

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 20.08.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 100/2020

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.6, vchod 22, v bytovom dome č.súp. 61 na parc.č. 2200/5, k.ú. Rimavská Sobota, obec Rimavská Sobota, okres Rimavská Sobota, včítane spoluvlastníckeho podielu 7557/414847 k spoločným častiam a zariadeniam domu a k pozemku parc.č. 2200/5, zastavané plochy a nádvoría o výmere 572 m².

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

Počet vyhotovení: 6

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.6, vchod 22, v bytovom dome č.súp. 61 na parc.č. 2200/5, k.ú. Rimavská Sobota, obec Rimavská Sobota, okres Rimavská Sobota, včítane spoluvlastníckeho podielu 7557/414847 k spoločným častiam a zariadeniam domu a k pozemku parc.č. 2200/5, zastavané plochy a nádvoría o výmere 572 m².

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

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

25.11.2020

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 30.11.2020

1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a/ Dodané zadávateľom :

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 20.08.2020.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4608 - čiastočný, k.ú. Rimavská Sobota - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 20.11.2020.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Rimavská Sobota - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 20.11.2020.
- Určenie veku obytného domu vydané Mestskou bytovou správou, s.r.o., Rimavská Sobota zo dňa 09.01.2013 - kópia.
- Pôdorys bytu a pivnice
- Znalecký posudok č.5/2013 znalca Ing.Ladislava Hladovca zo dňa 09.01.2013 - kópia.

b/ Obstarané znalcom :

- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Fotodokumentácia domu.
- 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. 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.
- Cenové správy pre stavebníctvo vydávané spoločnosťou ODIS s.r.o. Žilina.

1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota (TH)

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

Výnosová hodnota (HV)

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

Základné postupy ohodnocovania:

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

porovnávací metóda,

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

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

metóda polohovej 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:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a/ Výber použitej metódy:

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

b/ Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č.4608, k.ú. Rimavská Sobota

A: Majetková podstata:

Pozemky

parc.č. 2200/2, zastavané plochy a nádvoría o výmere 572 m²

Stavby

71 b.j. Malohontská č.súp. 61 na parc.č. 2200/2

B. Vlastníci:

vchod 22, 1.p., byt č.6

podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 7557/414847

- Peter Hrbán rod. Hrbán a Andrea Hrbánová rod. Petrovičová, Kollárova 588/17, Senec, PSČ 903 01, SR, dát.nar. 29.07.1983 a 25.03.1976, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

Záložné práva sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a fotodokumentácia domu boli vykonané dňa 25.11.2020. Znalcovi bol byt prístupný, avšak nebolo umožnené vyhotovenie fotodokumentácie interiérov bytu a jeho kontrolné zameranie. Pre vypracovanie tohto posudku bola podlahová plocha bytu prevzatá zo Znaleckého posudku č.5/2013 znalca Ing.Ladislava Hladovce zo dňa 09.01.2013

d/ Technická dokumentácia :

Znalcovi bola predložená technická dokumentácia bytu nachádzajúca sa v predchádzajúcom znaleckom posudku, dokumentácia bola porovnaná so skutkovým stavom, s ktorým je v súlade, podlahová plocha bytu s príslušenstvom, bez loggie, je 76,65 m². Vek bytového domu bol stanovený podľa predloženého dokladu.

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia /list vlastníctva a kópia z katastrálnej mapy/ bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotený bytový dom aj pozemok sú evidované v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 4608 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Rimavská Sobota pre k.ú. Rimavská Sobota, ako aj geometricky v katastrálnej mape.

