

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., Mladých budovateľov 2, 974 01 Banská Bystrica, IČO 45408441

Číslo spisu /objednávky/:

Objednávka zo dňa 18.01.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 12/2024

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty podielu 1/2 z bytu č.9, vchod 2, v bytovom dome č.súp. 40 na parc.č. 708/7, k.ú. Lovinobaňa, obec Lovinobaňa, okres Lučenec, včítane podielu 1/2 zo spoluvlastníckeho podielu 56/677 k pozemkom parc.č. 708/7 a 708/12.

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

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty podielu 1/2 z bytu č.9, vchod 2, v bytovom dome č.súp. 40 na parc.č. 708/7, k.ú. Lovinobaňa, obec Lovinobaňa, okres Lučenec, včítane spoluvlastníckeho podielu 56/677 k pozemkom parc.č. 708/7 a 708/12.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

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

23.01.2024

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 19.02.2024

1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a/ Podklady dodané zadávateľom :

- Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 18.01.2024.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.876 - čiastočný, k.ú. Lovinobaňa - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 20.01.2024.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Lovinobaňa - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 19.01.2024.
- Poskytnutie súčinnosti vydané Obcou Lovinobaňa zo dňa 30.01.2024 - kópia.

b/ Podklady získané znalcom :

- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Fotodokumentácia domu a bytu.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 21.20 firmy KROS s.r.o. Žilina.
- Pôdorys bytu.

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.

1.7 Definície dôležitých pojmov:

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 diferenciácie

Tento znalecký posudok je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. 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 diferenciacie, 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.

Znalecký posudok je vypracovaný ako podklad pre určenie vyvolávacej ceny v dobrovoľnej dražbe s predpokladom následnej licitácie na reálnu kúpnu cenu. V takomto prípade to teda nie je určenie takej všeobecnej hodnoty, ktorá je definovaná v platnej vyhláške ako výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti stanovená znaleckým odhadom ako jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia dosiahnuteľnej na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

b/ Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č.876 - čiastočný, k.ú. Lovinobaňa

A: Majetková podstata:

Pozemky

parc.č. 708/7, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 313 m²

parc.č. 708/12, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 49 m²

Stavby

bytová jednotka č.súp. 40 na parc.č. 708/7

B. Vlastníci:

vchod 2, 1.p., byt č.9

podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemkom 56/677

- Ladislav Vašíček rod. Vašíček, Štvrť 1.mája 40/9, Lovinobaňa, PSČ 985 54, SR, dát.nar. 02.07.1960, v spoluvlastníckom podiele 1/2

C. Ťarchy:

Zákonné záložné práva v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a fotodokumentácia domu a bytu boli vykonané dňa 23.01.2024.

d/ Technická dokumentácia :

Predložený pôdorys bytu je v súlade so zisteným skutkovým stavom, dopĺňujúce údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené pri miestnom šetrení, podľa listu vlastníctva zistená podlahová plocha bytu s príslušenstvom je 56,00 m², vek bytového domu bol stanovený podľa zistení pri miestnom šetrení a odborným odhadom znalca, pretože znalcovi nebol predložený písomný doklad o veku, ktorý sa nezachoval ani na príslušnom obecnom úrade.

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotený bytový dom aj pozemky sú evidované v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 876 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Lučenec pre k.ú. Lovinobaňa, ako aj geometricky v katastrálnej mape.

