Pozemky - parc. č. 83 (129 m ²)	1 105,53
Pozemky - parc. č. 84 (240 m ²)	2 056,80
Pozemky - parc. č. 85 (162 m ²)	1 388,34
Pozemky - parc. č. 86 (70 m ²)	599,90
Spolu pozemky (1 774,00 m ²)	15 203,18
Všeobecná hodnota celkom	39 969,95
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	40 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyridsaťtisíc Eur	

V Banskej Bystrici dňa 18.12.2020



Ing. Štefan Pastierovič

IV. PRÍLOHY

- 4.1 Objednávka znaleckého posudku
- 4.2 Listy vlastníctva - 6x
- 4.3 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.4 Situácia širších vzťahov
- 4.5 Vyjadrenia o veku stavieb - 4x
- 4.6 Pôdorysy stavieb
- 4.7 Fotodokumentácia

Objednávka

na vypracovanie znaleckého posudku
(D 402020)

Zadávatel: LICITOR group, a.s. (dražobník)
Sládkovičova 6
010 01 Žilina
IČO: 36 421 561
DIČ: 202 1857 310
IČ DPH: SK 2021857310
Zapísaný v OR OS Žilina vložka 10476/L

Kontakt: Tel: 041/763 22 34
Fax: 041/700 31 27

Spracovateľ: Ing. Štefan Pastierovič, ID: 912652
Znalec pre odhad hodnoty nehnuteľností
mobil: +421 903/340292
e-mail: pastierovicreality@gmail.com

Predmet ocenenia:

Predmetom ocenenia sú nehnuteľnosti:

Číslo LV	Katastrálne územie	Okresný úrad, katastrálny odbor		
163	Hontianske Tesáre	Krupina		
Pozemky parcely registra „C“:				
Parc. č.	Druh pozemku	Výmera	Číslo LV	
79	Zastavaná plocha a nádvorie	211 m ²	163	
82	Záhrada	152 m ²	163	
Stavby na pozemkoch:				
Súp. číslo stavby	Postavená na parc. č.	Výmera pozemku	Druh stavby	Poznámka
262	79	211 m ²	Chalupa	
Výška spoluvlastníckeho podielu:				1/1

Číslo LV	Katastrálne územie	Okresný úrad, katastrálny odbor	
252	Hontianske Tesáre	Krupina	
Pozemky parcely registra „C“:			
Parc. č.	Druh pozemku	Výmera	Číslo LV

81	Záhrada	207 m ²	252
85	Zastavaná plocha a nádvorie	162 m ²	252
Stavby na pozemkoch:			
Súp. číslo stavby	Postavená na parc. č.	Výmera pozemku	Druh stavby
			Poznámka
34	85	162 m ²	Rodinný dom
Výška spoluvlastníckeho podielu:			1/1

Číslo LV	Katastrálne územie	Okresný úrad, katastrálny odbor	
881	Hontianske Tesáre	Krupina	
Pozemky parcely registra „C“:			
Parc. č.	Druh pozemku	Výmera	Číslo LV
83	Zastavaná plocha a nádvorie	129 m ²	881
86	Zastavaná plocha a nádvorie	70 m ²	881
Stavby na pozemkoch:			
Súp. číslo stavby	Postavená na parc. č.	Výmera pozemku	Druh stavby
			Poznámka
34	86	70 m ²	Rodinný dom
Výška spoluvlastníckeho podielu:			1/1

Číslo LV	Katastrálne územie	Okresný úrad, katastrálny odbor	
277	Hontianske Tesáre	Krupina	
Pozemok parcely registra „C“:			
Parc. č.	Druh pozemku	Výmera	Číslo LV
78	Zastavaná plocha a nádvorie	188 m ²	277
Stavby na pozemku:			
Súp. číslo stavby	Postavená na parc. č.	Výmera pozemku	Druh stavby
			Poznámka
33	78	188 m ²	Rodinný dom
Výška spoluvlastníckeho podielu:			1/1

Číslo LV	Katastrálne územie	Okresný úrad, katastrálny odbor	
407	Hontianske Tesáre	Krupina	
Pozemok parcely registra „C“:			
Parc. č.	Druh pozemku	Výmera	Číslo LV
84	Zastavaná plocha a nádvorie	240 m ²	407
Výška spoluvlastníckeho podielu:			1/1

Číslo LV	Katastrálne územie	Okresný úrad, katastrálny odbor	
882	Hontianske Tesáre	Krupina	
Pozemok parcely registra „C“:			
Parc. č.	Druh pozemku	Výmera	Číslo LV
80	Záhrada	415 m ²	882
Výška spoluvlastníckeho podielu:			1/1

Účel: stanovenie VŠH nehnuteľnosti pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653.