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

- trojizbový byt č.6, vchod 22, v bytovom dome č.súp. 61 na parc.č. 2200/2 včítane podielu 7557/414847 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu
- spoluvlastnícky podiel 7557/414847 k pozemku parc.č. 2200/2, zastavané plochy a nádvoría o výmere 572 m²

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

Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 6 v bytovom dome č.súp. 61

POPIS

Hodnotený byt sa nachádza v bodovom panelovom bytovom dome č.súp.61 v k.ú. Rimavská Sobota. Bytový dom má celkom 1+12 podlaží, 1 vchod, plochú strechu, má výťah, je dodatočne zateplený, technické podlažie je podzemným podlažím, sú v ňom pivnice a spoločné priestory, ďalších 12 podlaží je obytných, v dome je celkom 70 bytov. Hodnotený trojizbový byt sa nachádza na prvom poschodí, dispozične pozostáva z troch obytných miestností a z príslušenstva, ktoré tvorí predsieň, kuchyňa, kúpeľňa s WC, špajza, loggia a pivnica v suteréne domu. Zistená podlahová plocha bytu s príslušenstvom, bez loggie, je 76,65 m². Byt je zrekonštruovaný, bytové jadro je murované, kúpeľňa s WC boli spojené do jednej miestnosti s jednými vstupnými dverami, sú tu smaltovaná vaňa, umývadlo a WC, batérie sú nerezové pákové, steny sú s keramickými obkladmi. V kuchyni je linka na báze dreva s nerezovým drezom, pákovou batériou, plynovým sporákom s digestorom, za linkou sú keramické obklady. Okná sú plastové, dvere drevené plné hladké alebo zasklené, vnútorné povrchy stien tvoria hladké stierky, podlahy v izbách a v kuchyni sú plávajúce, z veľkoplošných laminátových parkiet, v kúpeľni a WC sú keramické dlažby. Vykurovanie je ústredné z centrálného zdroja, radiátory sú oceľové panelové typu KORAD.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu v podiele 7557/414847. Spoločnými časťami domu sú základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vstup, zvetrie, schodiská, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, ako aj zvislé nosné konštrukcie. Spoločnými zariadeniami domu sú výťahy, práčovňa, kočíkareň, ďalšie spoločné priestory, bleskozvod, STA, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové domové prípojky a to aj v prípade, že sú umiestnené mimo domu ak slúžia výlučne domu.

Obytný dom bol podľa predložených podkladov daný do užívania v roku 1981, vzhľadom na zistený technický stav a konštrukčné vyhotovenie domu stanovujem jeho životnosť na 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 3 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m ²]
izba	18,04	18,04
izba	14,38	14,38
izba	15,17	15,17
kuchyňa	8,73	8,73
chodba	10,40	10,40
kúpeľňa, WC	5,76	5,76
špajza	1,77	1,77
pivnica	2,40	2,40
Vypočítaná podlahová plocha		76,65

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,037$ (montovaná z dielcov betónových plošných)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$
Počet izieb: 3

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,60
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	19,89
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,36
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,76
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,60
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,84
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,92
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,10	3,30	3,04
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,84
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	1,00	0,50	0,46
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,46
12	Okná	5,00	1,20	6,00	5,52
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,46
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,30
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,84
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,92
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,84
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,84
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,92
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,84
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,84
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,20	4,80	4,42
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,05	1,05	0,97
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,84
25	Povrchy podláh	2,50	1,20	3,00	2,76
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,30
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,76
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,92
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,92
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,46
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,84
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,20	2,40	2,21
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,20	4,80	4,42
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,30	5,20	4,79
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,30
Spolu		100,00		108,65	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 108,65 / 100 = 1,0865$$

$$V_H = R_U * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \quad [€/m^2]$$

$$V_H = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,638 * 1,037 * 1,0865 * 1,00$$

$$V_H = 966,87 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 6 v bytovom dome č.súp. 61	1981	39	61	100	39,00	61,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$966,87 \text{ €/m}^2 * 76,65 \text{ m}^2$	74 110,59
Technická hodnota	61,00% z 74 110,59 €	45 207,46