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

- podiel 1/2 z dvojizbového bytu č.9, vchod 2, v bytovom dome č.súp. 40 na parc.č. 708/7 včítane podielu 56/677 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu
- podiel 1/2 zo spoluvlastníckeho podielu 56/677 k pozemkom parc.č. 708/7 a 708/12

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. 9 v bytovom dome č.súp. 40

POPIS

Hodnotený byt sa nachádza v murovanom bytovom dome so sedlovou valbovou strechou, ktorý má 1+3 podlažia, 2 vchody, v hodnotenom vchode č.2 je 6 bytov, dom nemá výtah. Byt je na prvom poschodí v krajnej sekcii, dispozične pozostáva z dvoch obytných miestností a z príslušenstva, ktoré tvorí chodba, kuchyňa, kúpeľňa s WC, špajza a dve pivnice v suteréne domu. Zistená podlahová plocha bytu s príslušenstvom je 56,00 m². Byt je čiastočne zrekonštruovaný, bytové jadro je murované, v kúpeľni je smaltovaná vaňa s keramickým obkladom, umývadlo, WC a prietokový plynový ohrievač na ohrev TÚV. V kuchyni je linka na báze dreva s nerezovým drezom, pákovou nerezovou batériou, sporákom, digestorom, za linkou sú keramické obklady steny. Podlahy v izbách sú plávajúce, z veľkoplošných laminátových parkiet, v ostatných miestnostiach keramické dlažby, steny sú s vápennými hladkými omietkami, okná plastové, dvere drevené plné hladké alebo zasklené. Vykurovanie je plynovými pecami GAMAT. Bytový dom má zanedbanú údržbu, čomu zodpovedá aj jeho technický stav.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu v podiele 56/677. Spoločnými časťami domu sú základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vstup, zavesenie, schodiská, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, ako aj zvislé nosné konštrukcie. Spoločnými zariadeniami domu sú práčovne, kočíkárne, 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 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

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Byt č.9 s príslušenstvom	56,00
Zistená podlahová plocha	56,00

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: $k_{CV} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Počet izieb: 2
Spoluvlastnícky podiel: 1/2

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	5,19
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,65
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,31
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,12
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,19
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,08
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,04
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	0,60	1,80	1,87
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	0,90	1,80	1,87
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,52
12	Okná	5,00	1,30	6,50	6,75
13	Povrchy podláh	0,50	0,90	0,45	0,47
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,08
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,04
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,08
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,08
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,04
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,08
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,15
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,00	1,00	1,04
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,08
25	Povrchy podláh	2,50	1,20	3,00	3,12
26	Vykurovanie	2,50	0,90	2,25	2,34
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,12
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,04
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,04
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,52
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,08
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,10	2,20	2,28
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	4,15
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,20	4,80	4,98
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,60
Spolu		100,00		96,30	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 96,30 / 100 = 0,963$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$V_H = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,613 * 0,939 * 0,9630 * 0,95$$

$$V_H = 1\,009,64 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 9 v bytovom dome č.súp. 40	1963	61	39	100	61,00	39,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,009,64 \text{ €/m}^2 * 56\text{m}^2$	56 539,84
Technická hodnota	$39,00\% \text{ z } 56\,539,84 \text{ €}$	22 050,54

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

Hodnotený byt sa nachádza v obytnej zóne obce Lovinobaňa, okres Lučenec, Banskobystrický kraj. Obec Lovinobaňa má 1922 obyvateľov /údaj k 31.12.2022/, leží v regióne Novohrad, asi 15 km severozápadne od okresného mesta Lučenec, na hlavnej cestnej komunikácii Lučenec - Detva - Zvolen. Hodnotený murovaný bytový dom bol postavený v roku 1963, má 2 vchody, 1+3 podlažia, hodnotený byt je na prvom poschodí v krajnej sekcii domu. V danom mieste je občianska vybavenosť a služby primerané veľkosti mesta, v blízkosti hodnoteného objektu sa nachádzajú najmä ďalšie bytové domy, ale aj domy rodinné a základná občianska vybavenosť charakteru obchodov a služieb. Bytový dom je prístupný po spevnených cestných komunikáciách, je napojený na základné inžinierske siete, 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 a železničná, životné prostredie v mieste je bez zjavného poškodenia, s bežnou hlučnosťou a prašnosťou od uličnej cestnej premávky. Poloha obytného domu je štandardná, pre bývanie vhodná, vzhľadom na predpokladaný pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovaný pri predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 0,40.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť je byt určený na individuálne bývanie, v súčasnom období sa na trvalé bývanie nevyužíva.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pri miestnom šetrení som nezistil žiadne prípadné riziká spojené s ďalším využívaním nehnuteľnosti. Zákonné záložné právo je 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: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD}	Váha v _i	Výsledok k _{PD} *v _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,220	10	2,20
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,800	30	24,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnutelnosť vyžaduje opravu	III.	0,400	7	2,80
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,200	5	6,00
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,220	6	1,32
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,220	10	2,20
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,400	8	3,20
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	0,800	6	4,80
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,400	5	2,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	0,800	9	7,20
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	0,800	7	5,60
12	Doprava v okolí bytového domu autobus - v dosahu do 15 minút	IV.	0,220	7	1,54
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, škola I. stupňa, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,220	6	1,32
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,040	4	0,16
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	5	4,00
16	Názor znalca problematický byt	IV.	0,220	20	4,40
	Spolu			145	72,74

