

**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:**

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

**Číslo spisu /objednávky/:**

Objednávka zo dňa 24.06.2020

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

**číslo 57/2020**

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.3 v bytovom dome č.súp. 65 na parc.č. 223, k.ú. Mučín, obec Mučín, okres Lučenec, bez spoluvlastníckeho podielu k pozemku.

**Počet strán /z toho príloh/:** 23 /z toho 12 strán príloh/

**Počet vyhotovení:** 4

# I. ÚVOD

## 1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.3 v bytovom dome č.súp. 65 na parc.č. 223, k.ú. Mučín, obec Mučín, okres Lučenec, bez spoluvlastníckeho podielu k pozemku.

## 1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre speňaženie majetku poručiteľa na základe súdom nariadenej likvidácie dedičstva.

**1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok /rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu/:**  
22.07.2020

**1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:** 27.07.2020

## 1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

### a/ Dodané zadávateľom :

- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 24.06.2020.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 320 - čiastočný, k.ú. Mučín - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 30.06.2020.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Mučín - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 30.06.2020.

### b/ Obstarané znalcom :

- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Fotodokumentácia domu a bytu.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 18.00 firmy KROS s.r.o. Žilina.

## 1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Zákon NR SR č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.
- STN 7340 55 - Výpočet obstaraného priestoru pozemných stavebných objektov.
- 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 neprímeranou pohnútkou.

### Východisková hodnota stavieb (VH)

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

### Technická hodnota (TH)

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

### Výnosová hodnota (HV)

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

**Základné postupy ohodnocovania:**

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

porovnávací metóda,

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

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

metóda polohovej diferenciacie

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

**1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa:**

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 porovnávacej metódy nebol v danej lokalite dostatok vstupných údajov o porovnateľných prevodoch.

#### b/ Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č.320 - čiastočný, k.ú. Mučín

##### A: Majetková podstata:

Stavby

bytový dom č.súp. 65 na parc.č. 223

##### B. Vlastníci:

vchod: neuvedený, 2.p., byt č.3

podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 6311/24854

- Nataša Berkiová rod. Berkiová, Hlavná 65/38, Mučín, PSČ 985 31, SR, dát.nar. 20.03.1969, v spoluvlastníckom podiele 1/2
- Nataša Berkiová rod. Berkiová, Hlavná 65/38, Mučín, PSČ 985 31, SR, dát.nar. 20.03.1969, v spoluvlastníckom podiele 1/2

##### 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 a bytu boli vykonané dňa 22.07.2020 za účasti manžela sestry vlastníčky bytu.

#### d/ Technická dokumentácia :

Znalcovi neboli predložené technická dokumentácia bytu, ani doklad o veku bytového domu, doplňujúce údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené pri miestnom šetrení, podľa listu vlastníctva zistená podlahová plocha bytu s príslušenstvom je 63,11 m<sup>2</sup>, vek bytového domu bol stanovený podľa zistení pri miestnom šetrení a odborným odhadom znalca.

#### e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotený bytový dom je evidovaný v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 320 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Lučenec pre k.ú. Mučín, ako aj geometricky v katastrálnej mape.

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

- dvojizbový byt č.3, v bytovom dome č.súp. 65 na parc.č. 223 včítane podielu 6311/24854 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu

#### 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. 3 v bytovom dome č.súp. 65

##### POPIS

Hodnotený byt sa nachádza v murovanom bytovom dome so sedlovou valbovou strechou, ktorý má 1+2 podlažia, 1 vchod, v dome sú 4 byty, na valbovej streche je škridlová krytina, vonkajšie omietky sú brizolitové, v dome nie je ústredné vykurovanie, dom nemá výťah, stavebnotechnický stav je bez vykonávanej stavebnej údržby. Byt je na druhom poschodí, dispozične pozostáva z dvoch obytných miestností a z príslušenstva, ktoré tvorí chodba, kuchyňa s jedálenským kútom, špajza, kúpeľňa s WC a pravdepodobne dve pivnice v suteréne domu. Zistená podlahová plocha bytu s príslušenstvom je 63,11 m<sup>2</sup>. Byt je v pôvodnom stave, bez vykonaných rekonštrukcií, v súčasnom období nie je obývaný, je zdevastovaný, vyžaduje rozsiahlu rekonštrukciu. Bytové jadro je murované, v kúpeľni je smaltovaná vaňa s keramickým obkladom, umývadlo, WC a elektrický bojler na ohrev TÚV. V kuchyni je krátká linka na báze dreva s nerezovým drezom, pákovou nerezovou batériou, sporák sa v kuchyni nenachádza. Podlahy v izbách sú z bukových vlysov, v ostatných miestnostiach je keramická dlažba, steny sú s vápennými hladkými omietkami, okná drevené zdvojené, dvere drevené plné hladké alebo zasklené. Vykurovanie v byte nie je, na ohrev TÚV slúžil elektrický bojler umiestnený v kúpeľni, jeho funkčnosť nebolo možné overiť, v byte je odpojená dodávka elektrickej energie.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu v podiele 6311/24854. 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 práčovne, kočíkarne, 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.