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

Hodnotený byt sa nachádza v sídliskovej obytnej zóne okresného mesta Rimavská Sobota, na Malohontskej ulici č.22. Ide o bežné mestské sídlisko, ktoré leží v západnej časti mesta, lokalita je blízka širšiemu centru mesta. Hodnotený bodový bytový dom má celkom 1+12 podlaží, 1 vchod, v dome je 70 bytov, hodnotený byt na prvom poschodí. V danom mieste je občianska vybavenosť a služby zodpovedajúce sídliskovej zóne okresného mesta, v blízkom okolí sa nachádzajú najmä ďalšie bytové domy, ale aj obchody a základné služby, vedľa bytového domu je obchod s potravinami. Hodnotený dom je prístupný po spevnených cestných komunikáciách, je napojený na všetky základné inžinierske siete. Na trhu s nehnuteľnosťami je v súčasnosti dopyt a ponuka v rovnováhe, najmä s prihliadnutím na polohu bytu v okresnom meste a aktuálnu situáciu na realitnom trhu. Dostupná mestská hromadná doprava je autobusová, životné prostredie v mieste je bez zjavného poškodenia, s bežnou hlučnosťou a prašnosťou od susediacej uličnej cestnej premávky. Poloha obytného domu je štandardná, pre bývanie vhodná, vzhľadom na pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovaný pri predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 0,75.

b/ Analýza využitia nehnuteľnosti:

Hodnotená nehnuteľnosť je byt určený na individuálne bývanie, na tento účel sa aj využíva.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Záložné práva sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 BYTY**

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,75

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,750 + 1,500)	2,250
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,500
III. trieda	Priemerný koeficient	0,750
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,413
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,750 - 0,675)	0,075

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD1}	Váha v _i	Výsledok k _{PD1} *v _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,750	10	7,50
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,750	30	22,50
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,500	7	10,50
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,250	5	11,25
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	0,750	6	4,50
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	0,750	10	7,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,500	8	12,00
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,750	6	4,50
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,750	5	3,75
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	1,500	9	13,50
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: nad 48 bytov	V.	0,075	7	0,53
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,500	7	10,50
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,500	6	9,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,075	4	0,30
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí byt. domu bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,500	5	7,50
16	Názor znalca priemerný byt	III.	0,750	20	15,00
	Spolu			145	140,33

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 140,33 / 145$	0,968
Všeobecná hodnota	$VŠHB = TH * k_{PD} = 45 207,46 \text{ €} * 0,968$	43 760,82 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemky

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
2200/5	zastavaná plocha a nádvorie	572,00	1/1	7557/414847	10,42

Obec: Rimavská Sobota
Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

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	1,30
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	2,6618
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 2,6618$	26,51 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\check{S}H = \text{Podiel} * V\check{S}H_{POZ} = 1/1 * 7557/414847 * 15$ 163,72 €	276,23 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 2200/5	$572,00 \text{ m}^2 * 26,51 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 7557/414847$	276,23
Spolu		276,23

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.6, vchod 22, v bytovom dome č.súp. 61 na parc.č. 2200/5, k.ú. Rimavská Sobota, obec Rimavská Sobota, okres Rimavská Sobota, včítane spoluvlastníckeho podielu 7557/414847 k spoločným častiam a zariadeniam domu a k pozemku parc.č. 2200/5, zastavané plochy a nádvoría o výmere 572 m².

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	PP bytu (m ²)
Byt č. 6 v bytovom dome č.súp.61	803 3	76,65

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
Pozemky	2200/5	10,42

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	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č. 6 v bytovom dome č.súp. 61	1/1	43 760,82
Pozemky		
Pozemky - parc. č. 2200/5 (10,42 m ²)	1/1 z 7557/414847	276,23
Všeobecná hodnota celkom		44 037,05
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		44 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyridsaťštyritisíc Eur		

V Banskej Bystrici dňa 30.11.2020



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 Doklad o veku domu
- 4.6 Pôdorys bytu a pivnice
- 4.7 Fotodokumentácia domu

Objednávka
na vypracovanie znaleckého posudku
(D 401920)

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 nasledovné nehnuteľnosti:

Číslo LV	Katastrálne územie	Okresný úrad, katastrálny odbor		
4608	Rimavská Sobota	Rimavská Sobota		
Pozemky parcely registra „C“:				
Parc. č.	Druh pozemku	Výmera	Číslo LV	
2200/5	Zastavaná plocha a nádvorie	572 m ²	4608	
Stavby na pozemkoch:				
Súp. číslo stavby	Postavená na parc. č.	Výmera pozemku	Druh stavby	Poznámka
61	2200/5	572 m ²	71.b.j. Malohontska	Byt č. 6, na 1.p., vo vchode č. 22, so spoluvlastníckym podielom 7557/414847 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku.
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 5 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 § 12 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z o dobrovoľných dražbách, po predchádzajúcej výzve strpieť obhliadku predmetu dražby a vykonanie ohodnotenia. Rovnako uvedená povinnosť vyplýva i z ustanovenia § 75 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení - ďalej len „ZKR“) zakotvujúci povinnosť osôb, ktoré majú u seba listiny alebo majetok súvisiaci s konkurzom tieto vydať alebo umožniť správcovi nahliadnutie do nich prípadne ich obhliadnuť. Najmä je povinný vydať záložnému veriteľovi záloh a doklady potrebné na prevzatie, prevod a užívanie zálohu a poskytnúť akúkoľvek inú súčinnosť. Rovnakú povinnosť má aj tretia osoba, ktorá má záloh alebo doklady potrebné na prevzatie, prevod a užívanie zálohu u seba.

Požadovaný termín vyhotovenia: do 23.08.2020

V Žiline, dňa 20.08.2020


LICITOR
AUCTION REALITY
LICITOR group, a.s. Sládkovičova 6, 010 01 Žilina
IČO: 36421561 **Silvia Rosoňová** DIČ: 2021857310
správca dražieb
LICITOR group, a.s.

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

Okres: **Rimavská Sobota**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **RIMAVSKÁ SOBOTA**

Dátum vyhotovenia **20.11.2020**

Katastrálne územie: **Rimavská Sobota**

Čas vyhotovenia: **08:17:38**

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4608

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.
2200/ 5	572	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		3

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

Právny vzťah:

3 - Spoluvlastníctvo k pozemku pod stavbou

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
61	2200/ 5	9	71.b.j.Malohontska		1

Legenda:

Druh stavby:

9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Byt

Vchod : 22 1. p. Byt č. 6

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku :

7557 / 414847

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

15 Hrbán Peter r. Hrbán a Andrea Hrbánová r. Petrovičová, Kollárova 588/17, Senec, PSČ 903 01, SR

Dátum narodenia : 29.07.1983

Dátum narodenia : 25.03.1976

Spoluvlastnícky podiel : 1 / 1

Poznámka

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe od Prvej stavebnej sporiteľne, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava na byt č. 6, podľa P 83/2020, zapísané dňa 12.03.2020 - 317/20;

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V 369/2013 - 402/13

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

Legenda:

ČASŤ C: ĽARCHY

Por.č.:

- 15 Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome ako i spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušenstvu v zmysle § 15 zák. 182/93 Z.z. - 399/05
- 15 Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, na byt č. 6, podľa zmluvy V 348/2013, povolené dňa 14.03.2012 - 391/2013;
- 15 Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného Union zdravotná poisťovňa, a.s., Bajkalská 29/A, 813 60 Bratislava od Exekútorského úradu Bratislava (JUDr. Matej Kršiak) na byt č. 6, podľa EX 39601/2015 - 29 (Z 2102/2017), zapísané dňa 12.06.2017 - 869/2017
- 15 Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného Union zdravotná poisťovňa, a.s., Bajkalská 29/A, 813 60 Bratislava od Exekútorského úradu Bratislava (JUDr. Matej Kršiak) na byt č. 6, podľa EX 46963/2017-17 (Z 2103/2017), zapísané dňa 13.06.2017 - 870/2017;
- 15 Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného Poštová banka, a.s., so sídlom Dvořákovo nábřeží 4, Bratislava, od Exekútorského úradu Bratislava (Mgr. Jans Virličová), na byt č. 6, podľa EX 830/17 (Z 3009/2017), zapísané dňa 21.08.2017 - 1257/17;
- 15 Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného Union zdravotná poisťovňa, a.s., Karadžičova 10, 814 53 Bratislava od Exekútorského úradu Bratislava (JUDr. Matej Kršiak), na byt č. 6, podľa EX EX 49875/2017 (Z 868/2018), zapísané dňa 12.03.2018 - 349/2018

