

Znalec:

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

Č.tel.: 0908 773 888

E-mail: pastierovicreality@gmail.com

Zadávateľ:

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

Číslo spisu /objednávky/:

Objednávka zo dňa 17.03.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 24/2023

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.23 v bytovom dome č.súp. 1355 na parc.č. 4455/7, k.ú. Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen včítane spoluvlastníckeho podielu 3533/229410 k pozemku parc.č. 4455/7, zastavané plochy a nádvoria o výmere 615 m².

Počet strán /z toho príloh/: 24 /z toho 12 strán príloh/

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.23 v bytovom dome č.súp. 1355 na parc.č. 4455/7, k.ú. Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen včítane spoluvlastníckeho podielu 3533/229410 k pozemku parc.č. 4455/7, zastavané plochy a nádvoria o výmere 615 m².

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok /rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu/::
21.03.2023

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 11.04.2023

1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a/ Dodané zadávateľom :

- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 17.03.2023.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4604 - čiastočný, k.ú. Zvolen - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 19.03.2023.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Zvolen - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 19.03.2023.
- Potvrdenie o veku domu vydané Spoločenstvom vlastníkov bytov Jabloňová 1355/12,14,16 Zvolen zo dňa 05.01.2007 - kópia.
- Schematický pôdorys typického podlažia časti bytového domu.

b/ Obstarané znalcom :

- Obhliadka a kontrolné zameranie skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Fotodokumentácia domu a bytu.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 21.00 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 obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.
- Cenové správy pre stavebníctvo vydávané spoločnosťou ODIS s.r.o. Žilina.

1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená 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 schopnosti dosahovať primerané výnosy formou prenájmu. Pre použitie porovnávacej metódy nebol v danej lokalite dostatok vstupných údajov o porovnateľných prevodoch.

b/ Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č. 4604 - čiastočný, k.ú. Zvolen

A: Majetková podstata:

Pozemky registra C

parc.č. 4455/7, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 615 m²

Stavby

bytový dom ul.Jabloňová č.súp. 1355 na parc.č. 4455/7

B. Vlastníci:

vchod: 14, 1.poschodie, byt č.23

podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 3533/229410

- Iveta Valkovcová rod. Valkovcová, jabloňová 1355/14, Zvolen, PSČ 960 01, SR, dát.nar. 07.02.1961, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

Záložné právo v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov Zvolen, ul.Jabloňová 1355/12,14,16.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a fotodokumentácia domu a bytu boli vykonané dňa 21.03.2023 za účasti zástupcu zadávateľa posudku.

d/ Technická dokumentácia :

Predložená technická dokumentácia bytu je v súlade so zisteným skutkovým stavom, dopĺňujúce údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené pri miestnom šetrení kontrolným zameraním bytu, zistená podlahová plocha bytu s príslušenstvom, bez balkóna, je 35,33 m².

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotený bytový dom a pozemok sú evidované v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 4604 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Zvolen pre k.ú. Zvolen, ako aj geometricky v katastrálnej mape.

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

- jednoizbový byt č.23, vchod 14 v bytovom dome č.súp. 1355 na parc.č. 4455/7 včítane spoluvlastníckeho podielu 3533/229410 na spoločných častiach a zariadeniach domu
- spoluvlastnícky podiel 3533/229410 k pozemku parc.č. 4455/7, zastavané plochy a nádvorie o výmere 615 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.23 v bytovom dome č.súp. 1355

POPIS

Hodnotený byt sa nachádza v radovom panelovom bytovom dome s plochou strechou, ktorý má celkom 1+5 podlaží, 3 vchody, technické podlažie je prízemím domu a nachádzajú sa v ňom spoločné priestory, päť ďalších podlaží je obytných a sú v nich po 4 byty, t.j. vo vchode č.14 je celkom 20 bytov, dom má výtahy. Podľa predloženého potvrdenia bol obytný dom daný do užívania v roku 1979.