Požadovaný počet vyhotovení: odovzdať 4 vyhotovenia poštou na adresu:
LICITOR group, a.s.
Sládkovičova 6
010 01 Žilina

Fotografie a znalecký posudok žiadame doručiť aj v elektronickej podobe na CD nosiči. Zároveň žiadame aby súčasťou elektronickej verzie posudku bola aj fotografia nehnuteľnosti v celku, odfotená v minimálnom rozlíšení 1600x1200 pixelov (min. 10 x foto reprezentatívnej povahy). Podmienkou úhrady faktúry je dodanie znaleckého posudku s prílohami v potrebnom počte vyhotovení vrátane jedného vyhotovenia v elektronickej podobe a v prípade, že nebude tak vykonané dražobník bezodkladne upovedomí o tom znalca s tým, že k úhrade faktúry dôjde až po splnení podmienky dodania potrebného počtu vyhotovení znaleckého posudku.

- PRÍLOHY k posudku tj. (pôdorysy – formát JPG, fotodokumentácia – formát JPG, list vlastníctva – formát PDF), žiadame doručiť v elektronickej podobe na CD nosiči spolu so znaleckým posudkom, tzn. osobitne napáliť súbor pre prílohy a osobitne pre znalecký posudok.

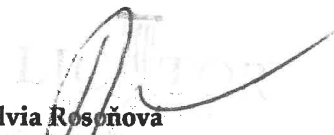
Poučenie: Vlastník je povinný v zmysle ustanovenia § 151m ods. 4 Občianskeho Zákonníka, ktoré ustanovuje záložcovi povinnosť strpieť výkon záložného práva ako i povinnosť poskytnutia súčinnosti záložnému veriteľovi potrebnú na výkon záložného práva. Najmä je povinný vydať záložnému veriteľovi záloh a doklady potrebné na prevzatie, prevod a užívanie zálohu a poskytnúť akúkoľvek inú súčinnosť určenú v zmluve o zriadení záložného práva. Rovnakú povinnosť má aj tretia osoba, ktorá má záloh alebo doklady potrebné na prevzatie, prevod a užívanie zálohu u seba.

Ďalej v zmysle ustanovenia § 12 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách ako záložca

- vlastník predmetu dražby je povinný umožniť ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby.

Požadovaný termín vyhotovenia do: 18.12.2020

V Žiline, dňa 25.11.2020



Silvia Rosňova
správca dražieb
LICITOR group, a.s.

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

Okres: **Krupina**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **HONTIANSKE TESÁRE**

Dátum vyhotovenia **12.12.2020**

Katastrálne územie: **Hontianske Tesáre**

Čas vyhotovenia: **10:33:17**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 277

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.
78	188	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

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
33	78	10	R.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 Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesta trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

**6 Didi Ján r. Didi, Hontianske Tesáre 189, Hontianske Tesáre, PSČ 962
68, SR**

1 / 1

Dátum narodenia : **25.10.1987**

Poznámka

Slovenská sporiteľňa, a.s. Bratislava, IČO: 00151653 oznamuje začatie výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti dobrovoľnou dražbou a to: rod. dom súp.č. 33 na par.č. 78, KNC par.č. 78, zapísané do KN 28.9.2020 - P 76/20 - 86/20

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V 289/2018 zo dňa 19.4.2018- pvz.25/18

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

6 Záložná zmluva k nehnuteľnostiam v prospech Slovenská sporiteľňa a. s. Bratislava, IČO 00151653 na nehnuteľnosti: KNC parc. č. 78, rodinný dom súp. č. 33 na parc. č. 78 - V 122/2018 z 5.2.2018 - 9/18

6 JUDr. Ján Gasper - EÚ Rimavská Sobota vydáva exekučný príkaz zriadením ex. zál. práva v prospech DÓVERA zdrav. poisťovňa, a.s. Nitra na nehnuteľnosť: rod. dom súp.č. 33 na par.č. 78, KNC par.č. 78, 45EX 769/19 z 2.1.2020 zapísaná do KN 7.1.2020 - Z 4/20 - 1/20

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEL'NOSTÍ

Okres: **Krupina**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **HONTIANSKE TESÁRE**

Dátum vyhotovenia **12.12.2020**

Katastrálne územie: **Hontianske Tesáre**

Čas vyhotovenia: **10:28:51**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 252

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.
81	207	záhrada	4			1
85	162	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
34	85	10	R.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 **Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesta trvalého pobytu (sídlo) vlastníka**

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Didi Ján r. Didi, Hontianske Tesáre 189, Hontianske Tesáre, PSČ 962 68, SR

1 / 1

Dátum narodenia : 25.10.1987

Poznámka

JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., EÚ Rimavská Sobota vydáva Upovedomenie o začatí exekúcie v prospech oprávneného KRUK Česká a Slovenská republika, s.r.o., Hradec Králové, IČO 24785199 na nehnuteľnosti: KNC parc. č. 81, 85, rodinný dom súp. č. 34 na parc. č. 85 - 45EX 231/19 z 3.9.2019 do KN zapísané 4.9.2019 - P 78/2019 - 104/19

Poznámka

JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., EÚ Rimavská Sobota vydáva Upovedomenie o začatí exekúcie v prospech oprávneného Stredoslovenská distribučná, a.s. Žilina, IČO 36442151 na nehnuteľnosti: KNC parc. č. 81, 85, rodinný dom súp. č. 34 na parc. č. 85 - 45EX 930/19 zo 4.2.2020 do KN zapísané 5.2.2020 - P 14/2020 - 14/20

