

Meno, adresa znalca:

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 6, 010 01 Žilina, IČO 36421561

Číslo spisu /objednávky/:

Objednávka zo dňa 28.02.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 20/2020

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu bez súp.č. na parc.č. 169/1 v k.ú. Sásová, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica a pozemku parc.č. 169/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 415 m².

Počet strán /z toho príloh/: 23 /z toho 11 strán príloh/

Počet vyhotovení: 7

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu bez súp.č. na parc.č. 169/1 v k.ú. Sásová, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica a pozemku parc.č. 169/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 415 m².

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

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

25.03.2020

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 04.05.2020

1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a/ Dodané zadávateľom :

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 28.02.2020.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1199, k.ú. Sásová, obec Banská Bystrica - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 21.03.2020.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Sásová, obec Banská Bystrica - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 21.03.2020.
- Schematický pôdorys domu.
- Čestné prehlásenie vlastníkov o veku stavby a vlastníctve nehnuteľnosti zo dňa 30.09.2014 - kópia.

b/ Obstarané znalcom :

- Obhliadka a kontrolné zameranie skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 17.50 od firmy Kros s.r.o. Žilina.

1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

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

1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota (TH)

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

Výnosová hodnota (HV)

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

Základné postupy ohodnocovania:

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

porovnávací metóda,

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

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

metóda polohovej 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. 1199, k.ú. Sásová, obec Banská Bystrica

A: Majetková podstata:

Pozemky

parc.č. 169/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 415 m²

B. Vlastníci:

- Božena Bučková rod. Bučková, Stránska 11 Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR, dát.nar. 29.12.1978, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

Sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva, na hodnotený pozemok sú na LV zapísané:

- Vecné bremeno-právo prechodu pešo a motorovým vozidlom v prospech Roman Dubský a Nataša Dubská, zmluva č.V 2628/2006 zo dňa 26.06.2006
- Exekučné záložné práva v prospech súd.ex. JUDr. Tomáš Boľoš a v prospech súd.ex. JUDr. Pavel Halás
- Záložné právo v prospech Mesta Banská Bystrica

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, kontrolné zameranie rodinného domu a fotodokumentácia boli vykonané dňa 25.03.2020 za účasti vlastníčky nehnuteľnosti Boženy Bučkovej. Pri obhliadke bolo zistené, že na hodnotenom pozemku parc.č. 169/1, ktorý je zapísaný na liste vlastníctva č.1199, k.ú. Sásová je postavená stavba bez súpisného čísla, ktorá na liste vlastníctva zapísaná nie je a v katastrálnej mape nie je zakreslená. Znalcovi neboli predložené žiadne doklady o povolení umiestniť stavbu, postaviť stavbu alebo užívať stavbu, t.j. ide o tzv. "čiernu" stavbu, ktorej vlastníctvo nie je možné preukázať listinným dokladom, vlastníctvo bolo doložené čestným prehlásením pôvodných vlastníkov pozemku.

Podľa stavebnotechnického vyhotovenia, dispozičného riešenia a účelu je stavba v zmysle stavebného zákona rodinný dom, t.j. budova so samostatným vstupom určená na trvalé bývanie.

d/ Technická dokumentácia :

Znalcovi bola predložená čiastočná schematická technická dokumentácia rodinného domu /pôdorys prízemnia/, ktorá je v súlade so zisteným skutkovým stavom, doplňujúce údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené kontrolným zameraním stavby. Vek stavby bol stanovený podľa predloženého čestného prehlásenia pôvodných vlastníkov.

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a nie je s ním v súlade. Hodnotený pozemok parc.č. 169/1 je evidovaný v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č.1199 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Banská Bystrica pre k.ú. Sásová, ako aj geometricky v katastrálnej mape. Nesúlad spočíva v tom, že stavba rodinného domu umiestnená na parc.č. 169/1 nie je zapísaná na liste vlastníctva, ani zakreslená v katastrálnej mape.