Hodnotený byt je v stredovej sekcii na prvom poschodí, dispozične pozostáva z jednej obytnej miestnosti a z príslušenstva, ktoré tvorí predsieň, kuchyňa, kúpeľňa, WC a balkón, pivnica v prízemí domu je pravdepodobne len v užívaní ako časť spoločných priestorov. Zistená podlahová plocha bytu s príslušenstvom, bez balkóna, je 35,33 m². Byt je prevažne v pôvodnom stave, bez vykonaných rekonštrukcií, vymenené sú len okná za plastové. Bytové jadro je pôvodné montované umakartové, v kúpeľni je smaltovaná vaňa s pákovou batériou, pôvodné otočné keramické umývadlo je zdemontované, kúpeľňa je priechodná do WC. V kuchyni je linka na báze dreva s nerezovým drezom, pákovou batériou, plynovým sporákom, digestorom, za linkou sú keramické obklady steny. Vnútorne omietky sú vápenné štukové hladké, podlahy povlakové z PVC, dvere drevené plné hladké alebo zasklené, okná plastové. Vykurovanie je ústredné teplovodné z centrálného zdroja, radiátory oceľové článkové. Bytový dom má dobrú údržbu, čomu zodpovedá aj jeho technický stav, dom má dodatočne zateplené obvodové steny a vymenenú krytinu.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu v podiele 3533/229410. 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 výtahy, kočíkárne, práčovne, 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 daný do užívania v roku 1979, pre výpočet opotrebenia lineárnou metódou 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	18,13	18,13
kuchyňa	12,11	12,11
predsieň	2,16	2,16
kúpeľňa a WC	2,93	2,93
Vypočítaná podlahová plocha		35,33

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: $k_{CU} = 3,412$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$
Počet izieb: 1

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	5,00
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	21,60
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,00
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,00
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,00
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,00
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,10	3,30	3,30
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,00
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,50
12	Okná	5,00	1,00	5,00	5,00
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,50
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,00
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,00
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,00
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,00
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,00
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	2,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,00
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,00
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,50	0,50	0,50
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,00
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,50
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,50
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,00
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,50
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,90	3,60	3,60
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,00
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,50
Spolu		100,00		100,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 100,00 / 100 = 1$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,412 * 1,037 * 1,0000 * 1,00$$

$$VH = 1\,150,99 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.23 v bytovom dome č.súp. 1355	1979	44	56	100	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,150,99 \text{ €/m}^2 * 35,33\text{m}^2$	40 664,48
Technická hodnota	56,00% z 40 664,48 €	22 772,11

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

Hodnotený byt sa nachádza v sídliskovej obytnej časti okresného mesta Zvolen, konkrétne v mestskej časti Podborová, na Jabložovej ulici č.14, táto lokalita leží v severnej okrajovej časti mesta. V okolí domu sa nachádza výstavba najmä ďalších obytných domov, ale aj základná občianska vybavenosť charakteru obchodov a služieb zodpovedajúca bežnému mestskému sídlisku, v blízkom okolí domu sú napr. aj areál Arboréta TU Zvolen, študentské internáty, výstavba rodinných domov. Hodnotený dom je prístupný po spevnených cestných komunikáciách, je napojený na všetky základné inžinierske siete vrátane zemného plynu. Na trhu s nehnuteľnosťami je dopyt a ponuka v súčasnom období v rovnováhe, najmä s prihliadnutím na charakter bytu /jednoizbový/ a polohu v okresnom meste. Dostupná mestská hromadná doprava je autobusová, životné prostredie bez zjavného poškodenia, s bežnou prašnosťou a hlučnosťou od uličnej cestnej premávky. Poloha obytného domu je 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 1,55.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

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

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pri miestnom šetrení som nezistil žiadne prípadné riziká spojené s ďalším využívaním nehnuteľnosti.