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 72,74 / 145$	0,502
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 22\ 050,54 \text{ €} * 0,502$	11 069,37 €

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]
708/7	zastavaná plocha a nádvorie	313,00	1/2	56/677	12,95
708/12	zastavaná plocha a nádvorie	49,00	1/2	56/677	2,03
Spolu výmera					14,98

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_z koeficient zvyšujúcich 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	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,85 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,2929
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,2929$	4,29 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 708/7	$313,00 \text{ m}^2 * 4,29 \text{ €/m}^2 * 1/2 * 56/677$	55,54
parcela č. 708/12	$49,00 \text{ m}^2 * 4,29 \text{ €/m}^2 * 1/2 * 56/677$	8,69
Spolu		64,23

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty podielu 1/2 z bytu č.9, vchod 2, v bytovom dome č.súp. 40 na parc.č. 708/7, k.ú. Lovinobaňa, obec Lovinobaňa, okres Lučenec, včítane spoluvlastníckeho podielu 56/677 k pozemkom parc.č. 708/7 a 708/12.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	PP bytu (m ²)
Byt č. 9 v bytovom dome č.súp. 40	803 4	56,00

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
Pozemky	708/7	12,95
Pozemky	708/12	2,03

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Tento znalecký posudok je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, použitá je metóda polohovej diferenciácie.

a/ Rekapitulácia všeobecných hodnôt :

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č. 9 v bytovom dome č.súp. 40	1/2	5 534,69
Pozemky		
Pozemky - parc. č. 708/7 (12,95 m ²)	1/2 z 56/677	55,54
Pozemky - parc. č. 708/12 (2,03 m ²)	1/2 z 56/677	8,69
Spolu pozemky (14,98 m ²)		64,23
Všeobecná hodnota celkom		5 598,92
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		5 600,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťtisícšesťsto Eur		

V Banskej Bystrici dňa 29.01.2024



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 Poskytnutie súčinnosti
- 4.6 Pôdorys bytu
- 4.7 Fotodokumentácia

Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku.

Navrhovateľ dražby :

Obchodné meno:	JUDr. Andrea Barancová, PhD., notár ako spoločník notára JUDr. Stanislav Jurčák na základe zmluvy o spoločenstve notárov a o spoločnom výkone notárskych úradov s notárom – spoločníkom JUDr. Andreou Barancovou, PhD. v súlade s § 16 ods. 4 až 6 Notárskeho poriadku.
So sídlom:	Dr. Herza 374/12, 984 01 Lučenec
IČO:	42 195 608
Navrhovateľ dražby je likvidátorom dedičstva po poručiteľovi: Ladislav Vašíček, naposledy trvale bytom: Štvrť 1. mája 40/9, Lovinobaňa, PSC 985 54, dátum narodenia: 02.07.1960	