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

Pozemky

- parc.č. 169/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 415 m²

Stavby

- rodinný dom bez č.súp. na parc.č. 169/1

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 bez súp.č. na parc.č. 169/1

POPIS STAVBY

Hodnotená nehnuteľnosť je rodinný dom, JKSO 803 6, KS 1110, ktorý má jedno nadzemné podlažia, nie je podpivničený, nemá obytné podkrovia. Podľa predloženého čestného prehlásenia vlastníkov bol rodinný dom postavený v rokoch 2009-2010. Dispozične sa v dome nachádzajú vstupná veranda, obývacia izba priestorovo spojená s kuchynským kútom a druhá izba, dom nemá hygienické miestnosti, t.j. kúpeľňu ani WC.

Stavebno - technický popis:

Konštrukčne je rodinný dom murovaná stavba, základy sú betónové pásové s vodorovnou izoláciou, obvodové steny sú zo zmiešaného muriva, prevažne z pórobetónových tvárnic v hrúbke 30 cm, deliace konštrukcie sú murované, stropy sú drevené trámové s rovnými podhl'admi vytvoreným sadrokartónovým obkladom, strecha je s pultovým spádom, krytina z asfaltových vlnoviek na debnení, klampiarske konštrukcie nie sú vyhotovené. Podlahy sú z PVC, vnútorné povrchy stien tvoria hladké vápenné omietky, vonkajšie omietky nie sú vyhotovené. Okná sú drevené zdvojené, vnútorné dvere drevené plné hladké alebo zasklené. Dom je napojený na rozvody elektrickej energie, ostatné prípojky nemá, ústredné vykurovanie nie je vyhotovené, na lokálne vykurovanie slúži pec na tuhé palivo.

V kuchynskom kúte je linka na báze dreva dĺžky 2,00 m s nerezovým drezom, bez vodovodnej batérie, plynovým sporákom na propán-butánovú bombu, ostatné vnútorné vybavenie dom nemá.

V súčasnom období sa nehnuteľnosť na trvalé bývanie nevyužíva, stavebná údržba sa nevykonáva, pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujeme životnosť stavby na 50 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]	kZP
1. NP	2010	12,800*4,625+1,988*3,150	65,46	120/65,46=1,833

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	100	960,0
4	Murivo			
	4.2.e murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke do 30 cm	520	100	520,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0

6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	100	760,0
8	Krovy			
	8.5 pultové (so sklonom nad 10 stupňov)	400	100	400,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.6.b lepenkové natavovacie pásy	570	85	484,5
14	Fasádne omietky			
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	180	0	0
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	100	135,0
18	Okná			
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380	100	380,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120	100	120,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.4 liate terazzo, lepené povlakové podlahy	95	100	95,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	100	155,0
	Spolu	4835		4569,5

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

35	Zdroj vykurovania			
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	20	100	20,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50	100	50,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	100	30,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2 bm)	110	100	110,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
	Spolu	450		450,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU} = 2,581$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 1,05$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(4835 + 450 * 1,833)/30,1260$	$(4569,5 + 450 * 1,833)/30,1260$	187,87	179,06

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2010	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	187,87 €/m ² *65,46 m ² *2,581*1,05	33 328,11
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	179,06 €/m ² *65,46 m ² *2,581*1,05	31 765,22
Technická hodnota	80,00% z 31 765,22	25 412,18