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: 1,55

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,550 + 3,100)	4,650
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	3,100
III. trieda	Priemerný koeficient	1,550
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,853
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,550 - 1,395)	0,155

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD1}	Váha v ₁	Výsledok k _{PD1} *v ₁
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,550	10	15,50
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	3,100	30	93,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	3,100	7	21,70
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	4,650	5	23,25
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah	III.	1,550	6	9,30
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,853	10	8,53
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	4,650	8	37,20
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,550	6	9,30
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nehodná	III.	1,550	5	7,75
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	4,650	9	41,85
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,853	7	5,97
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	3,100	7	21,70
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,853	6	5,12
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,155	4	0,62
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	3,100	5	15,50
16	Názor znalca priemerný byt	III.	1,550	20	31,00
	Spolu			145	347,29

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 347,29 / 145$	2,395
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 22\,772,11 \text{ €} * 2,395$	54 539,20 €

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]
4455/7	zastavaná plocha a nádvorie	615,00	1/1	3533/229410	9,47

Obec:

Zvolen

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 16,60 €/m²

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 diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	2,6618
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 16,60 \text{ €/m}^2 * 2,6618$	44,19 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 1/1 * 3533/229410 * 27$ 176,85 €	418,53 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 4455/7	$615,00 \text{ m}^2 * 44,19 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 3533/229410$	418,53
Spolu		418,53

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.23 v bytovom dome č.súp. 1355 na parc.č. 4455/7, k.ú. Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen včítane spoluvlastníckeho podielu 3533/229410 k pozemku parc.č. 4455/7, zastavané plochy a nádvoria o výmere 615 m².

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	PP bytu (m ²)
Byt č.23 v bytovom dome č.súp. 1355	803 3	35,33

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
Pozemky	4455/7	9,47

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.23 v bytovom dome č.súp. 1355	1/1	54 539,20
Pozemky		
Pozemky - parc. č. 4455/7 (9,47 m ²)	1/1 z 3533/229410	418,53
Všeobecná hodnota celkom		54 957,73
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		55 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťdesiatpäťtisíc Eur		

V Banskej Bystrici dňa 11.04.2023



Ing. Štefan Pastierovič

IV. PRÍLOHY

- 4.1 Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku
- 4.2 List vlastníctva
- 4.3 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.4 Situácia širších vzťahov
- 4.5 Potvrdenie o veku domu
- 4.6 Schematický pôdorys typického podlažia časti domu
- 4.7 Fotodokumentácia

Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku.

Navrhovateľ dražby :

Obchodné meno:	JUDr. Richard Konta
Sídlo :	Horné záhrady 2, 974 01 Banská Bystrica
IČO:	50218425
zapísaný v Zozname správcov vedenom Ministerstvom spravodlivosti SR, značka správcu: S1782	
správca úpadcu:	Iveta Valkovcová, nar.: 07.02.1961, trvale bytom: Jablonoňová 1355/14, 960 01 Zvolen

(ďalej len „navrhovateľ“)

Dražobník :

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

(ďalej len „dražobník“ alebo „objednávateľ“)

Znalec:

Obchodné meno / Titul, meno a priezvisko:	Ing. Štefan Pastierovič
Znalec pre odbor :	Stavebníctvo
Sídlo / Bydlisko :	Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica
E-mail :	pastierovicreality@gmail.com

(ďalej len „znalec“ alebo „spracovateľ“)

Predmet ocenenia (predmet dražby) :

Byt č. 7 (ďalej ako byt č. 1)

Okresný úrad, katastrálny odbor	Katastrálne územie	Obec	Číslo listu vlastníctva
Zvolen	Zvolen	Zvolen	4867
PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape			
Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	
882/2	184	Zastavaná plocha a nádvorie	
882/53	184	Zastavaná plocha a nádvorie	
882/62	306	Zastavaná plocha a nádvorie	
Stavby :			
Súpisné číslo	Postavená na parcele číslo	Popis stavby	
1717	KN-C 882/53 a 882/2	Bytový dom, ul.L.Štúra	
Byt :			
Vchod/Orientačné číslo	Poschodie	Číslo	
36	prízemie	7	
Spoluvlastnícky podiel : 1/1			
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 5281/106160			