(ďalej len „navrhovateľ“)

Dražobník :

Obchodné meno :	ProAuctio s.r.o.
IČO :	45 408 441
Sídlo:	Mladých budovateľov 2, 974 11 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 :

Obchodné meno / Meno a priezvisko :	Ing. Štefan Pastierovič
Znalec pre odbor :	Stavebníctvo
Sídlo / Bydlisko :	Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica

(ďalej len „znalec“ alebo „spracovateľ“)

Predmet ocenenia (predmet dražby) :

Okresný úrad, katastrálny odbor	Katastrálne územie	Obec	Číslo listu vlastníctva
Lučenec	Lovinobaňa	Lovinobaňa	1306
PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape			
Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	
773/21	29	Zastavaná plocha a nádvorie	
Stavby:			
Súpisné číslo	Postavená na parcele číslo	Popis stavby	
21	KN-C 773/21	Garáž	
Spoluvlastnícky podiel : ½ - poručiteľ: Vašíček Ladislav			

a

Okresný úrad, katastrálny odbor	Katastrálne územie	Obec	Číslo listu vlastníctva
Lučenec	Lovinobaňa	Lovinobaňa	876
PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape			
Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	
708/7	313	Zastavaná plocha a nádvorie	
708/12	49	Zastavaná plocha a nádvorie	
Stavby :			
Súpisné číslo	Postavená na parcele číslo	Popis stavby	
40	KN-C 708/7	12 bytová jednotka	
Byt :			
Vchod/Orientačné číslo	Poschodie	Číslo	
2	1.	9	

Spoluvlastnícky podiel : ½ - poručiteľ: Vašíček Ladislav

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 56/677

(ďalej len „majetok“)

Predmet ocenenia (predmet dražby) je vo vlastníctve poručiťa:

Priezvisko a meno:	Ladislav Vašíček, rodený Vašíček
Naposledy trvale bytom :	Štvrť 1. mája 40/9, Lovinobaňa, PSC 985 54
Dátum narodenia:	02.07.1960
Spoluvlastnícky podiel:	1/2

Označenie ostatných spoluvlastníkov, ktorých spoluvlastnícke podiely nie sú predmetom dražby :

Meno a priezvisko :	Mária Didiová, rodená Rusnáková
Dátum narodenia:	22.01.1983
Trvalý pobyt:	Štvrť 1. mája 40/9, Lovinobaňa, PSC 985 54
Spoluvlastnícky podiel:	1/2

Dôvod vykonania dražby:	Speňaženie majetku poručiťa v zmysle uznesenia Okresného súdu Lučenec.
-------------------------	--

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 závady predmetu dražby.

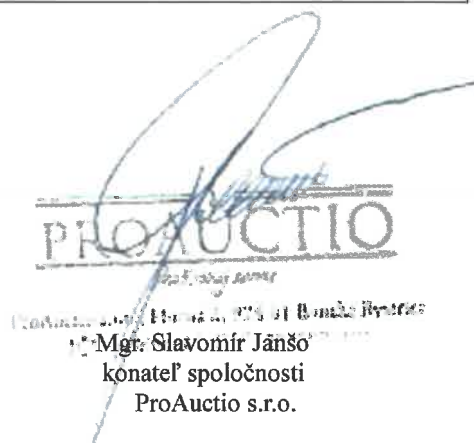
Poučenie:

V zmysle ustanovenia § 12 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách je **vlastník predmetu dražby, ako aj osoby, ktoré majú 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 určí znalec po dohode s držiteľom predmetu dražby.