Dokončenosť stavby: (31 765,22€ / 33 328,11€) * 100 % = 95,31%

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

Hodnotená nehnuteľnosť sa nachádza v krajskom meste Banská Bystrica, v k.ú. Sásová, na Agátovej ulici. Ide o lokalitu ležiacu v severnej okrajovej časti mesta, hodnotená nehnuteľnosť je na konci slepej ulice /Agátová/, t.j. úzkej asfaltovej cesty vedúcej do svahu cez parc.č. 2408/2, ulica je prístupná odbočením z hlavnej cesty prechádzajúcej cez sídlisko Rudlová-Sásová smerom do mestskej časti Kostiviarska. V danom mieste je prevažne individuálne bytová výstavba, v dolnej časti ulice aj radové garáže, v mieste bol zistený aj výskyt konfliktných skupín obyvateľstva. Hodnotený rodinný dom je pripojený len na rozvod elektroinštalácie, ostatné prípojky, t.j. vody, kanalizácie a zemného plynu nemá, v dome nie sú žiadne hygienické miestnosti. Dostupná mestská hromadná doprava je autobusová, v okolí stavby je životné prostredie bez zjavného poškodenia, na trhu s nehnuteľnosťami v danom mieste odhadujem dopyt nižší ako ponuku, najmä s prihliadnutím na charakter domu a jeho polohu. Možnosti zamestnanosti sú primerané resp. zodpovedajúce polohe nehnuteľnosti, t.j. v súčasnom období s nezamestnanosťou do 10%. Vzhľadom na uvedené polohové charakteristiky a na pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovaný pri predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase stanovujem pre výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti priemerný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 0,25.

b/ Analýza využitia nehnuteľnosti:

Hodnotená nehnuteľnosť je stavba rodinného domu, ktorý sa v súčasnom období nevyužíva.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Rizikami sú najmä:

- zistený skutkový stav nie je v súlade s právnym stavom, hodnotená stavba nie je zapísaná ani zakreslená v katastrálnych dokladoch, t.j. na liste vlastníctva a v katastrálnej mape, t.j. ide o "čiernu" stavbu postavenú bez povolenia, vlastníctvo rodinného domu nebolo znalcovi preukázané
- v hodnotenej stavbe nie sú hygienické miestnosti, t.j. kúpeľňa a WC
- cez hodnotený pozemok parc.č. 169/1 je na liste vlastníctva zapísané vecné bremeno-právo prechodu pešo a motorovým vozidlom

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE**

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,25

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD1}	Váha v ₁	Výsledok k _{PD1} *v ₁
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,025	13	0,33
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaní situované na okraji obce	III.	0,250	30	7,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,250	8	2,00
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,750	7	5,25
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,250	6	1,50
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,250	10	2,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	0,750	9	6,75
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby konfliktné skupiny v okolí	IV.	0,138	6	0,83
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,250	5	1,25
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,750	6	4,50
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy	IV.	0,138	7	0,97
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,500	7	3,50
13	Obč. vybav. (úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra) krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	0,750	10	7,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,138	8	1,10
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,500	9	4,50
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,250	8	2,00
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,025	7	0,18
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,025	4	0,10
19	Názor znalca veľmi problematická nehnuteľnosť	V.	0,025	20	0,50
	Spolu			180	52,75

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 52,75 / 180$	0,293
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 25\,412,18 \text{ €} * 0,293$	7 445,77 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
169/1	zastavaná plocha a nádvorie	415,00	1/1	415,00

Obec:

Banská Bystrica

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00
k_V koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	0,95
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,05
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,00
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	9. závady viaznuce na pozemku (napríklad: právo prechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)	0,60

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,00 * 0,95 * 0,90 * 1,05 * 1,00 * 1,00 * 0,60$	0,5387
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 0,5387$	14,31 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 169/1	$415,00 \text{ m}^2 * 14,31 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 938,65
Spolu		5 938,65

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu bez súp.č. na parc.č. 169/1 v k.ú. Sásová, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica a pozemku parc.č. 169/1, zastavané plochy a nádvoría o výmere 415 m².