Byt č. 23 (ďalej ako byt č. 2)

Okresný úrad, katastrálny odbor	Katastrálne územie	Obec	Číslo listu vlastníctva
Zvolen	Zvolen	Zvolen	4604
PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape			
Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	
4455/7	615	Zastavaná plocha a nádvorie	
Stavby :			
Súpisné číslo	Postavená na parcele číslo	Popis stavby	
1355	KN-C 4455/7	Bytový dom, ul. Jablonová	
Byt :			
Vchod/Orientačné číslo	Poschodie	Číslo	
14	1.	23	
Spoluvlastnícky podiel : 1/1			
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 3533/229410			

(ďalej len „predmet dražby“)

Predmet ocenenia je vo vlastníctve:

Meno a priezvisko :	Valkovcová Iveta r. Valkovcová
Trvale bytom :	Jablonová 1355/14, Zvolen, PSC 960 01
Dát. narodenia:	07.02.1961
Spoluvlastnícky podiel	1/1

(ďalej aj len „vlastník“)

Dôvod vykonania dražby :	Speňaženie majetku (§ 92 ods. 1 písm. b) ZKR) zapísaného do súpisu konkurznej podstaty
--------------------------	--

Účel ocenenia:

stanovenie hodnoty predmetu dražby podľa § 12 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách, zohľadňujúce cenu predmetu dražby obvyklú v mieste a čase konania dražby a zároveň zohľadňujúcu všetky známe právne a stavebnotechnické závady predmetu dražby.

Poučenie:

V zmysle ustanovenia § 12 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách je **vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, alebo nájomca povinní po predchádzajúcej výzve v čase určenom v tejto výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby.**

Termín obhliadky nehnuteľností bol stanovený na deň 21.03.2023 od 14:00 do 14:30 hod., o čom bol upovedomený vlastník, a každý dražobníkovi známy užívateľ predmetu dražby.

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

V rámci tejto záväznej objednávky žiadame :

- Vyhotoviť a doručiť dražobníkovi znalecký posudok v 3 rovnopisoch.
- Doručiť znalecké posudky a fotodokumentáciu v elektronickej podobe prostredníctvom e-mailu alebo CD.
- Doručiť vyúčtovanie odmeny znalca.

V Banskej Bystrici, dňa 17.03.2023

PROAUCTIO
ProAuctio s.r.o.

ProAuctio s.r.o., Horná 2, 974 01 Banská Bystrica
Mgr. Martin Astaloš
 konateľ spoločnosti
 ProAuctio s.r.o.

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 611 Zvolen
Obec : 518158 Zvolen
Katastrálne územie : 873705 Zvolen

Dátum vyhotovenia : 19.3.2023
Čas vyhotovenia : 7:36:18
Údaje platné k : 17.3.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4604 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
4455/7	615	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1355 evidovanej na pozemku parcelné číslo 4455/7							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1355	4455/7	9	Bytový dom, ul.Jabloňová		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo) 14	Poschodie 1	Číslo bytu 23	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 3533/229410
Súpisné číslo 1355	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
20	Valkovcová Iveta r. Valkovcová, Jabloňová 1355/14, Zvolen, PSČ 960 01, SR, Dátum narodenia: 07.02.1961		1/1
	Titul nadobudnutia		
	Zmluva V 1652/95 - 810/95 Zmena údajov - 151/96		
	Iné údaje		
	Bez zápisu.		
	Poznámky	K nehnuteľnosti	
	Zákaz nakladať obvinenej so zaisteným majetkom podľa § 425 ods. 1 v spojení s § 50 ods. 2 Trestného poriadku. Krajská prokuratúra Banská Bystrica , Uznesenie 1Kv 34/20/6600-199 zo dňa 16.06.2021 , P 242/2021 zapísané dňa 01.07.2021 - 2929/21		-
Správca			
Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba			
Neevidovaní			