Znalcovi nebol predložený písomný doklad o veku stavby, podľa zistení pri miestnom šetrení a výpovedí svedkov bol dom daný do užívania cca v roku 1963, vzhľadom na zistený technický stav a vykonávanú údržbu stanovujem pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou životnosť stavby na 100 rokov.

##### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 4 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukč. sústavami inými než panelovými  
**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

##### PODLAHOVÁ PLOCHA

Zistená podlahová plocha 63,11 m<sup>2</sup>

##### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$   
**Koeficient konštrukcie:**  $k_K = 0,939$  (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,618$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$   
**Počet izieb:** 2

##### 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	6,04
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	21,73
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	9,66

4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,62
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	6,04
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,42
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,21
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	0,90	2,70	3,26
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	0,90	1,80	2,17
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,60
12	Okná	5,00	1,00	5,00	6,04
13	Povrchy podláh	0,50	0,90	0,45	0,54
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,42
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,21
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,42
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,42
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,42
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	0,80	3,20	3,86
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	0,50	0,50	0,60
24	Dvere	2,00	0,50	1,00	1,21
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	3,02
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	0,50	1,50	1,81
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,21
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,21
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,50	1,00	1,21
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,80	1,60	1,93
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	0,70	2,80	3,38
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,83
35	Ostatné	2,50	0,50	1,25	1,51
	Spolu	100,00		82,80	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 82,80 / 100 = 0,828$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 2,618 * 0,939 * 0,8280 * 0,95$$

$$VH = 629,03 €/m^2$$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 3 v bytovom dome č.súp. 65	1963	57	43	100	57,00	43,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$629,03 \text{ €/m}^2 * 63,11 \text{ m}^2$	39 698,08
Technická hodnota	43,00% z 39 698,08 €	17 070,17

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

Hodnotený byt sa nachádza v obytnej zóne obce Mučín, okres Lučenec, Banskobystrický kraj. Obec Lovinobaňa má 788 obyvateľov /údaj k 31.12.2018/, leží v regióne Novohrad, asi 8 km južne od okresného mesta Lučenec. Hodnotený murovaný bytový dom bol postavený v roku 1963, má 1 vchod, 1+2 podlažia, hodnotený byt je na druhom /najvyššom/ poschodí. V danom mieste je občianska vybavenosť a služby primerané veľkosti mesta, v blízkosti hodnoteného objektu sa nachádzajú najmä rodinné domy, ale aj základná občianska vybavenosť charakteru obchodov a služieb. Bytový dom je prístupný po spevnených cestných komunikáciách, je napojený na prípojky vody, kanalizácie a elektroinštalácie, nemá centrálnu ústredné vykurovanie. Na trhu s nehnuteľnosťami je dopyt výrazne nižší ako ponuka, najmä s prihliadnutím na polohu domu, konfliktné skupiny obyvateľstva v okolí a reálnu kúpnu silu obyvateľstva. Prímestská hromadná doprava je autobusová, životné prostredie v mieste je bez zjavného poškodenia, so zvýšenou hlučnosťou a prašnosťou od susediacej 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 0,30.

**b/ Analýza využitia nehnuteľnosti:**

Hodnotená nehnuteľnosť je byt určený na individuálne bývanie, v súčasnom období sa na trvalé bývanie nevyužíva, prípojky inžinierskych sietí sú odpojené, byt je bez vykonávanej údržby.

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

Pri miestnom šetrení som nezistil žiadne prípadné riziká spojené s ďalším využívaním nehnuteľnosti. Zákonné záložné právo a exekučné 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: 0,3**

**Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:**

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis	Trieda	$k_{PDI}$	Váha $v_I$	Výsledok $k_{PDI} * v_I$
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,030	10	0,30

2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,600	30	18,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnutelnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,165	7	1,16
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,900	5	4,50
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa a sušiareň alebo kočíkárňa a miestnosť pre bicykle	IV.	0,165	6	0,99
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu byt vyžadujúci rozsiahlu rekonštrukciu	V.	0,030	10	0,30
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,300	8	2,40
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku konfliktné skupiny v sídlisku	IV.	0,165	6	0,99
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,300	5	1,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt na 4 a vyššom podlaží bez výťahu alebo byt na najvyššom podlaží	IV.	0,165	9	1,49
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 4 bytov	I.	0,900	7	6,30
12	Doprava v okolí bytového domu autobus - v dosahu do 15 minút	IV.	0,165	7	1,16
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,165	6	0,99
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,030	4	0,12
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu zvýšená hlučnosť a prašnosť - blízkosť dopravných ťahov	III.	0,300	5	1,50
16	Názor znalca veľmi problematický byt	V.	0,030	20	0,60
	Spolu			145	42,29

**VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 42,29 / 145$	0,292
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 17\,070,17 \text{ €} * 0,292$	<b>4 984,49 €</b>



# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.3 v bytovom dome č.súp. 65 na parc.č. 223, k.ú. Mučín, obec Mučín, okres Lučenec, bez spoluvlastníckeho podielu k pozemku.