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	ZP (m ²)	Počet podlaží
Rodinný dom bez súp.č. na parc.č. 169/1	803 6	65,46	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
Pozemky	169/1	415,00

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 bez súp.č. na parc.č. 169/1	7 445,77
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 169/1 (415 m ²)	5 938,65
Všeobecná hodnota celkom	13 384,42
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	13 400,00

Slovom: Trinásťtisícštyristo Eur

V Banskej Bystrici dňa 04.05.2020



Ing. Štefan Pastierovič

IV. PRÍLOHY

- 4.1 Objednávka znaleckého posudku
- 4.2 List vlastníctva
- 4.3 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.4 Situácia širších vzťahov
- 4.5 Čestné prehlásenie o veku stavby a vlastníctve domu
- 4.6 Pôdorys domu
- 4.7 Fotodokumentácia

Objednávka

na vypracovanie znaleckého posudku
(D 5091119)

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: 912 652
Znalec pre odhad hodnoty nehnuteľností
mobil: 0908/773 888, 0903/340 292
e-mail: pastierovicreality@gmail.com

Predmet ocenenia:

Predmetom ocenenia je nehnuteľnosť – pozemok nižšie špecifikovaný s príslušenstvom - 3-izbový rodinný dom postavený na parc. č. 169/1, ktorý nie je zapísaný na liste vlastníctva:

Číslo LV	Katastrálne územie	Okresný úrad, katastrálny odbor	
1199	Sásová	Banská Bystrica	
Pozemky parcely registra „C“:			
Parc. č.	Druh pozemku	Výmera	Spôsob využitia pozemku
169/1	Zastavaná plocha a nádvorie	415 m ²	25 – Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasť
V spoluvlastníckom podiele úpadcu:			1/1

a spoluvlastnícky podiel úpadcu 1/4 na nižšie špecifikovaných nehnuteľnostiach:

Číslo LV	Katastrálne územie	Okresný úrad, katastrálny odbor		
77	Sásová	Banská Bystrica		
Pozemky parcely registra „C“:				
Parc. č.	Druh pozemku	Výmera	Číslo LV	
724	Zastavaná plocha a nádvorie	180 m ²	77	
727/1	Záhrada	120 m ²	77	
Stavby na pozemkoch:				
Súp. číslo stavby	Postavená na parc. č.	Výmera pozemku	Druh stavby	Poznámka
3157	724	180 m ²	10 - rodinný dom	
V spoluvlastníckom podiele úpadcu:				1/4

Účel: stanovenie VŠH nehnuteľností pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: JUDr. Gabriela Muránska Matušková, PhD., so sídlom kancelárie Ul. Prof. Sáru 44, 974 01 Banská Bystrica, ako správca úpadcu: Božena Bučková „v konkurze“, nar. 29.12.1978, bytom Stránska 11, 974 11 Banská Bystrica.

Požadovaný počet vyhotovení: odovzdať 6 vyhotovení 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: 31.03.2020

V Žiline, dňa 28.02.2020

**LICITOR**
A U T H O R I T Y I N R E A L E S T A T E

LICITOR group, a. s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina
IČO: 36421561 DIČ: 2021857310

Bc. Žaneta Repiská
správca dražieb
LICITOR group, a.s.

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

Krres: **Banská Bystrica**
Obec: **BANSKÁ BYSTRICA**
Katastrálne územie: **Sásová**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **21.03.2020**
Čas vyhotovenia: **10:05:50**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1199

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
169/ 1	415	zastavaná plocha a nádvorie	25			1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti

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	Bučková Božena r. Bučková, Stránska 11, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR	1 / 1
Dátum narodenia :	29.12.1978	

Obmedzujúca poznámka

Poznámka P1:

Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie predajom spoluvlastníckeho podielu č.sp. EX 118/2009 z 11.6.2009, súd.exekútor JUDr. Boľoš Tomáš, Horná 23, Banská Bystrica. Zákaz nakladania s nehnuteľnosťami. - pol.VZ 718/09

Obmedzujúca poznámka

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnostiam č. EX 118/2009 zo dňa 15.7.2009, súd. ex. JUDr. Tomáš Boľoš, Horná 23, Banská Bystrica - 913/2009

Obmedzujúca poznámka

P1:

Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľnosti č. EX 11161/09 zo dňa 14.1.2010, - zákaz akéhokoľvek nakladania s nehnuteľnosťami, súd. ex. JUDr. Pavel Halás, Štefanovičova 20, Bratislava 15 - 73/2010

Obmedzujúca poznámka

P1:

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti č. EX 11161/09 zo dňa 14.1.2010, súd. ex. JUDr. Pavel Halás, Štefanovičova 20, Bratislava 15 - 74/2010

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva č. V 2710/2005 zo dňa 12.8.2005 - 1007/2005; Rozsudok Okresný súd Banská Bystrica č.k. 17C/111/2015-157 zo dňa 19.6.2018 v spojení s Rozsudkom Krajského súdu v Banskej Bystrici sp.zn.: 14Co/22/2019-221 zo dňa 17.9.2019 - čz 166/2020

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 1 vecné bremeno- právo prechodu pešo a motorovým vozidlom po prístupovej ceste cez parcelu 169/1 v prospech: Roman Dubský r.Dubský (2.11.1967) a Nataša Dubská r.Bučková (19.10.1976) zmluva č. V 2628/2006 zo dňa 26.6.2006 - 728/2006
- 1 Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 118/2009 zo dňa 15.7.2009, súd. ex. JUDr. Tomáš Boľoš, Horná 23, Banská Bystrica - 976/2011
- 1 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 11161/09 zo dňa 14.1.2010, súd. ex. JUDr. Pavel Halás, Žilinská 11, 817 77 Bratislava 15 - 978/2011
- 1 Záložné právo pre pohľadávku: Mesto Banská Bystrica č. OEM DP RZ 89162/11769/647951/11/Ru zo dňa 23.3.2011 - 981/2011

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

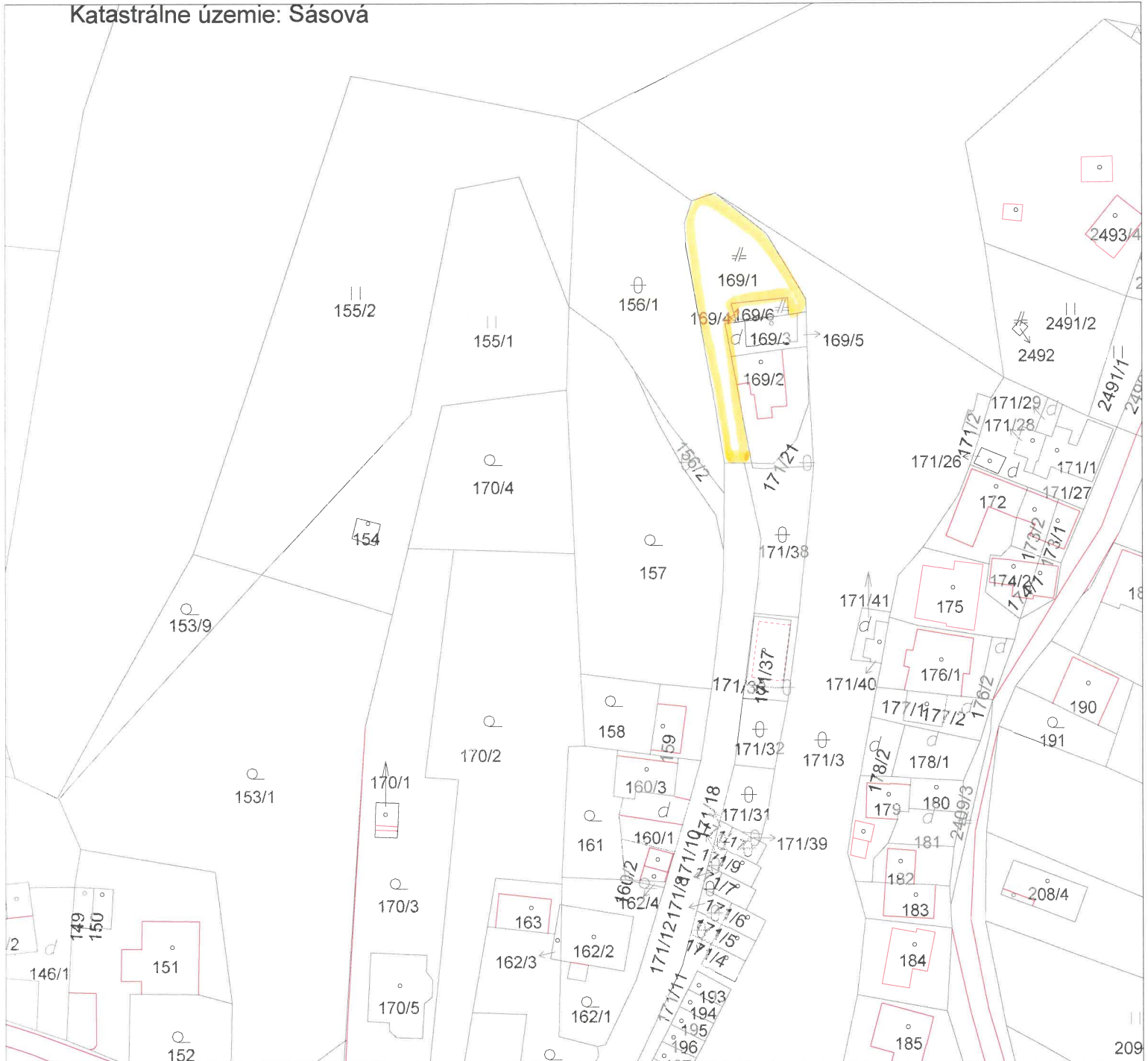
Bez zápisu.