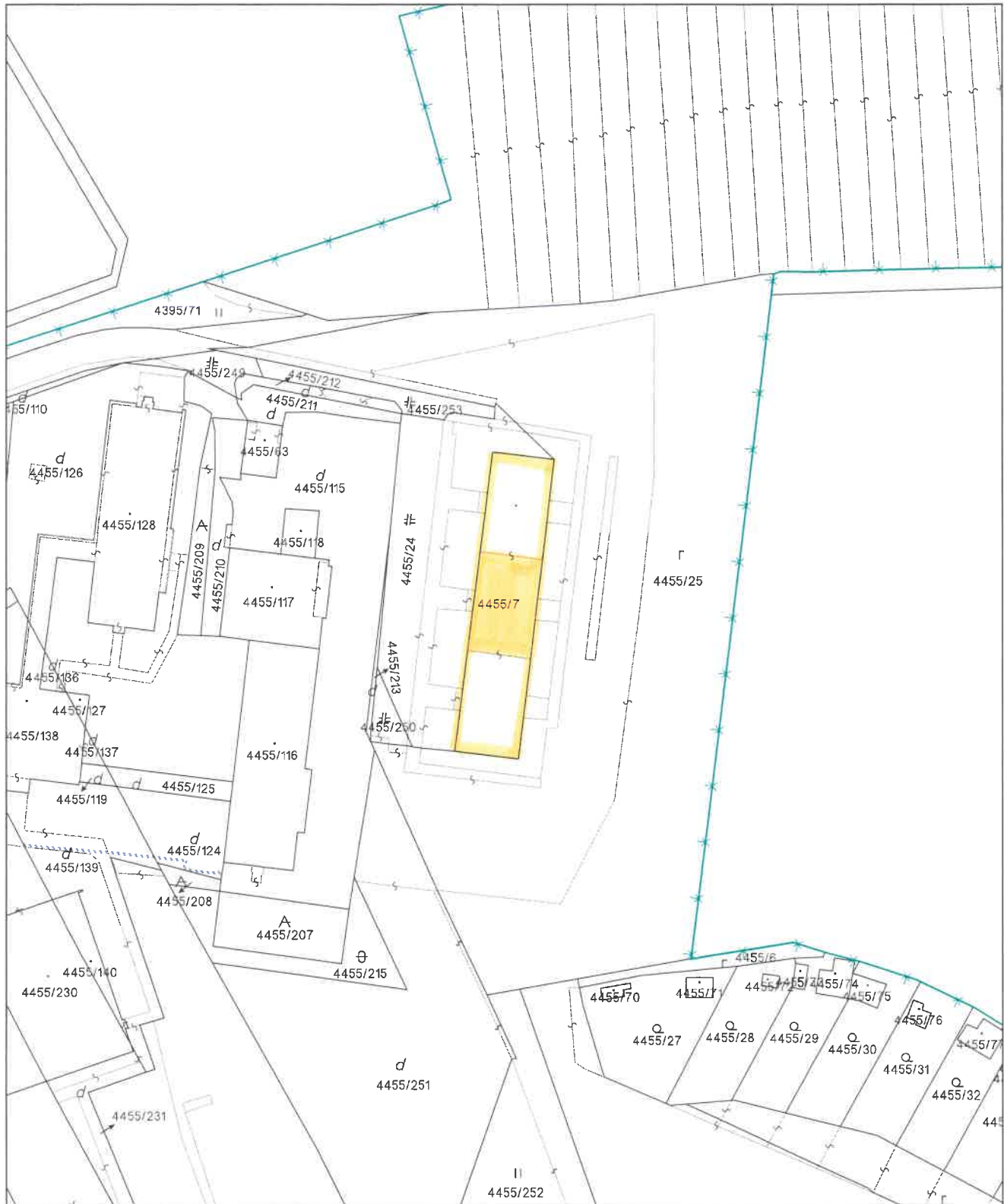
Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	ZALOŽNE PRAVO V PROSPECH SPOLOCENSTVA VLASTNIKOV BYTOV ZVOLEN UL.JABLONOVA 1355/12,14,16.