Poznámka

Slovenská sporiteľňa, a.s. Bratislava, IČO: 00151653 oznamuje začatie výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti dobrovoľnou dražbou a to: rod. dom súp.č. 34 na par.č.85, KNC par.č. 81, 85, zapísané do KN 28.9.2020 - P 76/20 - 86/20

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V 289/2018 zo dňa 19.4.2018- pvz.25/18

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 1 Záložná zmluva k nehnuteľnostiam v prospech Slovenská sporiteľňa a. s. Bratislava, IČO 00151653 na nehnuteľnosti: KNC parc. č. 81, 85, rodinný dom súp. č. 34 na parc. č. 85 - V 122/2018 z 5.2.2018 - 9/18
- 1 JUDr. Dagmar Kováčová, EÚ Bratislava vydáva exekučný príkaz na zriadenie ex.zál.práva v prospech oprávneného BL Telecom debt, s.r.o., Bratislava IČO: 45535108 v zast. SOUKENÍK-ŠTRPKA, s.r.o., Bratislava IČO: 35862711 na nehnuteľnosti: CKN par.č. 81, 85 a stavba rodinný dom súp.č. 34 na CKN par.č. 85- EX 8313/2018 zo dňa 24.10.2018-Z 1351/2018 zap. do KN dňa 26.10.2018-pvz. 73/18
- 1 JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., EÚ Rimavská Sobota vydáva exekučný príkaz na zriadenie ex.záložného práva v prospech oprávneného KRUK Česká a Slovenská republika, s.r.o., Hradec Králové, IČO 24785199 na nehnuteľnosti: CKN parc. č. 81, 85, rodinný dom súp. č. 34 na CKN parc. č. 85 - 45EX 231/19 zo dňa 17.12.2019-Z 1579/2019 zap. do KN dňa 18.12.2019-pvz.134/19
- 1 JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., EÚ Rimavská Sobota vydáva Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Stredoslovenská distribučná, a.s. Žilina, IČO 36442151 na nehnuteľnosti: KNC parc. č. 81, 85, rodinný dom súp. č. 34 na parc. č. 85 - 45EX 930/19 z 13.3.2020 do KN zapísané 16.3.2020 - Z 327/2020 - 29/20

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

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

Okres: **Krupina**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **HONTIANSKE TESÁRE**

Dátum vyhotovenia **12.12.2020**

Katastrálne územie: **Hontianske Tesáre**

Čas vyhotovenia: **10:30:21**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 881

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.
83	129	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
86	70	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

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
34	86	10	R.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 Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
1	Didi Ján r. Didi, Hontianske Tesáre 189, Hontianske Tesáre, PSČ 962 68, SR	1 / 1

Dátum narodenia : 25.10.1987

Poznámka	JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., EÚ Rimavská Sobota vydáva Upovedomenie o začatí exekúcie v prospech oprávneného KRUK Česká a Slovenská republika, s.r.o., Hradec Králové, IČO 24785199 na nehnuteľnosti: KNC parc. č. 83, 86, rodinný dom súp. č. 34 na parc. č. 86 - 45EX 231/19 z 3.9.2019 do KN zapísané 4.9.2019 - P 78/2019 - 104/19
Poznámka	JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., EÚ Rimavská Sobota vydáva Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Orange Slovensko a.s. Bratislava na nehnuteľnosti: KNC parc. č. 83, 86, rodinný dom súp. č. 34 na parc. č. 86 - 45EX 452/20 z 3.9.2020 do KN zapísané 4.9.2020 - P 67/2020 - 78/20
Poznámka	Slovenská sporiteľňa, a.s. Bratislava, IČO: 00151653 oznamuje začatie výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti dobrovoľnou dražbou a to: rod. dom súp.č. 34 na par.č. 86, KNC par.č. 83, 86, zapísané do KN 28.9.2020 - P 76/20 - 86/20
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V 289/2018 zo dňa 19.4.2018- pvz.25/18

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 1 Záložná zmluva k nehnuteľnostiam v prospech Slovenská sporiteľňa a. s. Bratislava, IČO 00151653 na nehnuteľnosti: KNC parc. č. 83, 86, rodinný dom súp. č. 34 na parc. č. 86 - V 122/2018 z 5.2.2018 - 9/18
- 1 JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., EÚ Rimavská Sobota vydáva exekučný príkaz na zriadenie ex.záložného práva v prospech oprávneného KRUK Česká a Slovenská republika, s.r.o., Hradec Králové, IČO 24785199 na nehnuteľnosti: CKN parc. č. 83, 86, rodinný dom súp. č. 34 na CKN parc. č. 86 - 45EX 231/19 zo dňa 17.12.2019- Z 1579/2019 zap. do KN dňa 18.12.2019-pvz.134/19
- 1 JUDr.Ing. Ján Gasper - EÚ Rimavská Sobota vydáva exekučný príkaz zriadením ex. zál. práva v prospech Orange Slovensko, a.s. Bratislava na nehnuteľnosť: rod. dom súp.č. 34 na par.č. 86, KNC par.č. 83, 86, 45EX 452/20 z 10.9.2020 zapísaná do KN 14.9.2020 - Z 1183/20 - 82/20