### Hlavné stavby:

Názov	JKSO	PP bytu (m2)
Byt č. 3 v bytovom dome č.súp. 65	803 4	63,11

## 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	
Byt č. 3 v bytovom dome č.súp. 65	4 984,49
Všeobecná hodnota celkom	4 984,49
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	4 980,00

**Slovom: Štyritisícdeväťstoosemdesiat Eur**

V Banskej Bystrici dňa 27.07.2020



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 Pôdorys bytu
- 4.6 Fotodokumentácia

## Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku.

### Navrhovateľ dražby :

<b>notár:</b>	<b>JUDr. Andrea Barancová, PhD.</b>
So sídlom:	Dr. Herza 374/12, 984 01 Lučenec
Navrhovateľ dražby je likvidátorom dedičstva v zmysle uznesenia Okresného súdu Lučenec č.k. 14D 45/2018, Dnot 20/2018, IČS: 6618200140, zo dňa 27.01.2020, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 12.02.2020.	

(ďalej len „navrhovateľ“)

### Dražobník :

<b>Obchodné meno :</b>	<b>ProAuctio s.r.o.</b>
IČO :	45 408 441
Sídlo:	Horná 2, 974 01 Banská Bystrica
e-mail:	janso@proauctio.sk
Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel Sro, vložka č. 17775/S	
Konajúci :	Mgr. Slavomír Janšo, konateľ

(ďalej len „dražobník“ alebo „objednávateľ“)

### Znalec :

<b>Obchodné meno / Meno a priezvisko :</b>	<b>Ing. Štefan Pastierovič</b>
Znalec pre odbor :	Stavebníctvo
Sídlo / Bydlisko :	Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica
Telefonický kontakt :	0908 773 888
E-mail :	pastierovicreality@gmail.com

(ďalej len „znalec“ alebo „spracovateľ“)

### Predmet ocenenia (predmet dražby) :

Okresný úrad, katastrálny odbor	Katastrálne územie	Obec	Číslo listu vlastníctva
Lučenec	Mučín	Mučín	320
<b>Stavby:</b>			
Súpisné číslo	Postavená na parcele	Druh stavby	
65	KN-C 223	Bytový dom	
<b>Identifikácia bytu:</b>			
Vchod	Poschodie	Číslo bytu	
Bez označenia	2.	3	
Spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve : 6311/24854			

(ďalej len „majetok“ )

Predmet ocenenia (predmet dražby) je vo výlučnom vlastníctve poručiťľa:

<b>Priezvisko a meno:</b>	Nataša Berkiová, rodená Berkiová
Trvale bytom :	Hlavná 65/38, Mučín, PŠČ 985 31
Dátum narodenia:	20.03.1969

<b>Dôvod vykonania dražby:</b>	Speňaženie majetku poručiťľa na základe súdom nariadenej likvidácie dedičstva v zmysle uznesenia Okresného súdu Lučenec č.k. 14D 45/2018, Dnot 20/2018, IČS: 6618200140, zo dňa 27.01.2020, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 12.02.2020.
--------------------------------	---

### Účel ocenenia:

stanovenie hodnoty predmetu dražby podľa § 12 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách, zohľadňujúcej cenu predmetu dražby obvyklú v mieste a čase konania dražby a zároveň zohľadňujúcu všetky známe právne a iné ťarchy a závädy predmetu dražby.

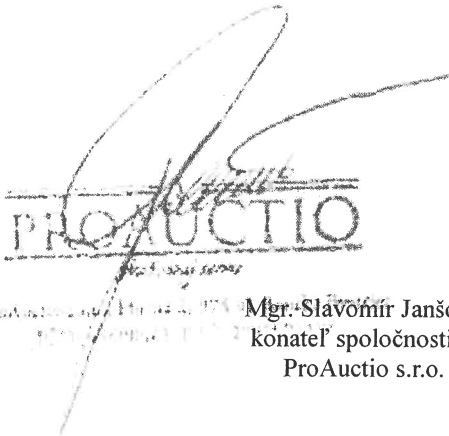
**Poučenie:**

V zmysle ustanovenia § 12 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách sú osoby, ktoré majú predmet dražby v držbe, povinní po predchádzajúcej výzve v čase určenom v tejto výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby.

**Termín obhliadky nehnuteľností určí znalec po dohode s držiteľom predmetu dražby.**

Požadovaný termín vyhotovenia znaleckého posudku je najneskôr do 10 pracovných dní od termínu obhliadky.