-	B30,70 vecné bremeno spočívajúce v práve doživotného bezplatného bývania v byte č.34 vo Zvolene, ul. Jabložova č. 1355/14 s príslušenstvom v celom rozsahu bez obmedzenia v prospech Ľubice Strhárskej rod. Majerovej, nar. 5.4.1951, bytom Zvolen, Jabložova 1355/14, Osvedčenie 28D/71/2010 z 23.6.2010, Z 1914/10 - 2052/10
-	Na B54,66 - Záložné právo k nehnuteľnosti byt č. 2, číslo vchodu 12, 1.p. v bytovom dome vo Zvolene na ul. Jabložová, súp. číslo stavby 1355 na pozemku C KN parc.č. 4455/7 v podiele 1/1 a spoluvl. podiel o veľkosti 4698/229410 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a na pozemku C KN parc.č. 4455/7 v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava, IČO: 31 320 155, V 1409/11 z 27.06.2011 - 1708/11

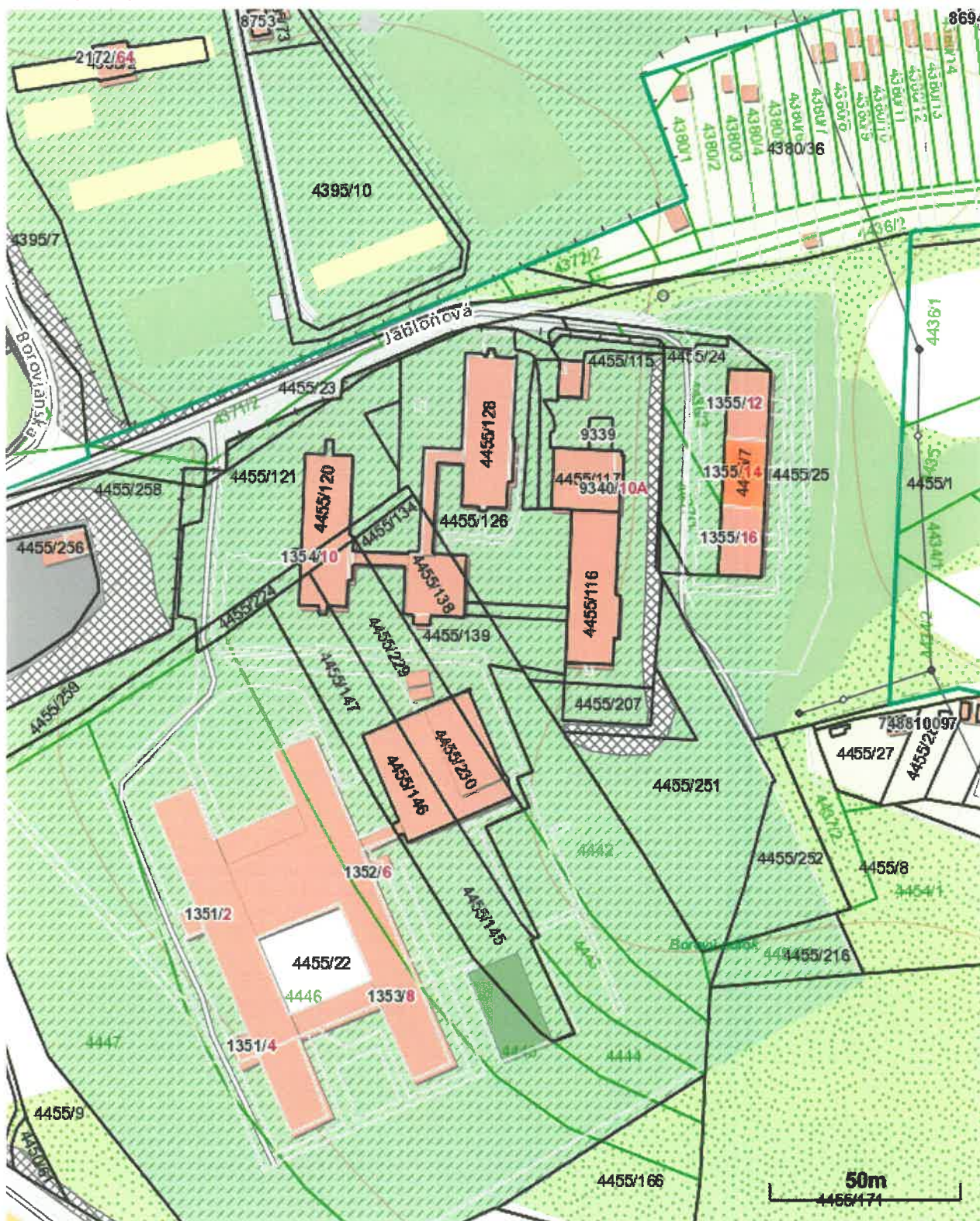
Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Zvolen	Obec	Zvolen	Katastrálne územie	Zvolen
	Číslo zákazky		Vektorová mapa		Mierka	1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 4455/7					
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony						
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN				Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia		19.3.2023 7:33:26		Bez autorizácie		
Údaje platné k		17.3.2023 18:00:00				