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

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

Okres: **Krupina**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **HONTIANSKE TESÁRE**

Dátum vyhotovenia **12.12.2020**

Katastrálne územie: **Hontianske Tesáre**

Čas vyhotovenia: **10:27:50**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 163

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.
79	211	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	
82	152	záhrada	4		1	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

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
262	79	20	chalupa		1

Legenda:

Druh stavby:

20 - Iná budova

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 miesta trvalého pobytu (sídlo) vlastníka**

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 **Didi Ján r. Didi, Hontianske Tesáre 189, Hontianske Tesáre, PSČ 962 68, SR**

1 / 1

Dátum narodenia : **25.10.1987**

Poznámka

JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., EÚ Rimavská Sobota vydáva Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Stredoslovenská distribučná, a.s. Žilina na nehnuteľnosti: KNC parc. č. 79, 82, chalupa súp. č. 262 na parc. č. 79 - 45EX 236/20 zo 17.6.2020 do KN zapísané 18.6.2020 - P 44/2020 - 58/20

Poznámka

JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., EÚ Rimavská Sobota vydáva Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Orange Slovensko a.s. Bratislava na nehnuteľnosti: KNC parc. č. 79, 82, chalupa súp. č. 262 na parc. č. 79 - 45EX 452/20 z 3.9.2020 do KN zapísané 4.9.2020 - P 67/2020 - 78/20

Poznámka

Slovenská sporiteľňa, a.s. Bratislava, IČO: 00151653 oznamuje začatie výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti dobrovoľnou dražbou a to: chalupa súp.č.262 na par.č. 79, KNC par.č. 79, 82, zapísané do KN 28.9.2020 - P 76/20 - 86/20

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V 289/2018 zo dňa 19.4.2018- pvz.25/18

ČASŤ C: ĽARCHY

Por.č.:

- 1 Záložná zmluva k nehnuteľnostiam v prospech Slovenská sporiteľňa a. s. Bratislava, IČO 00151653 na nehnuteľnosti: KNC parc. č. 79, 82, chalupa súp. č. 262 na parc. č. 79 - V 122/2018 z 5.2.2018 - 9/18
- 1 JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., EÚ Rimavská Sobota vydáva Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Stredoslovenská distribučná, a.s. Žilina na nehnuteľnosti: KNC parc. č. 79, 82, chalupa súp. č. 262 na parc. č. 79 - 45EX 236/20 zo 17.6.2020 do KN zapísané 18.6.2020 - Z 689/2020 - 59/20
- 1 JUDr. Ing. Ján Gasper - EÚ Rimavská Sobota vydáva exekučný príkaz zriadením ex. zál. práva v prospech Orange Slovensko, a.s. Bratislava na nehnuteľnosť: chalupa súp.č. 262 na par.č. 79, KNC par.č. 79, 82, 45EX 452/20 z 10.9.2020 zapísaná do KN 14.9.2020 - Z 1183/20 - 82/20

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

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

Okres: **Krupina**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **HONTIANSKE TESÁRE**

Dátum vyhotovenia **12.12.2020**

Katastrálne územie: **Hontianske Tesáre**

Čas vyhotovenia: **10:34:43**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 407

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.
84	240	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

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

1 Didi Ján r. Didi, Hontianske Tesáre 189, Hontianske Tesáre, PSČ 962 68, SR

1 / 1

Dátum narodenia : 25.10.1987

Poznámka

Slovenská sporiteľňa, a.s. Bratislava, IČO: 00151653 oznamuje začatie výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti dobrovoľnou dražbou a to: KNC par.č. 84, zapísané do KN 28.9.2020 - P 76/20 - 86/20

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V 289/2018 zo dňa 19.4.2018- pvz.25/18

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

1 Záložná zmluva k nehnuteľnostiam v prospech Slovenská sporiteľňa a. s. Bratislava, IČO 00151653 na nehnuteľnosť: KNC parc. č. 84 - V 122/2018 z 5.2.2018 - 9/18

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

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

Okres: **Krupina**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **HONTIANSKE TESÁRE**

Dátum vyhotovenia **12.12.2020**

Katastrálne územie: **Hontianske Tesáre**

Čas vyhotovenia: **10:36:45**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 882

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.
80	415	záhrada	4	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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 miesta trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Didi Ján r. Didi, Hontianske Tesáre 189, Hontianske Tesáre, PSČ 962 68, SR

1 / 1

Dátum narodenia : 25.10.1987

Poznámka

Slovenská sporiteľňa, a.s. Bratislava, IČO: 00151653 oznamuje začatie výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti dobrovoľnou dražbou a to: KNC par.č. 80, zapísané do KN 28.9.2020 - P 76/20 - 86/20

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V 289/2018 zo dňa 19.4.2018- pvz.25/18