V Banskej Bystrici dňa 24.06.2020



Mgr. Slavomír Janšo  
konateľ spoločnosti  
ProAuctio s.r.o.

**V rámci tejto záväznej objednávky žiadame :**

- Vyhotoviť a doručiť dražobníkovi znalecký posudok predmetu dražby v 3 rovnopisoch,
- Doručiť znalecký posudok a fotodokumentáciu v elektronickej podobe prostredníctvom e-mailu alebo CD
- Doručiť vyúčtovanie odmeny znalca za vykonané ohodnotenie.

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

Okres: **Lučenec**  
Obec: **MUČÍN**  
Katastrálne územie: **Mučín**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **30.06.2020**  
Čas vyhotovenia: **11:20:41**

**ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 320**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

**Stavby**

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
65	223	9	Bytový dom		1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 65 nie je evidovaný na liste vlastníctva.

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

**Byt**

Vchod : 2. p. Byt č. 3

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve :

6311 / 24854

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

4 Berkiová Nataša r. Berkiová, Hlavná 65/38, Mučín, PSČ 985 31, SR

Dátum narodenia : 20.03.1969

Spoluvlastnícky podiel : 1 / 2

Poznámka Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č.EX 1294/2012-3 z 22.5.2012 (Ex.úrad Lučenec - JUDr. Jana Debnárová), na podiel B 4,5, byt č.3, 2.p. v bytovom dome s.č.65 na C KN p.č.223 - P 548/12 zapísané 25.05.2012 - 40/12

Titul nadobudnutia Osvedčenie o dedičstve č.5D 1518/2005 z 4.5.2006 - Z 2160/07-50/07,14/08

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

5 Berkiová Nataša r. Berkiová, Hlavná 65/38, Mučín, PSČ 985 31, SR

Dátum narodenia : 20.03.1969

Spoluvlastnícky podiel : 1 / 2

Poznámka Upovedomenie o zriadení exekučného záložného práva č.EX 748/09u z 19.8.2009 (Ex.úrad Bratislava - JUDr. Rudolf Krutý), na podiel B5, na byt č.3 na 2.poschodí v bytovom dome sč. 65 na parc.č. 223, zapísané do KN 22.9.2009-P2 839/09-70/09

Poznámka Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č.EX 1294/2012-3 z 22.5.2012 (Ex.úrad Lučenec - JUDr. Jana Debnárová), na podiel B 4,5, byt č.3, 2.p. v bytovom dome s.č.65 na C KN p.č.223 - P 548/12 zapísané 25.05.2012 - 40/12

Titul nadobudnutia Osvedčenie o dedičstve č. 5D 438/2011 z 10.11.2011 - Z 5437/11 - 83/11

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

Legenda:

## ČASŤ C: ĽARCHY

Por.č.:

- 4 Zákonné záložné právo v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov, štvorbytovka Mučín 65, podľa §15 ods.1 zák.č.182/1993 Z.z. č.V 2005/2001 z 8.11.2001 na podiel vlastníkov bytu č. 3 - 41/2001, 50/07
- 4 Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Údernícka 5, Bratislava, IČO: 35 724 803 č.EX 14479/10u z 2.5.2011 (Ex.úrad Bratislava-JUDr. Rudolf Krutý), na podiel B 4, byt č.3, 2.p. v bytovom dome s.č.65 na C KN p.č.223 - Z 3360/11 zapísané 11.7.2011 - 40/11
- 4 Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného: Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny, F.Lehára 18, Lučenec, IČO: 37 949 616 č.EX 1294/2012-4 z 14.06.2012 (Ex.úrad Lučenec - JUDr. Jana Debnárová), na podiel B 4,5, byt č.3, 2.p. v bytovom dome s.č.65 na C KN p.č.223 - Z 2596/12 zapísané 19.06.2012 - 51/12
- 4 Exekučné záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava V, IČO: 35724803 č. EX 36493/15 z 3.5.2016 (Exekútorický úrad Bratislava, JUDr. Rudolf Krutý, PhD.) na podiel B4, byt č. 3 na II. poschodí, v bytovom dome s.č. 65 na pozemku registra C KN parc.č. 223 a na podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu o veľkosti 6311/24854, Z 1802/16, zapísané 9.5.2016 - 47/16.
- 4 Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 1037/2017-UZp z 10.08.2017 (Ex. úrad Bratislava, JUDr. Peter Kuna), v prospech oprávneného: Union zdravotná poisťovňa, a.s., Bajkalská 29/A, Bratislava 2, IČO: 36284831, na podiel B4, byt č. 3 na II. poschodí, v bytovom dome s.č. 65 na pozemku registra C KN parc.č. 223 a na podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu o veľkosti 6311/24854, Z-3409/2017, zapísané 23.8.2017 - v. z. 106/17
- 4 Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného: INKASO POHLADÁVOK, spol. s r.o., Hronského 2712, Vranov nad Topľou, IČO: 36 039 039 č. EX 5047/11-10 z 25.07.2017 (Ex. úrad Vranov nad Topľou, JUDr. Štefan Šviderský), na podiel B4, byt č.3, vchod, 2.p. v bytovom dome s.č.65 na C KN p.č.223, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 6311/24854, Z 3500/17, zapísané 28.08.2017 - 107/17
- 4 Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 692/2017-UZp z 26.10.2017 (Ex. úrad Bratislava, JUDr. Peter Kuna), v prospech oprávneného: Union zdravotná poisťovňa, a.s., Bajkalská 29/A, Bratislava 2, IČO: 36284831, na podiel B4, byt č. 3 na II. poschodí, v bytovom dome s.č. 65 na pozemku registra C KN parc.č. 223 a na podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu o veľkosti 6311/24854, Z-4478/2017, zapísané 2.11.2017 - 138/17
- 4 Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného: Union zdravotná poisťovňa, a.s., Bajkalská 29/A, 813 60 Bratislava, IČO: 36284831 č. EX EX 50670/2017-14 z 26.10.2017 (Exekútorický úrad Bratislava, JUDr. Matej Kršiak)na podiel B4, byt č. 3 na II. poschodí, v bytovom dome s.č. 65 na pozemku registra C KN parc.č. 223 a na podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu o veľkosti 6311/24854, Z-4513/2017, zapísané 6.11.2017 - 140/17.
- 5 Zákonné záložné právo v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov, štvorbytovka Mučín 65, podľa §15 ods.1 zák.č.182/1993 Z.z. č.V 2005/2001 z 8.11.2001 na podiel vlastníkov bytu č. 3 - 41/2001, 50/07
- 5 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č.EX 748/09u z 19.8.2009 (Ex.úrad Bratislava-JUDr.Rudolf Krutý), v prospech GE Money, a.s., Bottova 7, 811 09 Bratislava, IČO: 17324220, na podiel B5, na byt č.3 na 2.poschodí, v bytovom dome s.č. 65 na parcele č.223 -Z 3044/09-69/09
- 5 Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného: Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny, F.Lehára 18, Lučenec, IČO: 37 949 616 č.EX 1294/2012-4 z 14.06.2012 (Ex.úrad Lučenec - JUDr. Jana Debnárová), na podiel B 4,5, byt č.3, 2.p. v bytovom dome s.č.65 na C KN p.č.223 - Z 2596/12 zapísané 19.06.2012 - 51/12
- 5 Exekučné záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava V, IČO: 35724803 č. EX 36493/15 z 3.5.2016 (Exekútorický úrad Bratislava, JUDr. Rudolf Krutý, PhD.) na podiel B5, byt č. 3 na II. poschodí, v bytovom dome s.č. 65 na pozemku registra C KN parc.č. 223 a na podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu o veľkosti 6311/24854, Z 1802/16, zapísané 9.5.2016 - 47/16.
- 5 Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 1037/2017-UZp z 10.08.2017 (Ex. úrad Bratislava, JUDr. Peter Kuna), v prospech oprávneného: Union zdravotná poisťovňa, a.s., Bajkalská 29/A, Bratislava 2, IČO: 36284831, na podiel B 5, byt č. 3 na II. poschodí, v bytovom dome s.č. 65 na pozemku registra C KN parc.č. 223 a na podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu o veľkosti 6311/24854, Z-3409/2017, zapísané 23.8.2017 - v. z. 106/17
- 5 Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 692/2017-UZp z 26.10.2017 (Ex. úrad Bratislava, JUDr. Peter Kuna), v prospech oprávneného: Union zdravotná poisťovňa, a.s., Bajkalská 29/A, Bratislava 2, IČO: 36284831, na podiel B5, byt č. 3 na II. poschodí, v bytovom dome s.č. 65 na pozemku registra C KN parc.č. 223 a na podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu o veľkosti 6311/24854, Z-4478/2017, zapísané 2.11.2017 - 138/17
- 5 Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného: Union zdravotná poisťovňa, a.s., Bajkalská 29/A, 813 60 Bratislava, IČO: 36284831 č. EX EX 50670/2017-14 z 26.10.2017 (Exekútorický úrad Bratislava, JUDr. Matej Kršiak)na podiel B5, byt č. 3 na II. poschodí, v bytovom dome s.č. 65 na pozemku registra C KN parc.č. 223 a na podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu o veľkosti 6311/24854, Z-4513/2017, zapísané 6.11.2017 - 140/17.