Export

Banskobystrický > Zvolen > Zvolen > k.ú. Zvolen



Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/1)

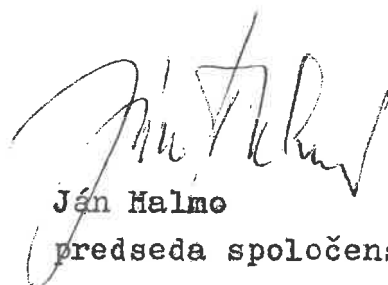
Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.

Spoločenstvo vlastníkov bytov Jabloňová 1355/12,14,16 Zvolen.

Vec: Potvrdenie veku stavby.

Týmto potvrdzujem, že nehnuteľnosť zapísaná na katastrálnom úrade, Správa katastra Zvolen, na výpise z listu vlastníctva č.4604, na parcele č.4455/7, súpisné č.1355, orientačné č.16, KÚ Zvolen na ul. Jabloňová, bola uvedená do užívania v roku 1979.

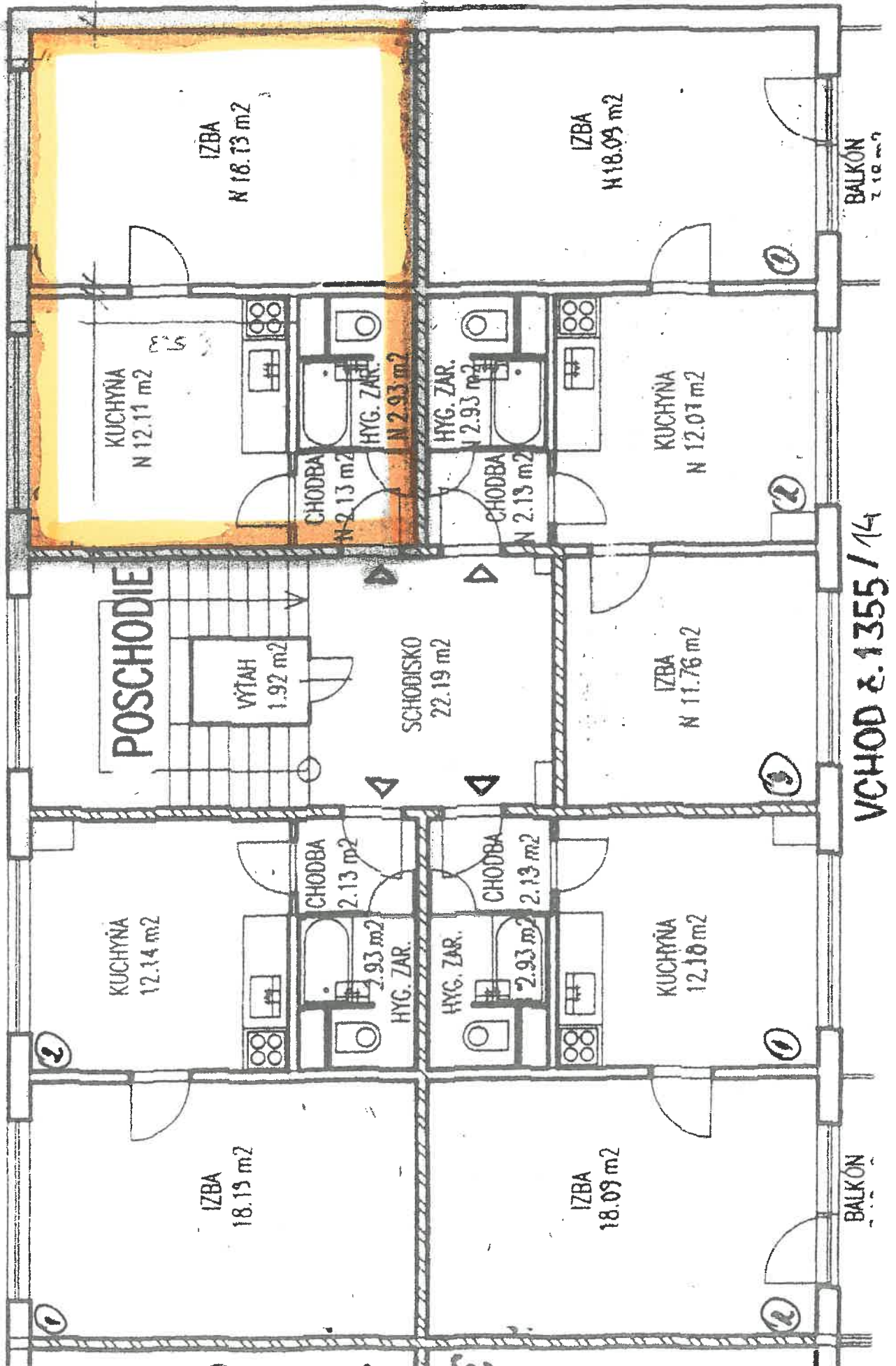


Ján Halmo

predseda spoločenstva

SPOLOČENSTVO VLASTNÍKOV BYTOV
Jabloňová ulica 1355/12,14,16