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

1 Záložná zmluva k nehnuteľnostiam v prospech Slovenská sporiteľňa a. s. Bratislava, IČO 00151653 na nehnuteľnosť: KNC parc. č. 80 - V 122/2018 z 5.2.2018 - 9/18

Iné údaje:

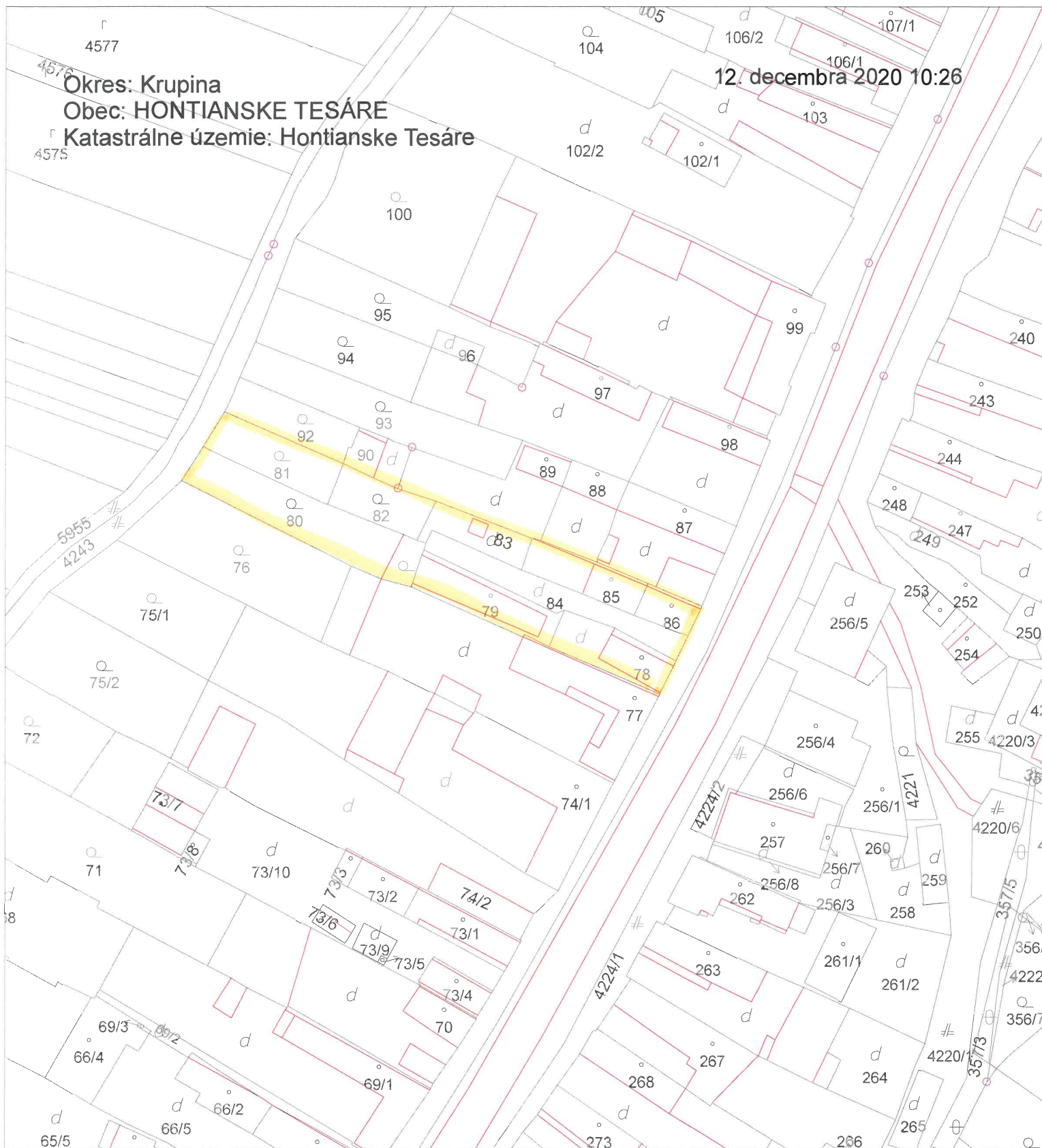
Bez zápisu.

Poznámka:

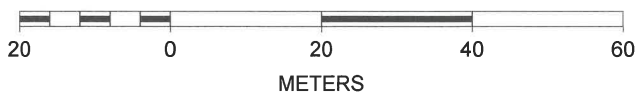
Bez zápisu.

Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál



SCALE 1 : 1 000



Export

Banskobystrický > Krupina > Hontianske Tesáre > k.ú. Hontianske Tesáre



Export

Banskobystrický > Krupina > Hontianske Tesáre > k.ú. Hontianske Tesáre



Obec Hontianske Tesáre, PSČ 962 68

V Hont. Tesároch dňa 15.11.2017

VYJADRENIE

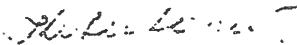
Obec Hontianske Tesáre v zastúpení starostkou obce Danou Kohútovou

oznamuje,

že stavba postavená v obci Hontianske Tesáre, kata. úz. Hontianske Tesáre, na parc. č. 78, LV č. 277 – rodinný dom, súp. číslo 33 bola postavená podľa nám dostupných informácií cca v roku 1935-1938 a čiastočnou rekonštrukciou prešla v roku 1983-1985 .