Iné údaje:

- 3 Kvitancia Z 3591/2013 - 1644/2013,
- 6 Zmena adresy R 437/2012 - 1455/12
- 6 Žiadosť o výmaz záložného práva V 1491/2014 (Z 363/2019) - 242/19;
- 10 Kvitancia Z 3151/2015 - 2242/2015,
- 14 Vlastníkovi č. 1 v BSM manželka Bajová Silvia Čiž č. 42
- 14 Z 2884/2011 -1238/2011
- 26 Výmaz záložného práva V 1292/2013 (Z 855/2018) - 449/2018;
- 27 Výmaz záložného práva V 230/2014 (Z 228/2019) - 165/2019;
- 35 Výmaz záložného práva Z 87/2019 - 62/2019
- 35 Výmaz záložného práva V 3700/2018 (Z 3622/2019) - 2120/2019;
- 38 Výmaz záložného práva Z 1129/2017 - 547/2017
- 40 Výmaz záložného práva V 229/2009 (Z 300/2019) - 217/19
- 41 Z 3492/2010 - 1587/10
- 43 Výmaz záložného práva V 2703/06 (Z 2840/2014) - 1507/14;
- 43 Výmaz záložného práva Z 2839/2014 - 1626/2014,
- 46 Návrh na prevedenie evidenčnej zmeny do KN R 252/2019 - 832/2019;
- 61 Výmaz záložného práva V 2464/2016 (Z 4472/2019) - 1/2020;
- 65 Výmaz záložného práva V 397/10 (Z 849/2017) - 499/17;
- 65 Zmena adresy R 412/2018 - 1339/2018
- 66 Oznámenie Z 1085/2013 - 563/13
- 66 Zrušenie Z 2100/2015 - 1730/15
- 66 Zrušenie EX 773/2008 (Z 2104/2015) - 1763/15;
- 66 Zrušenie exekúcie Z 2099/2015 - 1769/2015,
- 66 Zrušenie exekúcie Z 2103/2015 - 1836/2015;
- 66 Zrušenie EX 1088/2010 (Z 2945/2020) - 895/20
- 66 Zrušenie EX 1088/2010 (Z 2946/2020) - 896/20
- 67 Oznámenie Z 3426/2016 - 1771/16
- 69 Kvitancia Z 574/2016 - 455/16

Poznámka:

Bez zápisu.

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

Informatívna kópia z mapy

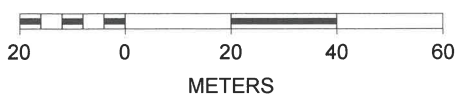
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Rimavská Sobota
Obec: RIMAVSKÁ SOBOTA
Katastrálne územie: Rimavská Sobota