Požadovaný termín vyhotovenia znaleckého posudku je najneskôr **do 15 pracovných dní od termínu obhliadky.**

V Banskej Bystrici dňa 18.01.2024



Mgr. Slavomír Jánšo
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 : 606 Lučenec Dátum vyhotovenia : 20.1.2024
Obec : 511552 Lovinobaňa Čas vyhotovenia : 10:28:24
Katastrálne územie : 833215 Lovinobaňa Údaje platné k : 19.1.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 876
ČIASŤ ČIASNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
708/7	313	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 40 evidovanej na pozemku parcelné číslo 708/7							
Iné údaje: Bez zápisu							
708/12	49	Zastavaná plocha a nádvorie	99		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
99 Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné	Na pozemku	Druh	Popis stavby	Druh chránenej	Umiestnenie
---------	------------	------	--------------	----------------	-------------

číslo	parcelné číslo	stavby		nehnutel'nosti	stavby
40	708/7	9	12 bytová jednotka		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 NEHNUTEL'NOSTI

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku
2	1	9	56/677
Súpisné číslo	Miestna časť		
40			
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
7	Vašíček Ladislav r. Vašíček, Štvrť 1. mája 40/9, Lovinobaňa, PSČ 985 54, SR, Dátum narodenia: 02.07.1960		1/2
	Titul nadobudnutia		
	KÚPNA ZMLUVA Č.V 3730/07 Z 16.1.2008-10/08 Návrh z 29.2.2012, R 162/12, R 164/12-34/12 Rozsudok Okresného súdu v Lučenci č.k.2C/27/2015-160 z 9.1.2017, Z 593/17- 61/17 Rozhodnutie OÚ-OK č. X 35/99 z 24.9.1999 - 154/99		
	Iné údaje		
	Bez zápisu.		
	Poznámky		
	Bez zápisu.		

Ostatní vlastníci nevyžiadaní.

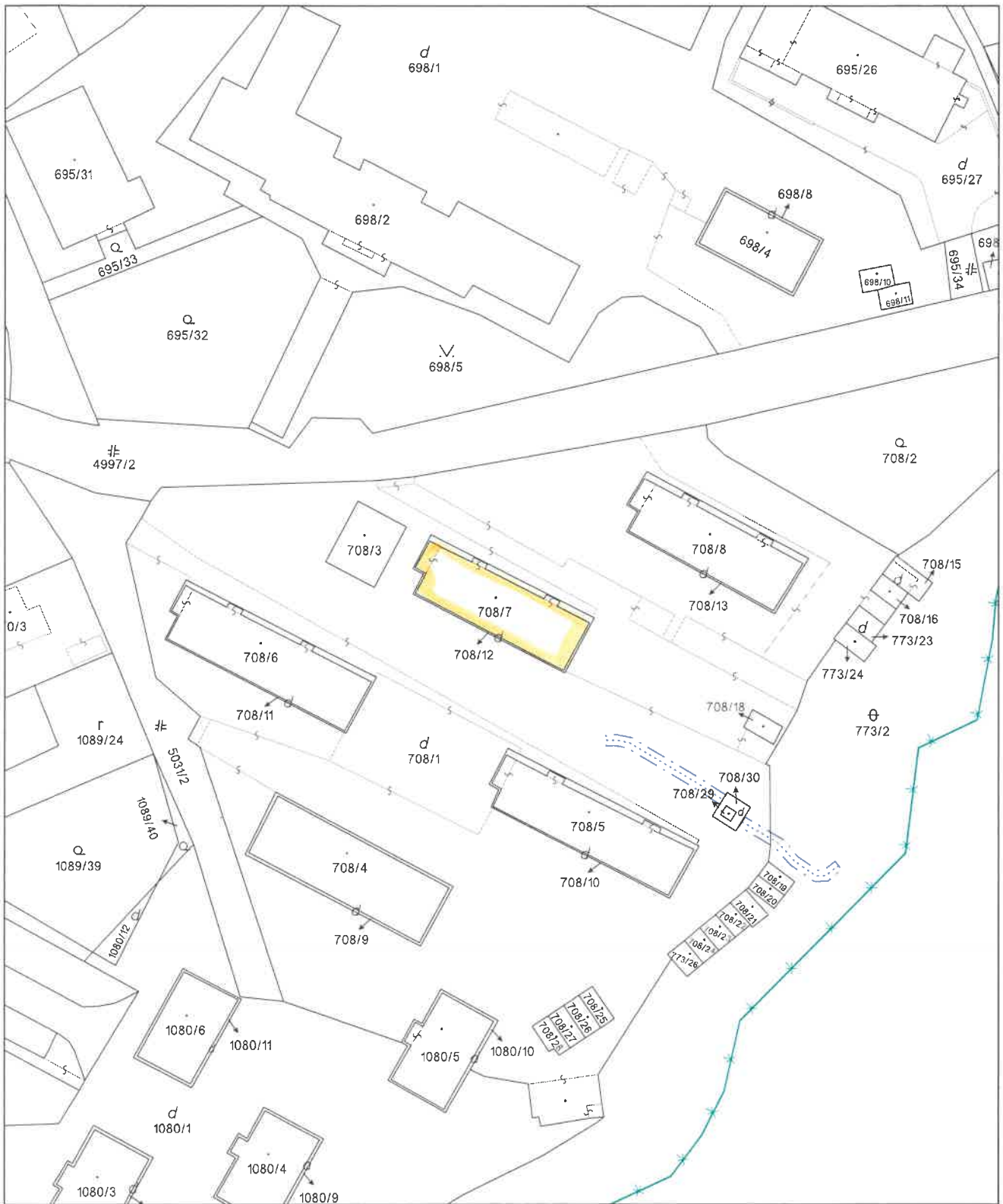
Správca
Neevidovaní
Iná oprávnená osoba
Neevidovaní

Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 7	Zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa § 15 ods.1 zák.č.182/1993 Z.z., na podiel B 7, byt č. 9 na 1.p., vchod č. 2 v bytovom dome s.č. 40 na pozemku registra CKN parc.č. 708/7, podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku o veľkosti 56/677-ín, Z 4106/2022 zo dňa 21.09.2022 - v.z.172/22.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Lučenec	Obec Lovinobaňa	Katastrálne územie Lovinobaňa
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 708/7 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	19.1.2024 8:39:34	Bez autorizácie	
Údaje platné k	18.1.2024 18:00:00		

Názov

Banskobystrický > Lučenec > Lovinobaňa > k.ú. Lovinobaňa



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.



OBEC LOVINobaňa

Obecný úrad

SNP 356/1

985 54 Lovinobaňa Prima banka Slovensko., pobočka Lučenec

číslo bankového účtu: 600 908 5001/5600

web: www.lovinobana.sk

tel.: 047 / 45 12 515, 45 12 516

fax: 047 / 43 96 402

IČO: 00 316 172

e-mail: starosta@lovinobana.sk



ProAuctio s.r.o.

974 01 Banská Bystrica

OcU-0000084/2024

v Lovinobani 30. 01. 2024

Vec: Poskytnutie súčinnosti

Obec Lovinobaňa, zastúpená starostkou Bc. Andreou Valachovou, Vám na základe žiadosti o poskytnutie súčinnosti vo veci bytovému domu Štvrť 1.mája 40/9 týmto poskytuje nasledovné informácie.

Jedná so o samostatne stojaci murovaný podpivničený s tromi nadzemnými podlažiami **bytový dom** so súpisným číslom 40 postavený na ulici Štvrť 1.mája v katastrálnom území Lovinobaňa čís. kód 511552, C-KN par.č. 708/7 s výmerou 313 m² zastavané plochy a nádvoria, evidovaná na LV č 876 postavený **pred účinnosť stavebného zákona t.j. pred 1976**. Obec Lovinobaňa nemá vedomosť o existencii verejnej listiny, ktorá by preukazovala dátum kolaudovania resp. odovzdania do užívania stavby.

Zároveň Vám oznamujeme, že nedisponujeme žiadnymi Vami požadovanými dokumentami.