Majiteľom stavby je PhDr. Fedora Klimáčková, Trieda SNP 1555/49, Banská Bystrica.

Potvrdenie sa vydáva na úradné účely na žiadosť majiteľa.


Dana Kohútová
starostka obce

Obec Hontianske Tesáre, PSČ 962 68

V Hont. Tesároch dňa 15.11.2017

VYJADRENIE

Obec Hontianske Tesáre v zastúpení starostkou obce Danou Kohútovou

oznamuje,

že stavba postavená v obci Hontianske Tesáre, kata. úz. Hontianske Tesáre, na parc. č. 85, LV č. 252 – rodinný dom, súp. číslo 34 bola postavená podľa nám dostupných informácií cca v roku 1935-1938 a čiastočnou rekonštrukciou prešla v roku 1983-1985 .

Majiteľom stavby je:

1. Ing. František Lukšík a Ing. Ingrid Lukšíková, Banská Bystrica, spoluvlastnícky podiel 1/1.

Potvrdenie sa vydáva na úradné účely na žiadosť majiteľa.

Dana Kohútová
Dana Kohútová
starostka obce

Obec Hontianske Tesáre, PSČ 962 68

V Hont. Tesároch dňa 15.11.2017

VYJADRENIE

Obec Hontianske Tesáre v zastúpení starostkou obce Danou Kohútovou

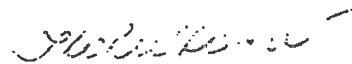
oznamuje,

že stavba postavená v obci Hontianske Tesáre, kata. úz. Hontianske Tesáre, na parc. č. 86, LV č. 881 – rodinný dom, súp. číslo 34 bola postavená podľa nám dostupných informácií cca v roku 1935-1938 a čiastočnou rekonštrukciou prešla v roku 1983-1985 .

Majiteľom stavby je:

1. Ing. Jana Rešutíková, Strážovská 1, Banská Bystrica, spoluvlastnícky podiel 1/1.

Potvrdenie sa vydáva na úradné účely na žiadosť majiteľa.



Dana Kohútová
starostka obce

VYJADRENIE

Obec Hontianske Tesáre v zastúpení starostkou obce Danou Kohútovou

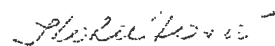
oznamuje,

že stavba postavená v obci Hontianske Tesáre, kata. úz. Hontianske Tesáre, na parc. č. 79, LV č. 163 – chalupa, súp. číslo 262 bola postavená podľa nám dostupných informácií cca v roku 1935-1938 a čiastočnou rekonštrukciou prešla v roku 1983-1985 .

Majiteľom stavby je:

1. PhDr. Eva Kucejová, Rudohorská 28, Banská Bystrica, spoluvlastnícky podiel $\frac{1}{2}$
2. Ing. Jana Rešutíková, Strážovská 1, Banská Bystrica, spoluvlastnícky podiel $\frac{1}{2}$.

Potvrdenie sa vydáva na úradné účely na žiadosť majiteľa.