### Iné údaje:

Zmena na základe obnovy katastrálneho operátu - 46/07

- 1 Právo užívania pozemku parc.č. 223 v prospech vlastníkov bytov v dome s.č. 65 - 41/2001, 46/07
- 2 Právo užívania pozemku parc.č. 223 v prospech vlastníkov bytov v dome s.č. 65 - 41/2001, 46/07
- 3 Právo užívania pozemku parc.č. 223 v prospech vlastníkov bytov v dome s.č. 65 - 41/2001, 46/07

- 4 Právo užívania pozemku parc.č. 223 v prospech vlastníkov bytov v dome s.č. 65 - 41/2001, 46/07
- 5 Právo užívania pozemku parc.č. 223 v prospech vlastníkov bytov v dome s.č. 65 - 41/2001, 46/07
- 6 Právo užívania pozemku parc.č. 223 v prospech vlastníkov bytov v dome s.č. 65 - 41/2001, 46/07

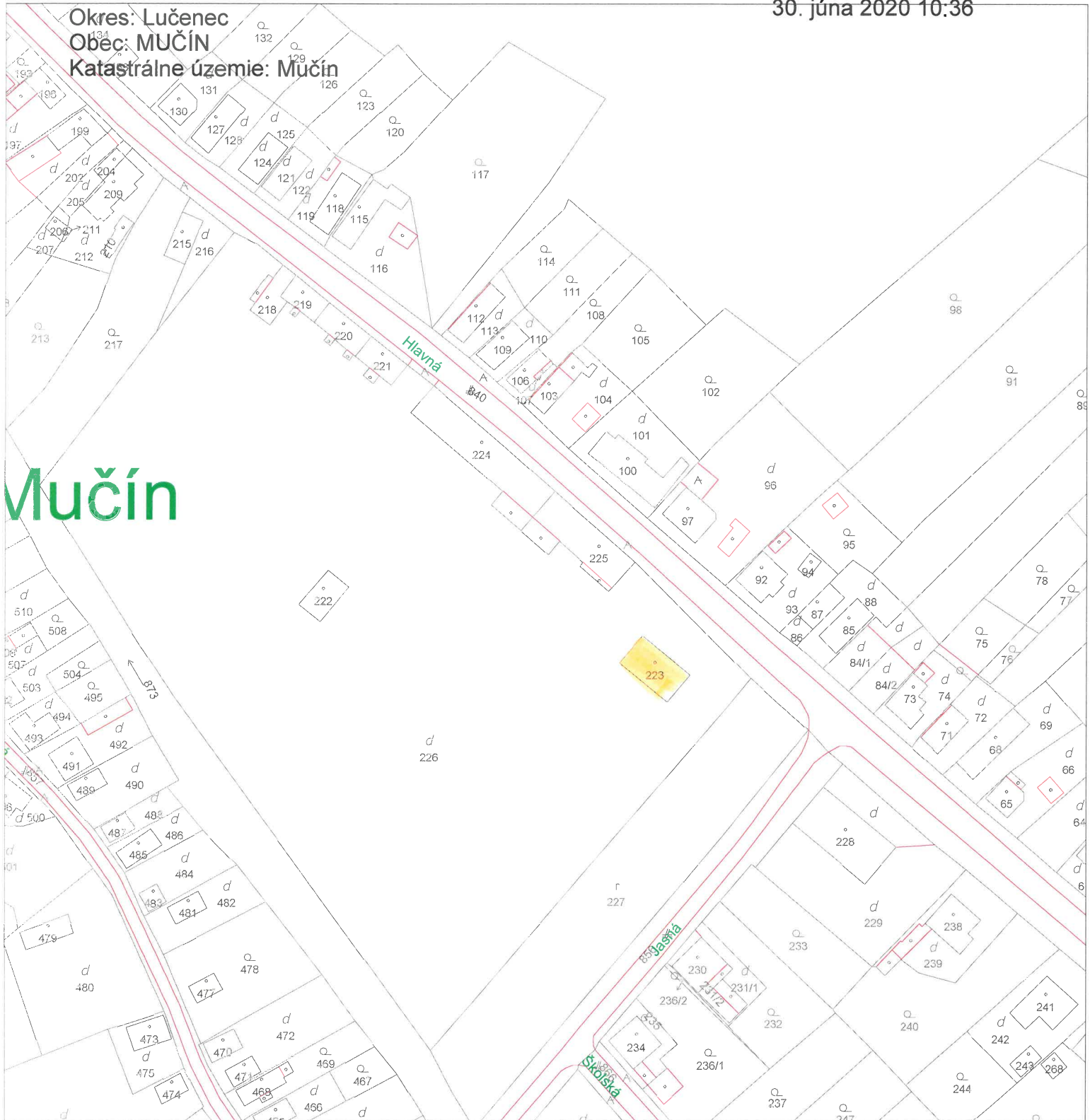
**Poznámka:**  
Bez zápisu.