Informatívna kópia z mapy

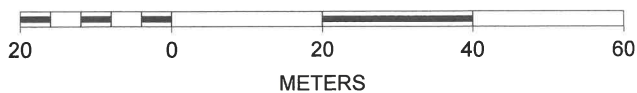
Vytvorené cez katastrálny portál

21. marca 2020 10:10

Okres: Banská Bystrica
Obec: BANSKÁ BYSTRICA
Katastrálne územie: Sásová

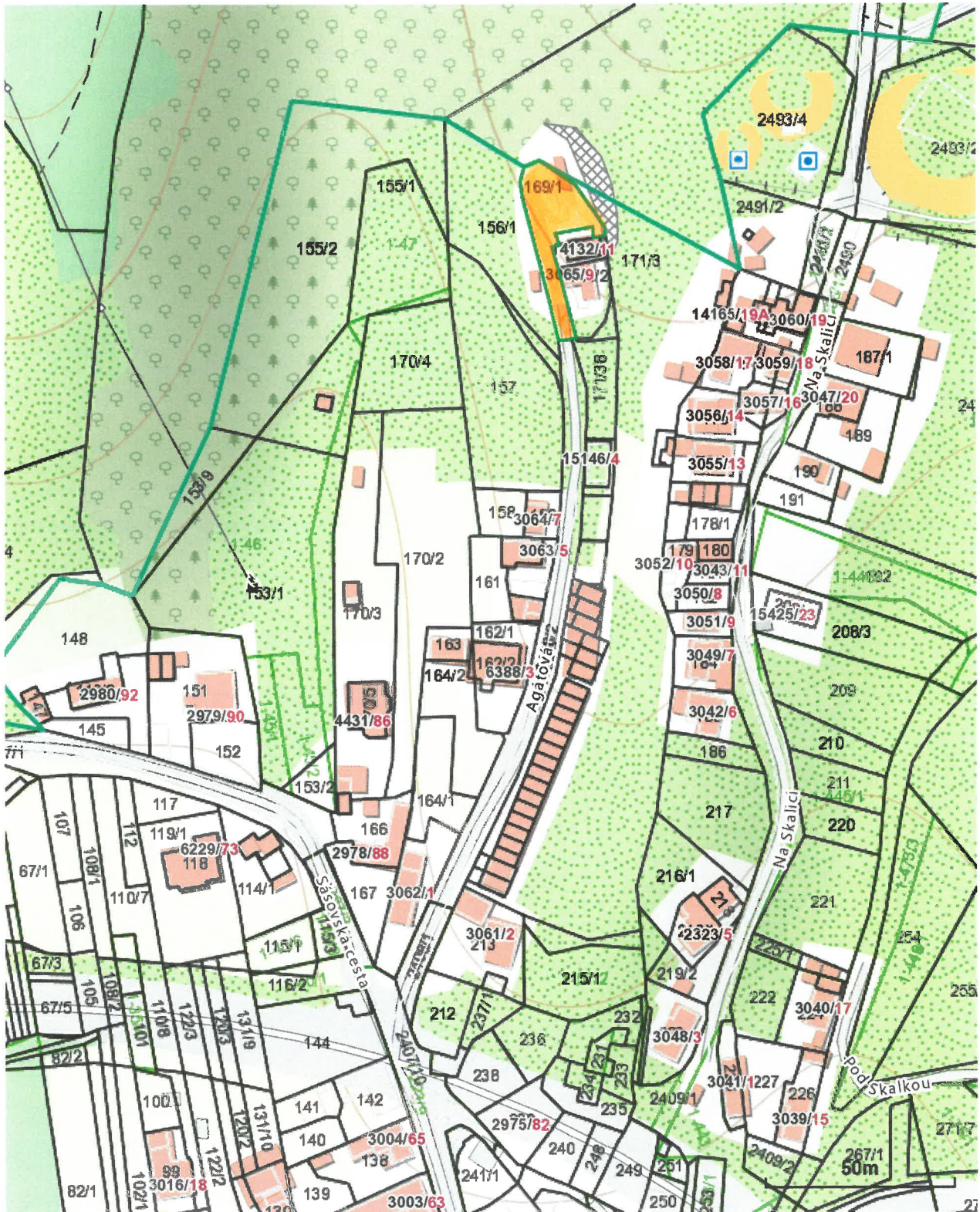


SCALE 1 : 1 000



Export

Banskobystrický > Banská Bystrica > Banská Bystrica > k.ú. Sásová



SITUÁČIA ŠIRŠÍCH VZŤAHOV

Pluštiny



Božena Bačková, nar. 29. 12. 1978, bytom stránka 11, 97411 B. Bystřice - Sázava

Ján Bačko, nar. 24. 11. 1977, bytom stránka 9, 97411 B. Bystřice - Sázava

Čestná prohlášení.

Vec:

Jánu podpisany Ján Bačko; Božena Bačková, čestně
prohlášením, že majetek, který se týká pozemků
a parcel 169/1 a rodinného domu, který mi je
zapsaný na listě vlastnictví s me stva
spolu s vlastním zdrojem a pozemky s domem
sú mým vlastnictvím. Dom se začal stavět
v roce 2009-2010.