960 01 ZVOLEN
IČO 35 652 853

Vo Zvolene 5.1.2007



IZBA
N 18.73 m²

KUCHYŇA
N 12.11 m²

CHODBA
N 2.13 m²

HYG. ZAR.
N 2.93 m²

IZBA
N 18.09 m²

KUCHYŇA
N 12.07 m²

HYG. ZAR.
N 2.93 m²

CHODBA
N 2.13 m²

BALKÓN
7.10 m²

POSCHODIE

VÝTAH
1.92 m²

SCHODISKO
22.19 m²

IZBA
N 11.76 m²

KUCHYŇA
12.14 m²

CHODBA
2.13 m²

HYG. ZAR.
2.93 m²

VCHOD č. 1355 / 14

IZBA
18.19 m²

KUCHYŇA
12.10 m²

CHODBA
2.13 m²

HYG. ZAR.
2.93 m²

IZBA
18.09 m²

BALKÓN





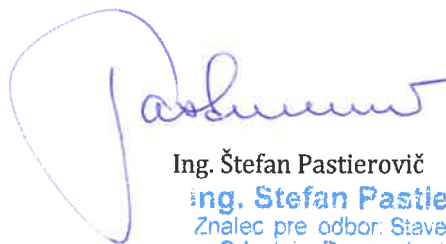


V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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 24/2023.

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
Tivájská cesta 65, Ban. Bystriца