20. novembra 2020 8:17

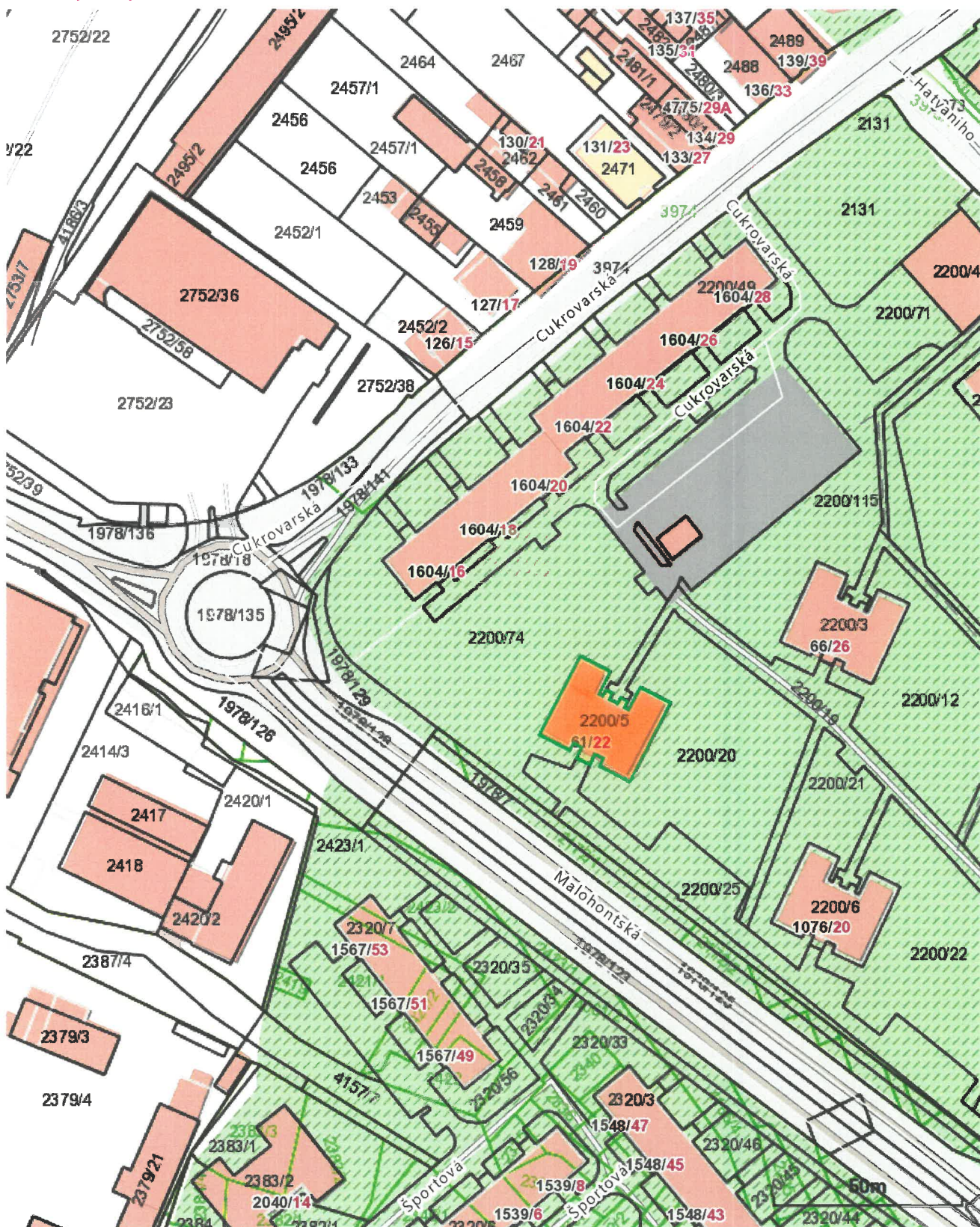


SCALE 1 : 1 440



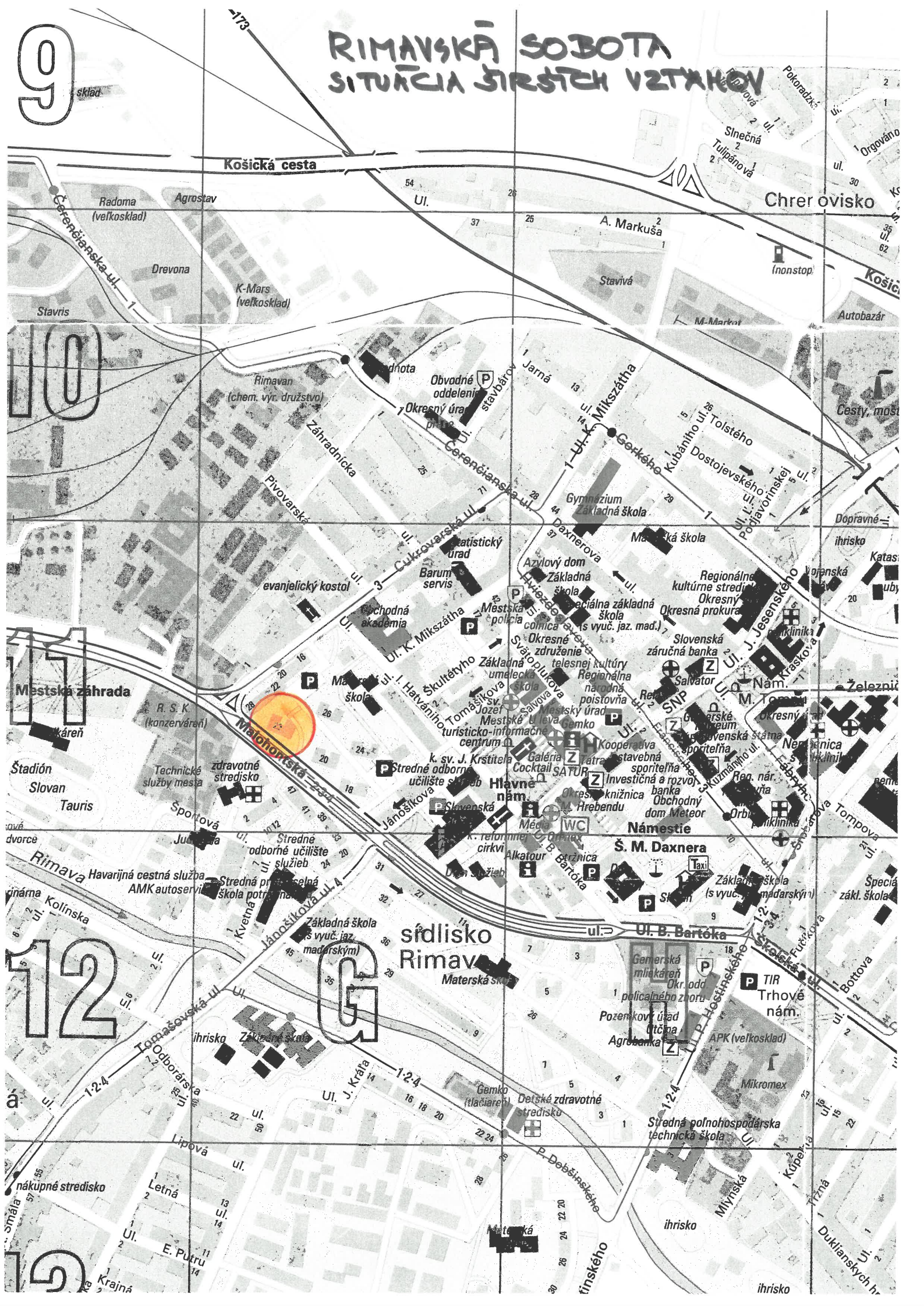
Export

Banskobystrický > Rimavská Sobota > Rimavská Sobota > k.ú. Rimavská Sobota



9

RIMAVSKÁ SOBOTA SITUÁCIA ŠIRŠIEH VZŤAHOV



Mestská bytová správa, s.r.o., Tržná 2, 979 01 Rimavská Sobota

Ing. Marian Lorenc
Malohontská 22/6
979 01 Rimavská Sobota

Vybavuje/linka
Budinská/047/5511914

Rimavská Sobota
09.01.2013

Vec: Určenie veku obytného domu

Mestská bytová správa, s. r. o., Tržná 2, 979 01 Rimavská Sobota Vám na základe Vašej žiadosti ohľadom určenia veku obytného domu oznamuje nasledovné:
obytný dom na ul. Malohontská, č. vchodu 22, č. bytu 6, č. súp. 61 sa začal stavať v roku 1978 a jeho výstavba bola ukončená v roku 1981.