Bc. Andrea Valachová
starostka obce

Telefón
047/43 96 402

Fax
047/4396402

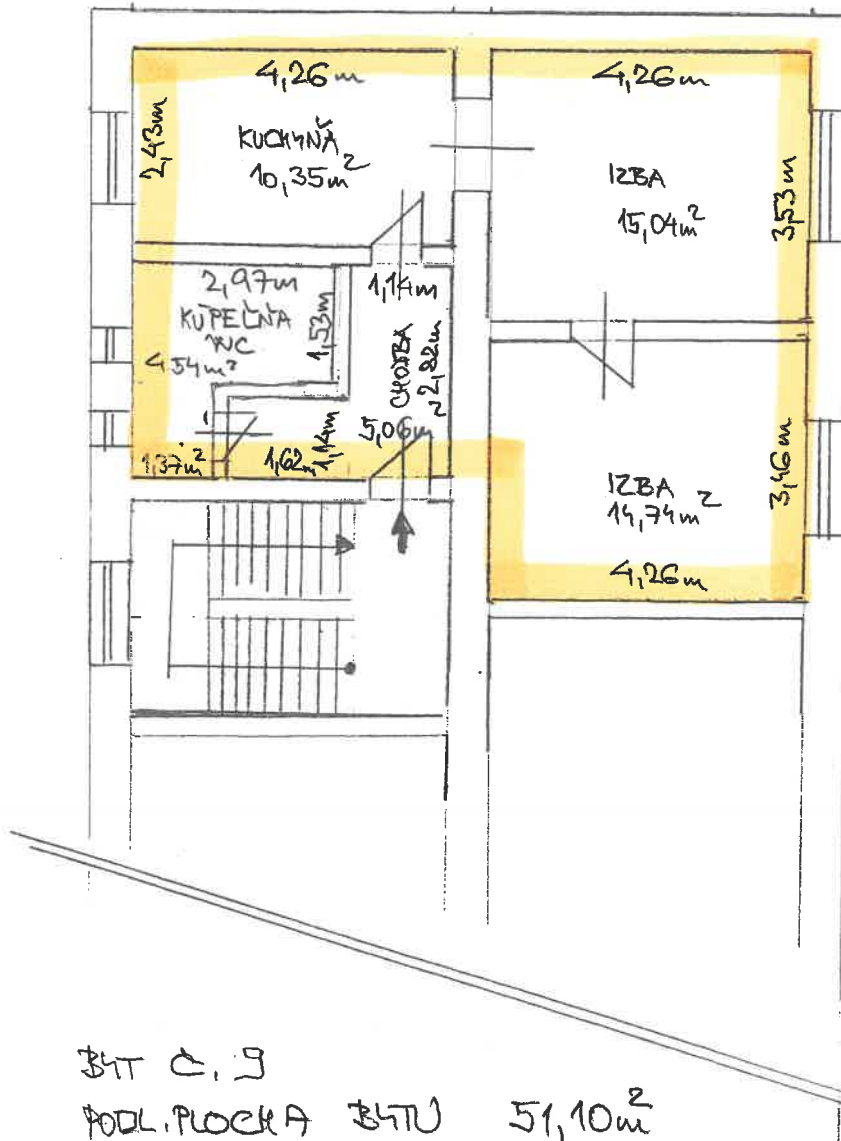
E-mail
starosta@lovinobana.sk

Internet
www.lovinobana.sk

IČO
00 316 172

BYT Č. 9 - PŮDORYS
 BYTOVÝ DOM Č. ÚP. 40
 K.Ú. LOVINOBAŇA

✓ ZÁZNAM Z MIESTNEHO SETREVIÁ ✓



BYT Č. 9
 PODL. PLOCHA BYTU 51,10 m²
 + 2x PIVNICA
 Σ 56 m²
 ROK VÝSTAVBY 1963







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 12/2024.

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