*Vysvetlenie: údaje v ČASTI C:ĎARCHY 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

30. júna 2020 10:36





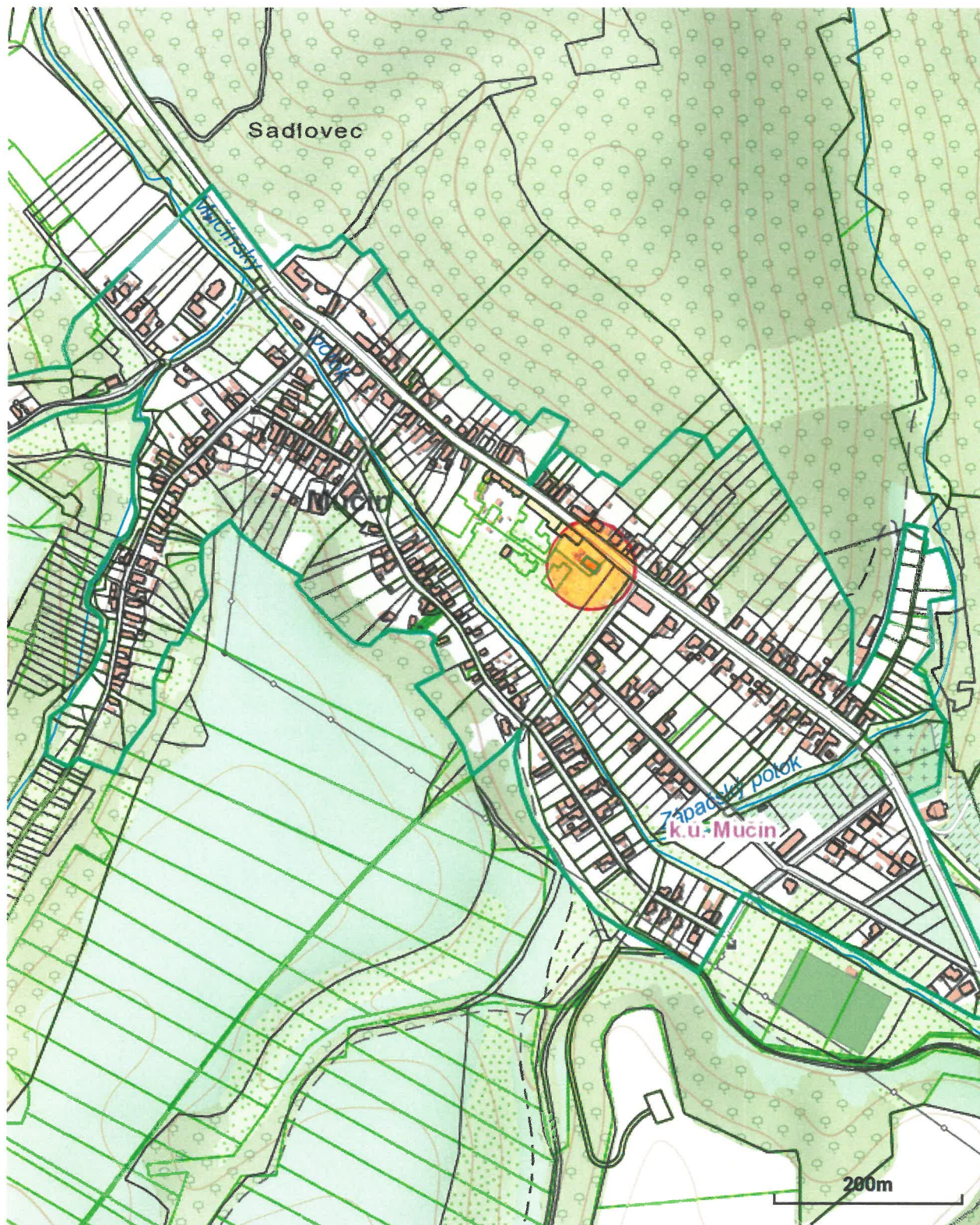
# Export

Banskobystrický > Lučenec > Mučín > k.ú. Mučín

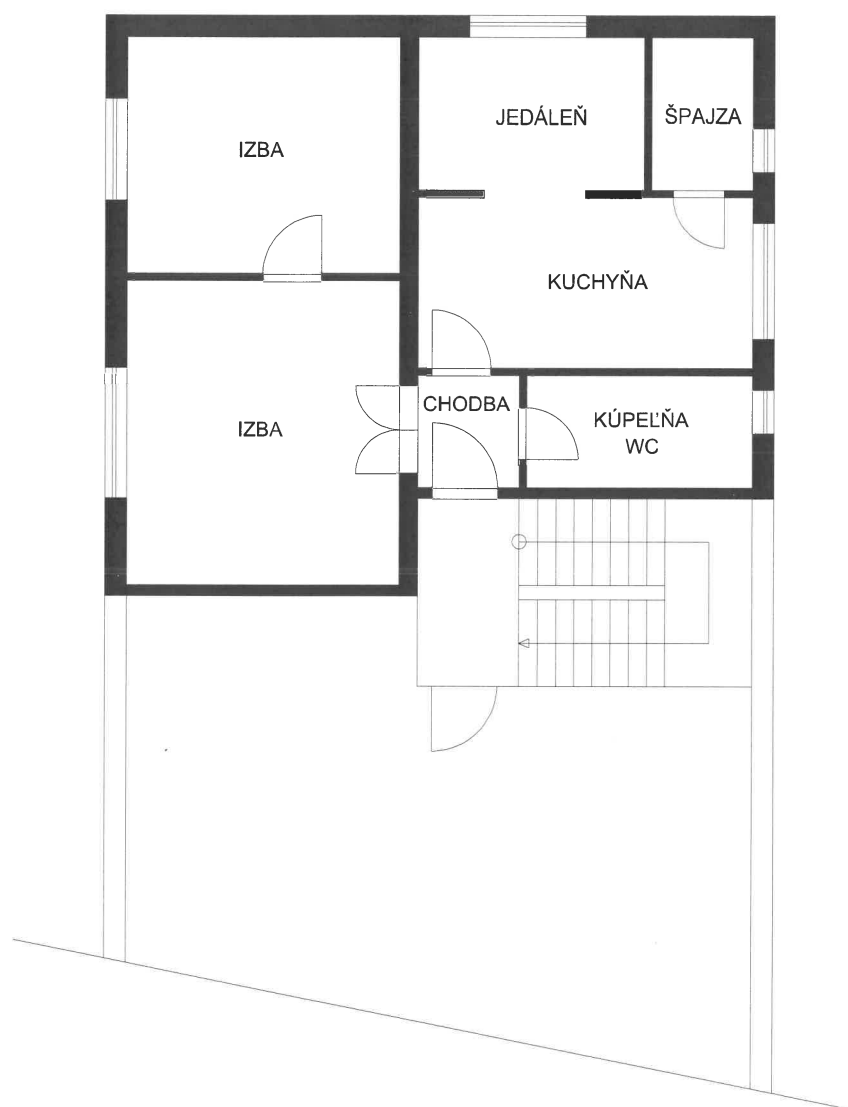


# Export

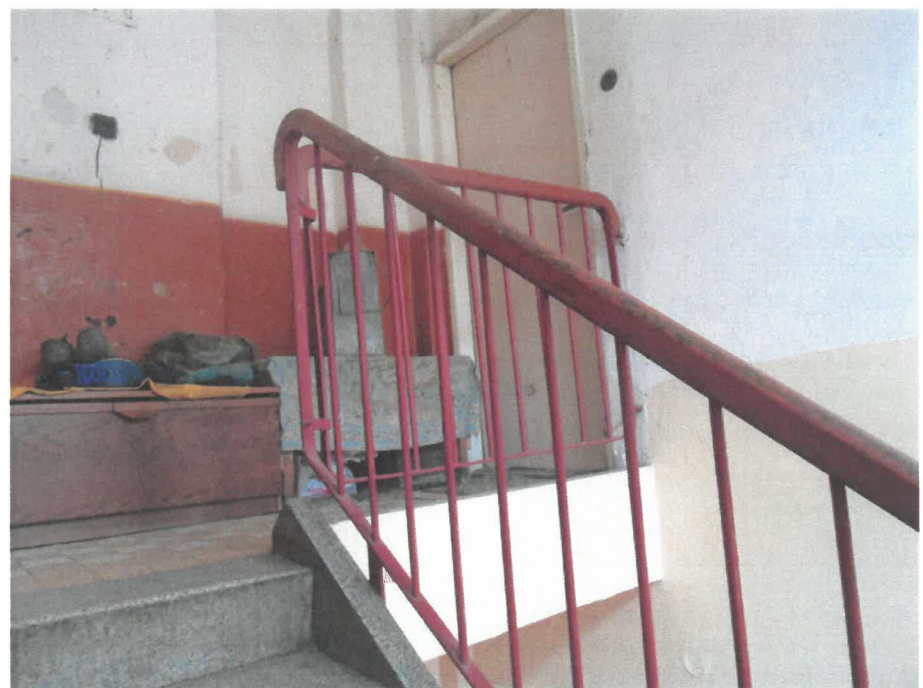
Banskobystrický > Lučenec > Mučín > k.ú. Mučín



BYTOVÝ DOM Č. SÚP. 65, K.Ú. MUČÍN  
PÔDORYS BYTU Č. 3



PODLAHOVÁ PLOCHA BYTU  
S PRÍSLUŠENSTVOM JE 63,11 m<sup>2</sup>





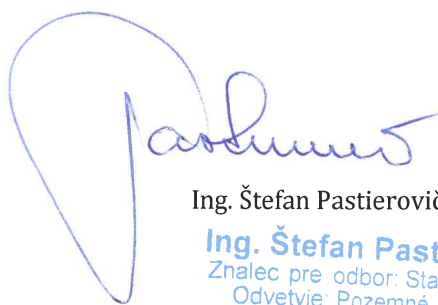


# V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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 57/2020.

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