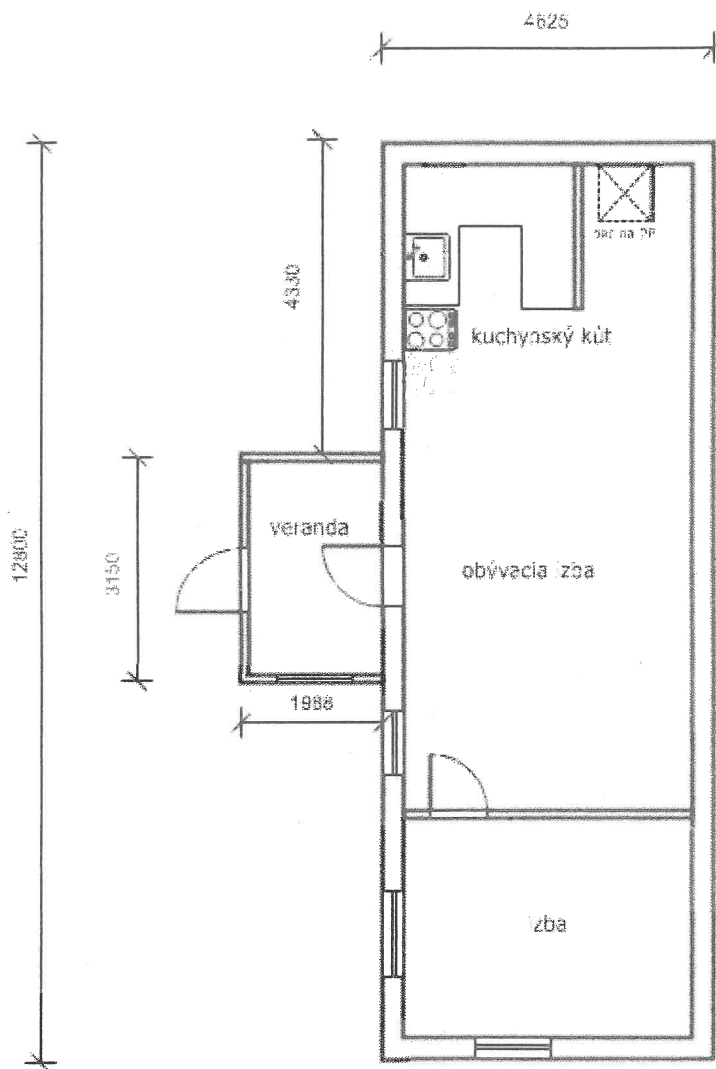
Bačko Ján



Bačková Božena

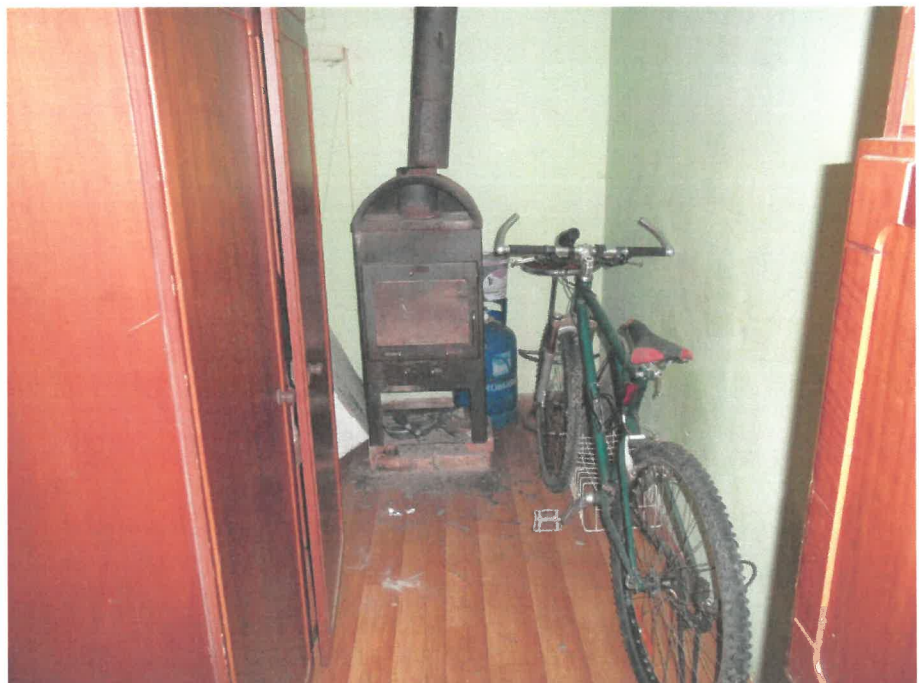


PŮDORYS 1. NP



RODINNÝ DOM NA P.Č. 169/1
K.Ú. SĀSOVĀ, BANSKĀ BYSTRICA



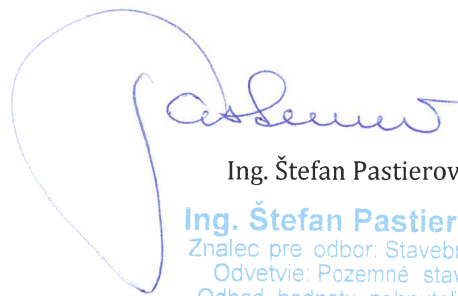


V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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 20/2020.

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