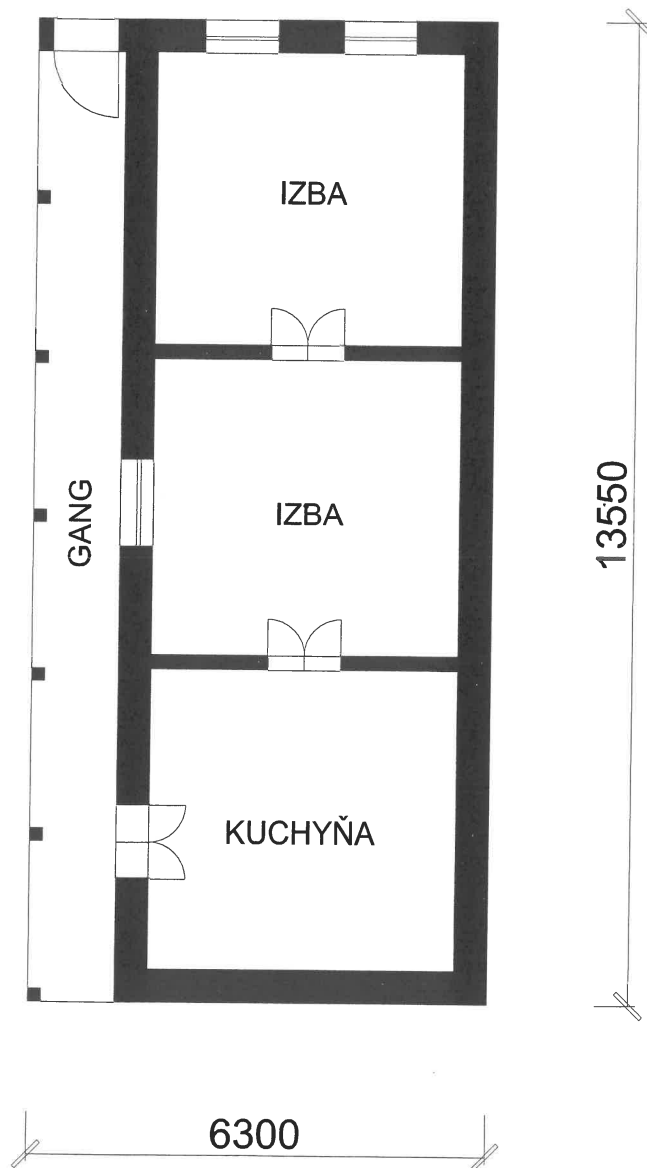


Dana Kohútová
starostka obce

RODINNÝ DOM Č. SÚP. 33, NA P. Č. 78,
K.Ú. HONTIANSKE TESÁRE

SCHÉMA PRE VÝPOČET ZASTAVANEJ PLOCHY

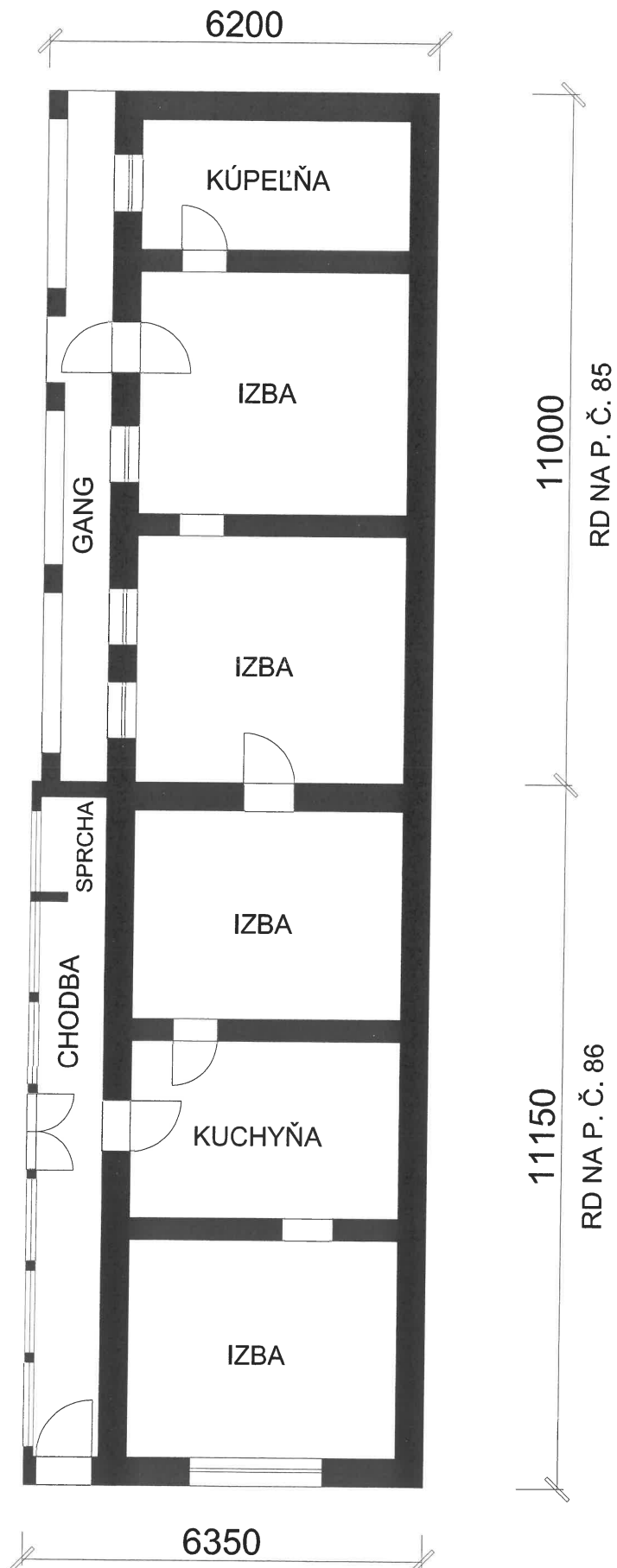
PÔDORYS 1.NP



RODINNÝ DOM Č. SÚP. 34, NA P. Č. 85, 86,
K.Ú. HONTIANSKE TESÁRE

SCHÉMA PRE VÝPOČET ZASTAVANEJ PLOCHY

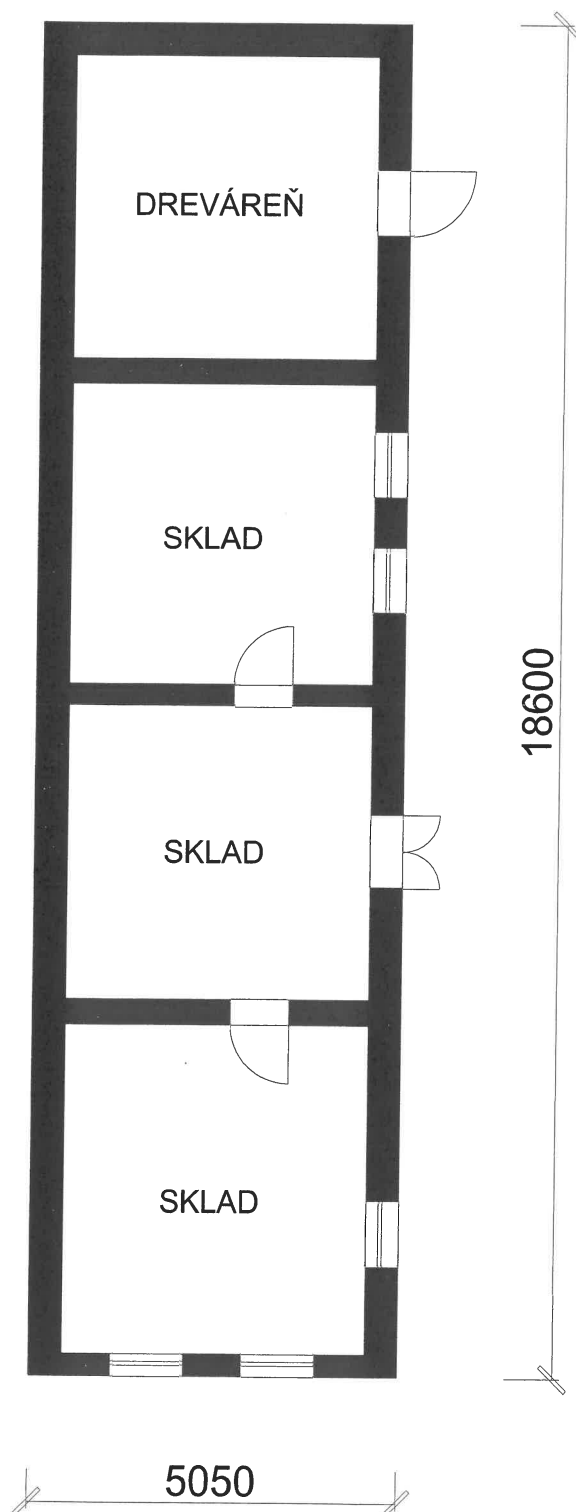
PÔDORYS 1.NP



CHALUPA Č. SÚP. 262, NA P. Č. 79,
K.Ú. HONTIANSKE TESÁRE

SCHÉMA PRE VÝPOČET ZASTAVANEJ PLOCHY