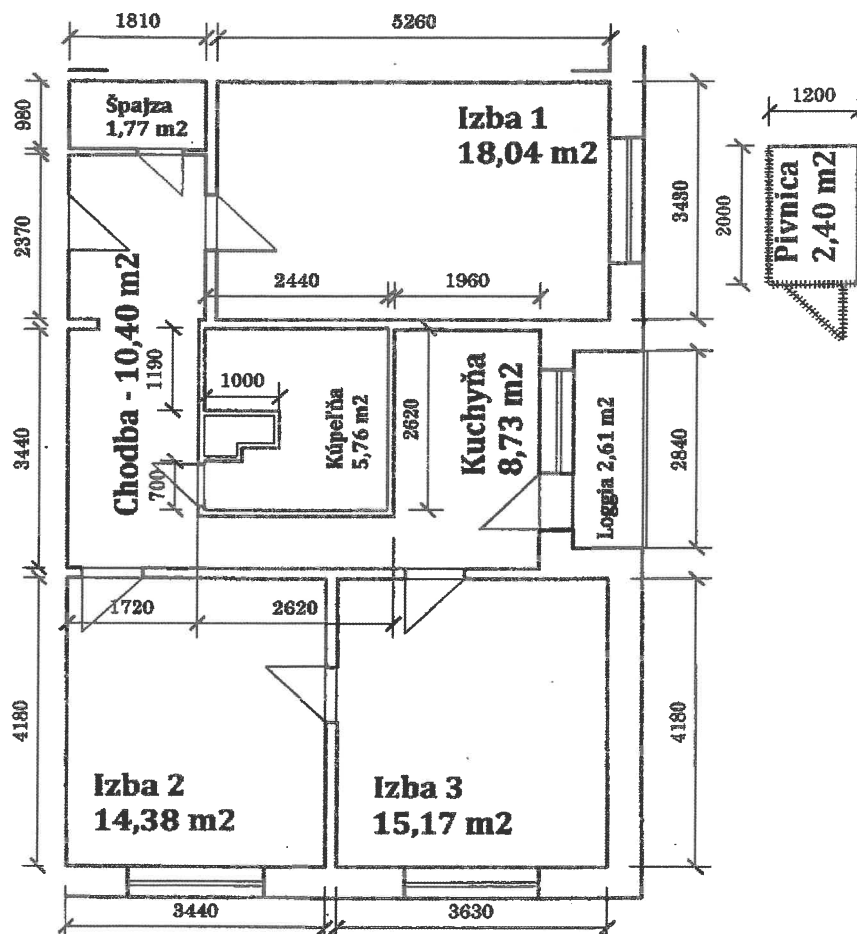
Uvedené stanovisko predkladáme ako podklad k vypracovaniu znaleckého posudku.

S pozdravom

MESTSKÁ BYTOVÁ SPRÁVA s.r.o.
Tržná 2
979 01 Rimavská Sobota

Ing. Marta Dráždiková
vedúca ekonomického oddelenia
poverená výkonom funkcie
výkonného riaditeľa spoločnosti

Trojizbový byt Malohontská - Rim. Sobota



Podlahová plocha bytu = 74,25 m² (bez pivnice)
 Podlahová plocha s pivnicou = 76,65 m²

Mierka 1 : 100



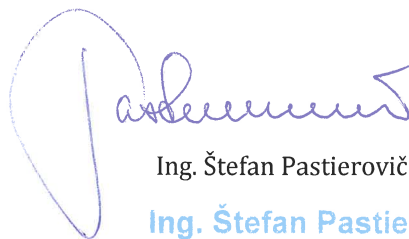


V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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 100/2020.

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 nehnuteľnosti
Majerská cesta 65, Ban. Bystrica