PÔDORYS 1.NP



Rodinný dom č.súp. 33 na parc. č.78, k.ú. Hontianske Tesáre



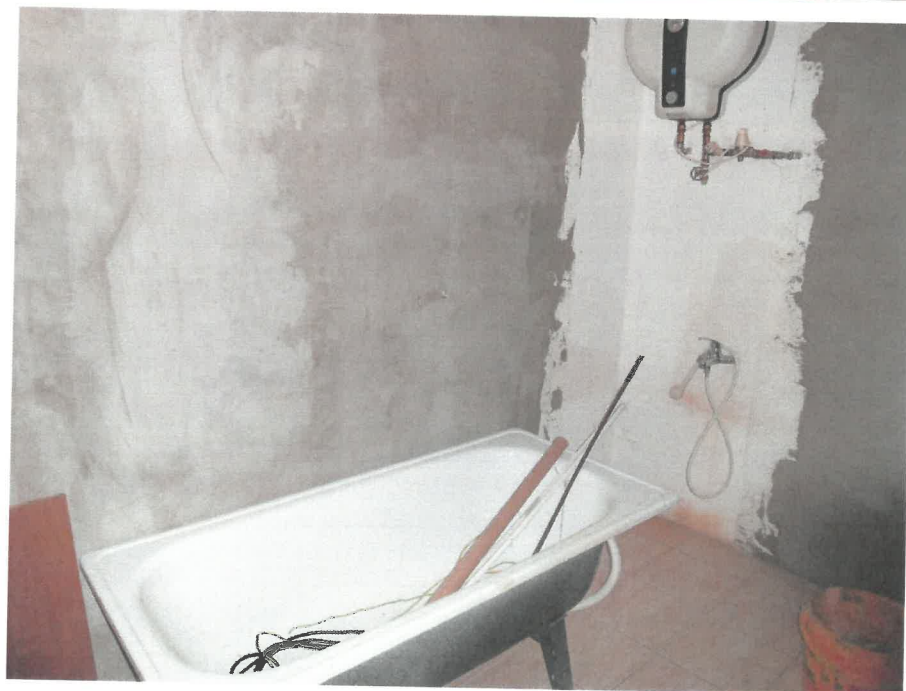
Rodinný dom č.súp. 34 na parc. č.85, k.ú. Hontianske Tesáre



Rodinný dom č.súp. 34 na parc. č.85, k.ú. Hontianske Tesáre



Rodinný dom č.súp. 34 na parc. č.86, k.ú. Hontianske Tesáre



Chalupa č.súp. 262 na parc. č.79, k.ú. Hontianske Tesáre



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 104/2020.

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